翠灣邨拍賣叫588萬 高市價70%

樓市狂潮

香港文匯報訊（記者 莊程敏、顏倫樂）美聯儲落實加息0.25厘後的首個周末，加上多個新盤短期內有機會推出，二手市場交投轉淡，其中中原地產只有嘉湖山莊有3宗成交，其餘9個零成交。不過另一方面，樓價越升越癲，連公屋也跟着雞犬升天。世紀21本月下旬將推出一個柴灣翠灣邨公屋拍賣盤，單單綠表叫價亦已經高達588萬元，若成功售出，勢將刷新史上最貴的公屋價紀錄。

■柴灣翠灣邨公屋拍賣盤，綠表叫價已高達588萬元，若成功售出，勢將刷新史上最貴的公屋價紀錄。　資料圖片

該天價開售的單位，為翠灣邨B座7樓10室業主盤，實用面積約598方呎，業主因應近期樓價屢破紀錄，綠表市場叫價588萬元（未補地價），呎價9,833元，是次綠表叫價比之前顯徑邨以自由市場價易手的公屋王還要高出17%。

若易手 紀錄將被推高45%

對比日前誕生的最貴綠表公屋王、以405萬元（未補地價）易手的華貴邨華廉樓高層7室，若翠灣邨單位以588萬元成功易手，紀錄將被大幅推高183萬元或45%。

不過，上述的叫價是否有承接力實在成疑，據房委會成交冊顯示，翠灣邨今年以來共錄得3宗居二市場成交，平均呎價才約5,821元，是次拍賣開價較市價高出近70%。

土地註冊處資料顯示，上述拍賣單位原業主2012年10月向房委會以51.58萬元一手買入，若成功以開價售出，勁賺536萬元，不足5年升值10倍。事實上，公屋第二市場近期頻現癲價放盤，其中黃大仙鳳德邨雪鳳樓高層3室，實用面積約598方呎，第二市場叫價達599萬元，實用呎價10,017元。

市場觀望 二手交投陷停頓

二手成交方面，中原地產十大屋苑本周末僅錄得3宗成交，創20周新低，亦創今年周末交投量次低，僅高於農曆新年周末2宗交投量。本周末3宗成交全數來自嘉湖山莊。中原地產天水圍分區營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊仍可維持交投量，全因業主願意擴大議幅，由原先的3%提升至5%或以上，吸引買家入市。新成交包括麗湖居7座高層F室，實用面積442平方呎，建築面積576平方呎，兩房間隔，以390萬元沽出，折合平均實用呎價8,824元。

利嘉閣亦僅錄5宗二手買賣個案，皆是新界區，宗數創下19周新低。香港區更已是連續2個周末錄得零成交。嘉湖山莊及映灣園各錄2宗成交。香港置業亦僅得沙田第一城及將軍澳新都城各1宗成交，其餘8個屋苑「零成交」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美聯儲上周四落實加息，對買賣雙方有心理影響，適逢周末為父親節，加上天雨影響，三重夾擊下，令二手交投陷入停頓局面。他預計，短期內買家入市態度更趨審慎，二手交投將持續膠着。

美聯十大屋苑周末8個吞蛋

美聯物業周末10大藍籌屋苑錄得約5宗買賣成交，較上周多1宗，惟8個屋苑吞蛋。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，二手缺盤令市場不斷錄得新高成交。

十大屋苑周六日成交表

代理行	數量	增減
利嘉閣	5宗	−2宗
美聯	5宗	+1宗
中原	3宗	−2宗
港置	2宗	−2宗

製表：莊程敏

此外，多個新盤短期內有機會推出，當中更有市區新盤以「2字頭」價格搶客，令二手在盤源及價格上更加難以抗衡。

雖然成交少，惟市場再錄破頂成交，中原地產沙田第一城站分行市務經理關煜裕表示，欣廷軒2座高層G室以673萬元易手個案，單位實用面積419平方呎折合實用呎價16,062元，造價創屋苑新高。

另一邊廂，東涌映灣園錄買家撻定重售個案。消息指，映灣園1座高層E室兩房戶，實用面積520方呎，上月28日原以540萬元易手，買家為本地上車用家，並落訂17萬元。

惟買家日前撻訂，連同向地產代理賠償的雙倍佣金，損失27.8萬元。不過，單位日前撻訂後立即以546萬元成功再易手，業主連同殺定多賺23萬元。原業主2001年11月以183萬元買入單位，今趟賬面獲利363萬元。

AVA 61收107票 超購87%

■AVA61經改動示範單位。　資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）資深投資者盧華旗下深水埗AVA 61，消息指截至昨晚8時已累積收到逾107張入票，首推的57伙已獲超額認購87%。深水埗AVA 61早前樓盤公佈首張價單，57個單位中，入場單位為實用面積150方呎的3樓C、D室開放戶，定價300.9萬元，扣除最高8%即供優惠後，折實售價276.8萬元。項目兩天睇樓量錄約470組。

