

# 無懼出招加息 新盤開賣照搶爆 天寰次批單日沽95%



香港文匯報訊(記者 吳靜儀、陳楚倩、梁悅琴)金管局連番出招,銀行又加按息,但一眾買家懶理,一於陪着新盤走。受惠於啟德新地王效應,累收約2,000票、由建灝地產發展的啟德天寰昨日推售次批200伙,售樓處繼續火爆,消息指截至昨日下午5時,已售出191伙,銷售率逾95%,最高成交呎價達26,450元,該盤於短短一周售出497伙。昨日有大手客斥資3,855萬元(價單價)購入2伙。



■電梯大堂聚集人龍等候登記,現場人頭湧湧。  
香港文匯報記者 彭子文攝

港人買樓需求熾熱,新盤熱銷不退。香港文匯報記者昨早約9時半於觀塘的售樓處所見,電梯大堂已聚集人龍等候於大手客時段A組入場登記,至中午時段B組客亦到登記處,現場人頭湧湧。

## 最快今加推 有提價空間

建灝地產集團投資部經理鄭智榮表示,天寰昨日上午9時半起正式推售200伙,涉及為第三份價單(價單第3號)。受惠於啟德新地王效應,昨日更有單位以新高價售出,為「天海匯」第1座22樓A室,屬項目4房雙套房則王戶型,實用面積1,190方呎,成交價約3,147.56萬元,成交呎價約26,450元,刷新項目造價及呎價新高紀錄。他續指,項目最快今日加推新一批單位應市,並將有提價空間。

## 憂政府再出招 買家趕入市

昨日推售的200伙,面積232方呎至1,190方呎,包括首推開放式戶至四房,價單定價由611.1萬元至3,638.8萬元,價單呎價20,424元至30,578元。若買家選用「180即供付款」,最高18.5%折扣計,折實後樓價由498萬元至2,966萬元,折實呎價由16,645元至24,921元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,該盤首輪開售有不少向隅客,次輪開售該公司客人出席率達70%至80%,用家佔半。他指,由於7月政府換屆,有個別買家擔心會出招,故希望在現階段入市,刺激新盤銷情造好。雖然估計本月美國會再加息0.25厘,香港有機會跟隨,但加息後

## 近月新盤首日銷情表

推售日期	樓盤	推售單位	首日銷情
5月16日	西營盤翰林峰	268伙	逾80%
5月23日	西營盤翰林峰	84伙	約30%
5月26日	荃灣海之戀	496伙	沽清
5月27日	啟德天寰	307伙	99%
5月31日	荃灣海之戀	346伙	沽清
6月3日	啟德天寰	200伙	95%

製表:記者 梁悅琴

供樓仍平過租,對樓市影響不大。他預料至年底CCL可升至165點。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行的A、B組買家的出席率達70%,當中投資者佔約30%,料未來收租回報率逾3厘。天寰銷情旺,帶動同區另一新盤龍譽昨日開售24伙,亦沽一半。

## 海之戀擬取消85%一按

將於周二晚推售第三輪122伙的荃灣海之戀,發展商長實地產投資董事郭子威表示,計劃進行第三輪銷售後,或會取消85%一按計劃優惠。

消息指該盤已累收2,000票,超額登記15倍。郭子威稱,海之戀收票已超額,有70%至80%為用家。入票人士中一半為荃灣區住客,兩成為西鐵沿線人士,內地客佔少數。

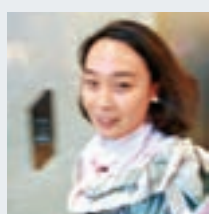
被問及人民幣近日表現強勢,他估計,可能會吸引內地客的購買力,作多元資產配置的投資。不過,旗下海之戀累售單位中,內地買家僅佔2%。他指,海之戀第二期會留待明年才發售。

## 天寰買家心聲



■任職保險經紀的曾先生。

曾先生:現時樓價係癩價,香港大部分打工仔都無辦法自己買樓,自己亦是賣了家人的遺產,才有首期購入單位。今次斥資1,000萬多元購入一間2房單位自住,打算承造五至六成按揭,加息已在預期之中,屬可負擔水平,將由太古城搬去啟德住,看好該區未來前景。



■圖/文:香港文匯報記者 吳靜儀

李小姐:斥800多萬元買2房單位自住,是一家人一起住,由爸爸付首期,本來亦住九龍區。啟德新區發展前景好,不怕樓價會跌。



■天寰昨日開售次批單位,售樓處繼續火爆。



■建灝地產集團投資部經理鄭智榮(右)指,天寰最快今天加推。



■長實地產投資董事郭子威(左)表示,海之戀進行第三輪銷售後,或會取消85%一按計劃優惠。

## 湯文亮:樓市具下跌條件

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港樓價升至97前紀錄,美國開始加息,本港銀行於金管局出招下亦要加按息,樓價會如何走?紀惠集團行政總裁湯文亮發表文章表示,樓市已具備下跌條件,七月見真章。

### 加息加供應 7月見真章

他指出,美聯儲局今個月會加息,而且今明兩年都會按照計劃加息,而供應亦會繼續增加,未來三至四年有96,000個單位並不是一個神話數字,而且陳茂波繼續做財政司,如果做唔到這個數字,他一定會執包袱,倘若由第二個人做財政司,只要簡單講一句說,96,000個單位是陳茂波假大空的說法,69,000都做唔到,所以,陳茂波搏老命都會提供到足夠的數字,大家千祈唔好掉以輕心。

