

樓市旺 發展商食住上

Grand YOHO 加價加推 南豐建灝本周公佈新項目



■新地副董事總經理雷霆(左)表示，有見市場向隅客衆多，公司於上周六晚上公佈第7號價單，共113個單位。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）過去兩日大雨淋不熄市民買樓的熱情，三大新盤啓德一號、海翩滙、Grand YOHO 短短兩日已賣逾700伙，而以9月計算，一手盤已累售近1,700伙。樓市大旺，發展商也「食住上」，Grand YOHO 昨日火速公佈加價2%至3%加推113伙；南豐、建灝地產本周都有新項目公佈銷售部署，而新地、中海外、恒地等本月亦有新項目接力登場。

新地旗下元朗Grand YOHO 上周六進行第3輪銷售，共推出224伙，新地副董事總經理雷霆表示，當中218伙標準戶已沽清，6伙特色戶亦沽出5伙，合共售出223個單位。有見市場向隅客衆多，公司於上周六晚上公佈第7號價單，共113個單位，折實平均呎價14,845元，相較對上一張價單輕微加價2%至3%。雷霆指，以現時銷情來說，加幅合理。

Grand YOHO 新一批涉113伙

新一批單位涉及113伙，市值約12.5億元，分佈於第1座、9座及10座，間隔包括2房、3房、3房套房及3房套房連士多房，未設有特色單位。價單售價由860.47萬元至1,598.67萬元，呎價15,034元至20,382元。扣除最高18.25%即供折扣，

折實售價由約703.4萬元至1,306.9萬不等，折實呎價由13,847元至16,559元。

回顧上周六Grand YOHO 的銷情，新地代理助理總經理胡致遠表示，其中9座46樓A室錄得成交，3房間隔，呎價高達18,574元，創項目標準戶成交呎價新高。面對市場多個新盤即將開賣，雷霆說，雖然一手樓供應增多，但未有影響買家信心，吸納量不成問題，又認為近期新盤均銷情理想，反映剛性需求強。

9月以來，一手銷情暢旺，累計已售近1,700伙，除已開賣的新盤繼續加推後，多個發展商亦火速部署開售新盤「分一杯羹」。今明兩天，南豐、建灝地產都有新項目公佈最新部署，其中南豐筲箕灣香島提供470伙，約六成屬3房、4房大單位；建灝地產屯門18逸品，設有9座兩層連天台物業，提供18伙，實用面積710

及801方呎，以2房（連套房）及儲物室開則。

新地新項目最快本月接力

另外，新地除了Grand YOHO，多個項目亦成熟待推，包括屯門珀御（321伙）、半山區西部巴丙頓山（79伙）、沙田雲端（59伙）及，合共459伙；中海外於完成啓德1號(I)的銷售後，亦尚有啓德1號(II)（624伙）、鴨脷洲南區·左岸（114伙）待售，其中南區·左岸相信會較快推出，已取得入伙紙，待批滿意紙，最快月內上載樓書，以現樓推售。

其他新盤還有恒地北角尚譽（128伙）、何文田加多利軒（250伙），及麗新馬頭角喜築（209伙）。新盤滿地開花，發展商來個「大合奏」，繼續為9月一手市場吹響號角。

一手熾熱 二手成交續受壓

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）多間發展商繼續積極推新盤，一手市場氣氛熱烈，繼續影響二手市場的交投。在過去的周六日，四大代理錄得成交8宗至12宗，其中美聯物業10大藍籌屋苑合共錄得約10宗買賣成交，較上一個周末的13宗成交下跌約23.1%，創5個周末新低。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，部分向隅客及長線投資者重投二手市場，高價成交個案續現，惟二手交投量仍徘徊低位，未離「乾升」格局。

料一手搶二手情況持續

布少明指，市場憧憬萬億「北水」南下，加上美國加息疑慮驟增，大市好淡手持，惟未礙買家置業情緒，一手中小型單位受捧，大手客入市個案增加。他展望，「一手搶二手」持續，9月新盤交投有機會錄約3,100宗，創一手新例後單月新

高，二手「價升量跌」，9月成交量或按月跌逾一成，至4,000宗以下水平。

中原地產十大屋苑過去周末成交量連續兩周錄個位數水平，錄得9宗成交，較上周末升28.6%。該行亞太區住宅部總裁陳永傑表示，交投焦點仍落於新盤，各大新盤銷情理想，搶去大批市場購買力；加上不少二手業主見市況向好，樓價回升，叫價進取，減低議價空間，而且早前二手交投暢旺已消化大量放盤，現時缺盤嚴重，令交投放緩。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，上月二手市場氣氛熾熱，當中大量筍盤已被市場消化。同時，美國加息機會上升，引發早前美股大跌，預期港股將大幅波動，令不少買家放慢入市步伐，而賣家則封盤，雙方短時間內都保持觀望態度。該行於過去的周六日十大指標屋苑錄得12宗二手買賣個案，較上一個周末的16宗，按周下