AVA61位於長沙灣大埔道61號，屬單幢式住宅，提供138伙，實用面積150方呎至232方呎，間隔包括開放式及1房戶，當中開放式單位佔逾八成。價單顯示，首批57個單位分佈高中低層，面積由150方呎至232方呎不等，首批單位折實平均呎價約2.03萬元。

周末新盤成交跌92%

而過去兩日由於市場未有大型新盤開賣，新盤銷情極為淡靜，整個周末只得7宗成交，較上周末(6月10日及11日)88宗大跌92%，較再之前一個周末(6月3日及4日)220宗更跌約97%。

此外，新盤再錄撻訂個案。一手銷售網成交記錄冊顯示，新世界荃灣柏傲灣2A座3樓D室，實用面積904方呎，上月26日原以1,541.2萬元售出，呎價17,049元，惟買家落訂樓價5%後，未有簽定正式買賣合約，撻訂收場，料被發展商殺訂77萬元。

趙國雄籲港人放下矛盾

憑歌寄意

■長實地產執行董事趙國雄指出，近年社會爭拗多了許多，導致社會進步緩慢。　香港文匯報訊者梁祖彝 攝

本港回歸步入廿周年，回顧過去廿年的變化，長實地產執行董事趙國雄頗有感觸，指近年社會爭拗多了許多，導致社會進步緩慢。他說：「其實大家都應該檢討下，香港再係咁樣行落去係咪出路呢？係咪福氣呢？我覺得一定唔係。」他以羅文歌曲《獅子山下》中的兩句歌詞寄語香港：「放開彼此心中矛盾，理想一起去追」。

凡事綁手綁腳落後鄰地

數十年來於香港地產界叱吒風雲，趙國雄見盡跌宕起伏。他坦言，與回歸前相比，近年香港的爭拗變得更多：「其實好多精英都願意服務香港市民，問題是嘛家太多爭拗，導致議而不決，就算決定了都做不到，香港有好多時間就係損失在整體的內耗中，好多事情綁手綁腳做唔到。」

他舉例：「例如大型的基建，人家全部都做好了，但港珠澳大橋我哋嗰段都仲未搞掂，我自己最深刻體會的就是西九文化區，同一時間新加坡的濱海灣建設，1998年左右開始，當時開始招標，係我哋同置地、吉寶置業合作，現在整個濱海灣已經成型，但我們的西九都依然在建設中，那個戲曲中心都未入伙。」

他續說：「又例如發展大嶼山，其實是好好的提議，如果別的地方可能已經起動了，我們今日都仍然在討論，討論完之後又如何呢？仲可以再討論喺喎，即係討論係永無了期的，一路得一個討論係無意思，只是討論係幫不到社會發展。」他認為香港人要有獅子山下的精神，有矛盾時亦要有一個妥協，「理想一起去追，香港先至會進步。」

但趙國雄強調，香港這廿年來並非退步，各方面都有向前，包括醫療、居住、交通等，只是進步緩慢：「以往回歸前，大珠三角入面香港係龍頭大哥，現在地位岌岌可危，其他好多地方例如深圳、廣州都迎頭趕上，我們是否還要繼續不斷爭拗、不思長進呢？」他認為，政治層面的問題可以討論，但不可以因此而拖慢香港整體發展。

最近不少評論將現在的樓市高峰與一九九七年相比，他認為兩者沒有可比性，現時樓價高過1997年的高峰是必然。

稱樓價高過97年實屬必然

他說：「九七全個銀行體系得2.7萬億元，今時今日有接近12萬億資金。理論上假如一切其他東西無變，樓價應該升6倍或5倍，九七時利率有十厘，現在只有兩厘多，又相差好遠。」

「而且九七時好多人揸住好多樓，五按都有，現在政府限制嚴格，借貸又不能借太多。(現在)爆煲唔敢話一定無，但機會唔大。」他說。而長實方面這麼多年來亦見證樓市起伏：「03年雖然我們賣了6,600伙，但只套現了100億，那時百幾萬就可買到樓，還有東西送，例如奧運站海帆軒。長沙灣泓景臺當年只售百多萬，近年都過500萬。」

收入中位數不應掛鈎樓價

他又指，市場不應該用香港人收入的中位數去與樓價掛鈎，因為中位數可以是量度生活質素的標準，但不是量度樓價高低的標準，因為世界上大部分地方的房屋是貴重資產，不會是所有人都負擔得起的東西。他支持香港政府興建更多公營房屋解決居住問題，但協助市民買私樓又是另一回事，因為私樓是一種有風險的投資。

■香港文匯報記者 顏倫樂

5月商廈成交54億 按月升5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）商業地王效應下，加上市場再錄寫字樓全新項目拆售，帶動商廈售價向上。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，5月份共錄286宗買賣註冊登記，按月雖跌15%，但涉資約54.3億元，按月則升約5%。此外，商廈租售價持續向上，5月份美聯三大商廈租售價指數MCAI、MCBI及MCARI再現齊升，並同時創下歷史新高。