有所謂春江水暖鴨先知,長實以高成數按揭,免壓力測試來吸引那些實

力不足的人買樓,而且愈賣愈有,而那些買樓的年輕人很多都不足二十歲,是沒剛性需求,長實做法與李先生經常所說,如果有需要而又負擔得起,幾時都可以買樓是有所抵觸。

由此可見,樓市已經到了茶蘼,以後的走勢會如何,大家心目中都有一個答案。有樓的人會說,樓市會繼續上升,持有大量物業的人則會持保守態度,現在只等待一個突破,極有可能是雷霆一擊,即是新地賣樓,如果不需要採用長實策略,或者大幅減價,仍然有理想成績,樓市是會繼續向上,七月見真章。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為,本港樓價持續高企,主因是市場



■湯文亮發表文章,本港樓市已具備下跌條件。

資料圖片

有較大置業需求,預期今年樓價升10%至15%,礙於上半年樓價升幅較大,料下半年升幅有所放緩。

### 布少明料新盤續旺銷

他指,市場一手旺熱,預期本月多個大型新盤項目續推,估計全月一手交投量約2,000宗,與上月相若;反觀二手受政府收緊樓按影響,預期本月二手交投量降至約3,500宗。

## 反價28萬 聽濤雅苑97貨有錢賺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤銷情旺,帶動二手樓,馬鞍山有業主趁勢反價才肯成交,亦有買家零議價入市。

1997年7月以約710.4萬元購入馬鞍山聽濤雅苑第2座高層H室的業主,以反價至918萬元易手,賬面獲利約207.6萬元,物業升值約29%。

利嘉閣地產楊震霆表示,馬鞍山聽濤雅苑第2座高層H室,實用面積約788方呎,三房連工人房間隔,外望可享壯闊海景。業主約於5個月前放售,原叫價890萬元,及後反價約28萬元,加幅約3.1%,單位最終以918萬元易手,實用面積呎價約11,650元。

### 天宇海1005萬成交

中原地產黃家樂表示,馬鞍山天宇海第1B座中層A室,實用面積787方呎,三房套房連工人房間隔,單位4月放盤叫價約1,000萬元,近日反價5萬元,以1,005萬元易手,實用面積呎價12,770元。新買家為換樓客,見單位間隔合用,交通方便,即把握機會購入單位自用。據了解,原業主於

2010年10月以671萬元購入單位,持貨約7年,是次沽出單位賬面獲利約334萬元離離,單位升值約49.8%。

同區翠擁華庭錄零議價成交。利嘉閣地產劉鵬昌指出,翠擁華庭第3座低層B室,實用面積約816方呎,三房兩廳間隔,外望園景。單位以零議價790萬元連租約易主,實用面積呎價約9,681元。據了解,原業主於1999年4月份,以343.7萬元購入上述單位,持貨至今成功轉售,賬面獲利約446.3萬元,賺價約1.3倍。

### 嘉湖放盤48小時易手

中原地產伍耀祖表示,天水圍嘉湖山莊美湖居7座中層G室,實用面積544方呎,三房間隔,業主放盤48小時即售出,成交價488萬元,實用呎價8,971元。原業主於1997年4月以337.5萬元購入單位,賬面獲利150.5萬元,升值44.6%。

此外,二手大額物業交投連升三個月,並創新高。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,5月份二手住宅註冊量錄4,658宗,按月微升約1.7%;當中逾2,000



■聽濤雅苑97貨近日以918萬元易手,物業升值約29%。

資料圖片  
萬元錄159宗,按月升約8.9%,創自2015年6月後的23個月新高。

### 二手大額物業交投增

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,若以各類物業按金額劃分,5月份逾2,000萬元二手住宅註冊量按月升幅最突出,按月升約8.9%至159宗;至於逾1,000萬元至2,000萬元則升約

2.9%至425宗;逾500萬元至1,000萬元亦僅升約2%至1,876宗;至於500萬元或以下走勢平穩,僅微增約0.7%,錄2,198宗。

若按屋苑劃分,月內逾2,000萬元二手住宅註冊量最多的4個屋苑中,擎天半島此類銀碼個案錄6宗,為各屋苑之中最多。其次貝沙灣則錄5宗,而寶翠園及天璽則雙錄4宗登記。

## 美本月加息機會大

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國聯儲局將於本月14日議息,美國勞工部前日發佈的數據顯示,美國今年5月非農部門新增就業崗位13.8萬個,失業率為4.3%。失業率達到自2001年5月以來的最低點。業內人士認為,雖然美國5月的新增就業崗位數量不及預期,但就業市場整體延續了此前的積極態勢。有鑒於此,美聯儲6月加息的可能性進一步增大。

美勞工部長亞歷山大·阿科斯塔前日在一份聲明中表示,今年5月的失業率比前月下降了0.1個百分點,達到4.3%。這數字創下自2001年5月以來的最低點。他說,自特朗普總統執政以來,美國的失業率已下降0.5個百分點,私營領域的新增就業崗位數量超過60萬個。

阿科斯塔表示,5月就業市場的積極表現顯示出美國經濟正在正確的方向上前進。美勞工部將繼續為美國工人和家庭提供幫助,通過培訓等方式彌補美國工人的技能差距。

### 高盛:12月或再加息

高盛首席經濟學家Jan Hatzius及其分析團隊發表報告亦指,由於上月美國非農就業報告不及預期,相應調整了對今年聯儲局貨幣政策的預測。高盛亦上調了本月加息的機會率,由之前的80%上調至90%。

報告稱,考慮到最新就業數據,預測聯儲局將於今年6月及12月宣佈再加息,並於9月宣佈縮減資產負債表的計劃。高盛此前估計,聯儲局將於6月和9月再加息,以預留空間在12月是否再加息。今次報告意味著高盛估計聯儲局加息的步伐稍為放慢。

報告指,聯儲局公開市場委員會在今年第三次加息之前,會更願意等待美國經濟前景更加清晰,尤其是考慮到就業市場及短期通脹指標。