各代理十大屋苑周末日交投		
代理行	成交	按周增減
利嘉閣	12宗	少4宗
美聯	10宗	少3宗
中原	9宗	多2宗
港置	8宗	多3宗

製表：記者 吳婉玲

跌約25%。

叫價強硬 交投低位徘徊

港置行政總裁李志成稱，由於新盤吸盡買家購買力，加上普遍二手業主叫價強硬，收窄議價空間，多個屋苑「鬧盤荒」，拖累過去的周末二手交投量於低位徘徊。預料短期內市場仍由一手主導。

嘉湖2房384萬沽 創今年新高

香港文匯報訊（記者 周曉菁）市場氣氛熾熱，買家積極入市，新界新盤帶動二手交投轉旺。祥益地產營業經理黃肇雯表示，天水圍嘉湖山莊7期(景湖居)錄得高價成交個案，獲區外首置客以383.8萬購入上址，實用面積呎價為8,605元，成交價創屋苑同類型單位今年新高紀錄。成交單位為景湖居2座低層E室，實用面積446呎，原業主於2010年以約156萬購入，是次轉手賬面獲利約高達227.8萬。

Yoho Town兩房460萬易手

同區內，元朗Yoho Town一兩房戶以一口價約460萬元成交，創屋苑今年同類次高。美聯物業元朗大馬路分行首席聯席區域經理鄧涇渭指出，該宗成交為元朗Yoho Town3座中層F室單位，實用面積約為393呎，兩房間隔，折合實用面積呎價約為11,705元。原業主於2005年3月以約157萬元購入上述物業，是次轉售賬面賺

約303萬元，物業轉手升值約193%。

昇柏山首錄SSD期滿成交

中原地產荃灣西站御凱分行高級分行經理賴昌武表示，荃灣昇柏山剛錄首宗期滿SSD成交個案，單位為低層LD室，實用面積521平方呎，兩房間隔，以522萬元沽出，實用呎價10,019元。新買家為外區用家。原業主於2013年9月以448.7萬元入市上址，持貨3年，剛約滿SSD期3天，是次沽出單位賬面獲利73.3萬元。

更有買家積極置業，甚至不惜追價入市。美聯物業馬灣珀麗灣分行高級營業經理熊建明表示，該行剛促成一宗珀麗灣兩房戶成交，反價後再議價，用家最終追價5萬元，以約485萬元承接，實用面積呎價約為10,189元。原業主於2006年8月以約227.5萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約257.5萬元。



■天水圍嘉湖山莊7期一低層單位獲區外首置客以383.8萬購入，成交價創屋苑同類型單位今年新高紀錄。資料圖片

新盤銷情火爆 兩日售829伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）三大新盤撐起周末銷情，一手市場於過去兩天狂銷829伙，雖然未及上周末的1,177伙，但仍屬極高水平。當中「港人港地」啓德1號(I)昨日進行第二輪銷售，推出221個單位全數沽清，短短一個星期左右已狂賣521伙，餘下低座24個單位發展商考慮以招標方式發售。華懋昨日亦稱，海翩滙經兩輪銷售售出757伙，佔可推單位九成，餘下11個特色單位亦部署招標發售。

啓德1號221伙沽清

中國海外旗下「港人港地」啓德1號(I)昨日進行次輪銷售，推出221伙全數沽清，換言之，項目於1周內的兩輪銷售全部「一Q清袋」，兩幢高座物業共521伙全部售罄，餘下低座的24個單位會考慮以招標方式發售。發展商以快打快，昨日宣佈，同系鴨脷洲南區·左岸最快本周內上載樓書，價單則容後公佈。

海翩滙套現約58億

華懋旗下將軍澳海翩滙上周六進行次輪銷售，銷情亦相當理想，華懋銷售部總監吳崇武昨日說，截至昨日下午3時，次輪售出256個單位，兩輪共累售757伙，佔可售單位近九成，套現約58億元，餘下單位以3房單位為主，另有少量4房戶，尚餘約八十多個單位待售。成交價最高單位為1座1樓H室連平台特色戶，實用面積1,125方呎，成交價1,872.5萬元。