三大商廈租售價指數齊破頂

5月商廈註冊買賣宗數(主要反映4月份市況)，仍然於高位徘徊，主因乃長沙灣道650號中國船舶大廈開售，該廈因而錄得101宗成交登記，共涉資約17.16億元；總結今年首5個月，商廈買賣註冊錄1,003宗，涉資約167.2億元。5月續錄多宗大額交投，其中逾億元的商廈買賣更錄得4宗，涉資共約15.26億元，當中不乏全幢商廈。

上月反映指標甲乙廈租售價指數走勢的三大指數，也齊創新高。其中，美聯商業指標甲廈售價指數(MCAI)報296點，按月升2.1%，以連升12個月之勢創下歷史新高，相對去年5月份的低位，亦累升約21%。美聯商業指標甲廈租金指數(MCARI)方面，上月報172點，按月漲1.8%，亦為新高水平。

至於美聯商業指標乙廈售價指數(MCBI)，5月份最新報314點，按月升近1%，創下歷史新高。美聯商業董事翁鴻祥表示，現時息口仍然偏低，加上市場游資充裕，工商舖物業因而受捧，此外，商廈近年供不應求，前景看俏，早前中環商業地王批出，投資者更因此紛紛入市，加上有發展商拆售甲廈新盤，令商廈買賣註冊量上升，租售價也隨大市氣氛向上。

翁鴻祥續指，隨着中環美利道及啟德商業地王以高價批出，不少二手商廈業主已經反價或封盤，令寫字樓交投步伐明顯減慢，相信6月份的商廈註冊量將會再度下跌。

港股觀望 關注A股「入摩」

■A股能否「入摩」的結果將在周三凌晨出台，分析員籲密切注視市場反應。　資料圖片

香港文匯報訊（記者 周紹基）美國上周加息，並預期年內開始「縮表」，令港股回軟，結束連升五周走勢。由於周三將宣佈A股能否獲納入MSCI指數，對本周港股影響頗大。永豐金融研究部主管涂國彬表示，A股獲准「入摩」的機率雖比以往高，但仍是有未知數，若順利的話，投資者情緒獲提振，中長期將利好大市。不過，如果「入摩」再次失敗，內地及本港短期內或進一步回落，早前偷炒此概念的資金或會損手，恒指不排除下試25,000點。

港股在美國上市的預託證券，上周五稍為造好，料今日可輕微高開，當中匯控(0005)較本港收市升0.4%。有市場人士認為，加息對匯控等金融機構有利，但涂國彬表示，美國自加息後，國債孳息率並未跟升，可見投資者對美國經濟前景的看法，與聯儲局是有不同。

鑒於近日公佈的多項經濟數據都較為疲弱，同時油價亦在50美元下方徘徊，聯儲局想要達到通脹目標似乎不易。

美年內加息三次料仍成疑

若未來數月，數據不能反映到經濟增長動能，美國年內能否加息三次勢將成疑，屆時又會影響金融股的股價。

他認為，從技術走勢而言，恒指反彈至20天線受阻，並連續兩日未能重返其上，短期回調壓力未消除，在入摩前，恒指或會下試25,400點水平。但只要恒指守於25,000點之上，仍屬健康整固。如果本周A股成功入摩，料港股短期會有炒作，但升幅不會太大。

摩根士丹利早前重申，A股納入MSCI的機會率逾五成，高盛亦指A股「入摩」的機率達六成，並指若A股一旦「入摩」，料未來5年，將帶來2,100億美元的資金流入股市。

第一上海首席策略師葉尚志亦認為，A股「入摩」是大市焦點，結果將在周三凌晨出台，宜密切注視市場反應。

分析員：未升穿25915宜謹慎

他仍假設恒指已於26,090點短期見頂，反彈阻力在25,915點，在未能升穿這個阻力位前，後市仍處下調格局，估計有朝25,000點來下探的跡象。在短期風險未能消除前，操作上建議要保持謹慎做好風控，預留現金候低吸納強勢優質股。

至於美國提出「縮表」的影響，他指出，市場人士擔心「縮表」後，全球流動性會抽緊，但歐洲及日本央行早前已表示會維持寬鬆的貨幣政策。日央行稱，鑑於通脹率低，並未處於討論貨幣政策正常化或退出刺激計劃的階段，亦不希望提前討論引發市場混亂，故此現時環球市場資金仍氾濫，歐央行的言論也相似，故即使美國「縮表」，也不會導致全球的流動性大幅減少。

618電商節 多個網購紀錄創新高

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）繼「雙11」之後，今年6月18日成為電商年中造勢促銷的一個全新節日，且折扣幅度不亞於年末活動。從京東、天貓等電商巨頭提供數據來看，昨日很多網購紀錄紛紛創造新高，特別是從天貓國際反饋來看，網絡跨境消費行情大漲，全天數據或是去年同期5倍之多。

據悉，6月18日原先是京東的店慶日，但發展到如今，也成為全體電商都會參與的一次年中集體促銷日。今次的618電商節，促銷力度遠大於往年，不少商品都對折優惠，因此引發一輪網購盛況。

據京東統計數據顯示，截至昨日15:00，京東商城累計下單金額已突破1,100億元人民幣大關，且當天第一個小時的銷售額超過去年同期的250%。