吳崇武表示，項目已推出全部分層單位，餘下11個複式及洋房單位正部署月內招標，實際招標時間則仍須研究。他又說，次輪銷售中投資客佔比例一半，當中最大手買家斥近5,000萬元連掃5伙，為一名本港人士，該名大手買家首輪亦買入3伙，涉資約3,000萬元。即同一組客連購8伙，涉資高達8,000萬元。緊接下來，公司會考慮推售屯門青發里現崙或九龍塘賢文禮士。

事實上，近月樓市暢旺，投資者「功不可沒」。美聯住宅部行政總裁布少明表示，啓德1號(I)以首300號籌計，該行客戶出席率約8成，當中投資客佔比約4成，部分客戶購入兩伙單位，包括頭籌買家斥資約3,000萬元購入項目2伙。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦指，該行昨日買家出席率逾8成，當中不少投資收租客入市。

9月交投或越3100宗

陳永傑續說，本月一手成交十分暢旺，預計上半月可錄2,500宗成交量，按推理全月可高達5,000宗，記憶中近10年未見如此盛況，相信本月一手成交量大有機會可達3,500宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，9月新盤交投有機會錄約3,100宗，創一手新例後單月新高。



■中國海外旗下「港人港地」啓德1號(I)昨日進行次輪銷售，推出221伙全數沽清，圖為早前準買家於啓德1號展覽廳參觀。資料圖片

置業錦囊

國森地產集團董事

許峻森

網貸健康內地樓市才健康

復星國際(0656)董事長郭廣昌上周於業績會上稱，集團從來不看好P2P行業，認為P2P行業偏離風險定價，大部分都是騙局，集團沒有投資該板塊。事實上，早前中銀監也針對點對點(P2P)網絡借貸加強監管，向內銀發出業務指引，每人在同一網貸平台的借款餘額不超過20萬元，在不同網貸平台借款總額不超過100萬元，因為以往內地P2P網貸提供了贖樓、房貸抵押服務，這些貸款大多超過20萬元，現在新政策一出來，P2P網貸公司面對大規模的洗牌。

地產代理設平台增成交

以前，內地地產代理公司為了增加交易，會自設互聯網金融平台，如鏈家的鏈家理財、搜房網的房天下理財等，向買樓的客戶提供一條龍的借貸服務，如果買家在買樓時未能全數支付首付，買家便可透過相關的金融平台融資作首付，最低只要樓價的5%至10%就可入市，槓桿比率高達10倍至20倍，而其中鏈家約有2,100億元的交易額是以類似的槓桿完成，房天下約有2,000億元，我愛我家亦有約800億元。有內地媒體統計，在這輪滬深樓價上漲中，通過場外配資加槓桿買樓的成交金額已超過一萬億元。在互聯網金融平台推波助瀾下，一線城市的樓價屢創新高，但這些信貸操作背後，主要是投資者憧憬樓價會繼續向上，短期內可高價轉手，償還高息貸款後可圖利，其實這

種借貸手法入市風險極高，隨時拖垮整個樓市，因為P2P借貸對借款人無嚴格的審查，很多根本沒有能力的人都能以十成按揭去買樓，但樓市下跌時，他們的抗震能力很弱，最容易供不起房，令房被逼拋售。另一方面，有不少人更會從銀行借錢再將資金投入P2P貸款，賺取息差，一旦樓市回落，這些P2P借款人無法還錢，就會出現骨牌效應，令整個借貸鏈和金融系統崩潰。

樓市回落或有骨牌效應

而且內地民眾為了擺脫限購令亦奇招盡出，例如有不少民眾會私下合資炒樓，甚至有互聯網金融平台（如：拼房網），讓會員「眾籌」資金，在協定期間或樓價上升後再放售謀利，最低的投資額只需1,000元，有平台更聲稱回報率可達10%以上。「九十後花1,000元便可買房，坐等升值」，「深圳眾籌炒房，3個月賺80萬」等網絡廣告的確吸睛，而有部分網站亦讓房地產發展商向網民眾籌，以獲得興建樓盤的資金，並在項目落成及發售後，向投資者連本帶利還款。據眾籌家數據研究院2015年的數據顯示，中國共330個房產眾籌項目分佈在34家房產眾籌平台上，其中成功的項目數量達265個，成功率達80.3%。

筆者認為，當局監管必須從嚴，令平台的生存壓力與日俱增，迫使這些不良網貸平台退出，使到樓市能健康發展，這樣中國樓市才能長遠走下去。