

Genova 首批七一近售罄

全日成交227伙 1客2900萬掃3伙

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)趁七一回歸日,新地於元朗錦田北 PARK YOHO Genova昨日推售首批234伙,成為下半年頭炮開售新盤,市場消息指,全日售出227伙,銷售率97%,接近沽清。當中,更有大手客斥資2,900萬掃3伙。連同其他新盤,昨日一手盤售出238伙。

該盤累收4,720票,記者昨日於九龍站環球貿易廣場3樓即售樓處樓下所見,大手客A組於昨早9時30分截止報到,據悉共有21組大手客到場,A組時段售出45伙,有大手客斥資2,900萬掃3伙,亦有外區投資客斥資約2,200萬元購2伙三房戶。散客B組於下午1時15分截止報到,場面變得熱鬧,人龍排至下一層。

中原:大手客出席率80%

中原地產新界區董事王浩聰表示,該盤在A組時段市場錄約20多組客出席,B組出席情況熱烈。A組時段該公司客戶出席率約80%,錄得家庭客購入3伙三房單位,訂價計涉資3,400多萬元,折實價約2,900萬元。

客源分佈方面,60%客人來自元朗區,25%來自新界各區,其餘15%來自港九市區。用家佔大比數,約80%。項目價錢吸引,兩房500餘萬可入場,為近期新盤罕見,亦比二手價低,吸引上車及換樓客,因此凍結區內二手成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,美聯B組客戶出席率約80%,而A

組亦有多組大手客捧場,當中有外區投資客斥資約2,200萬元購2伙三房戶。

區內二手成交跌逾四成

布少明稱,早前一手盤潛伏一段時間,PARK YOHO Genova成為下半年頭炮新盤,吸引不少購買力。是次銷售美聯客戶用家比例佔約70%,投資客佔比約30%,當中不乏投資客看好磚頭,連環購兩個單位作長線投資。項目落成後預期呎租約30元,租金回報約有3厘。在項目推售影響下,6月元朗區錄得約80宗二手成交,較5月錄得之約140宗成交,下跌逾40%。

PARK YOHO Genova昨日推售234伙,包括首張價單推出138伙,即供折實平均呎價11,550元,其後加推96伙,即供折實平均呎價12,469元,屬原價加推。首兩張價單共234伙的價單市值近21億元。

其他一手盤成交方面,屯門滿名山昨日大幅加價重售4伙連訂戶,沽出3伙。啟德天寰及龍譽各售出2伙,屯門NAPA及馬鞍山迎海·星灣御售出1伙。



受訪者心聲

申女士

作為地產經紀,喜歡該盤環境清幽,相對價錢亦合理,打算買2房單位自住或收租,計劃斥資600萬元入市,反正資金放着也不知道投資什麼,餘下借按揭。最終自己沒有抽中,反而客戶就買到。

陳先生

本來住荔枝角,在自己能力之內,以近700萬元樓換樓,買入該盤一個三房單位。個人覺得該盤環境很美,臨近濕地空氣清新、交通配套亦算方便。目前香港樓價貴,不過「自住無所謂」。

張先生

今次成功上樓,購入一個兩房單位作自住。本身住在元朗區,認為該盤交通方便,項目價錢亦算合理。由於是自住,故樓價因素相對影響不大,覺得是入市的時機。

大盤供應接踵而來

6月一手市場欠缺焦點,一手僅錄得逾680宗成交,創6個月新低。不過,本月有多個大型新盤推售,業界料本月一手成交顯著回升,料有機會超過2,000宗,下半年一手成交料達1萬宗。

美聯:新盤搶客 二手牛皮

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,6月一手市場欠缺焦點,一手僅錄得逾680宗成交,創6個月新低,預期隨着本月多個新盤推售,一手成交料有機會超過2,000宗。至於二手方面,料將持續高位牛皮,在新盤搶客下,交投將下挫。

事實上,5月荃灣海之戀推售次次沽清,啟德天寰亦熱賣,帶動6月整體物業註冊量回升。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,6月首29日整體物業(包括一二手住宅、工商舖及純車位等)註冊量合共錄7,541宗,已略高於5月全月7,536宗。

6月整體物業註冊量按月上升,主要受一手私樓註冊量帶動。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,5月下旬荃灣及啟德兩大新盤登場並銷情理想,帶動6月一手私樓註冊量急升至逾2,000宗水平,6月首29日錄2,262宗,比起5月全

月1,278宗大幅增加約77%,並為近9個月第二高。

反觀二手方面,隨着金管局於5月19日公佈新一輪收緊按揭措施後,個別實力稍遜買家未能入市,對二手市場影響較大,情況已於6月註冊量逐步反映出來。據資料顯示,6月首29日二手住宅註冊量錄3,794宗,較5月全月4,658宗少約18.5%,最終料創4個月新低。

至於工商舖及純車位等非住宅方面,跌幅最大的是商廈,6月首29日註冊量按月跌約30.1%;純車位及其他則減約3.8%;工廈註冊宗數僅輕微低約1%,按月相若。反觀,舖位註冊宗數卻升約7.2%。

觀塘重建項目涉2千伙

布少明指,下半年有不少大型新盤推售,如荃灣西海之戀·愛炫美(1,436伙)、全·城匯(953伙)、元朗PARK YOHO Genova(683伙)、觀塘市中心大型重建項目(約2,000伙)、將軍澳日出康城第4A期(1,040伙)及日出康城第5期(逾1,600伙),下半年一手盤成交料達一萬宗。

他又預期,下半年整體樓價升幅放緩,表現牛皮,樓價料微升3%。

■香港文匯報記者 梁悅琴

愛炫美或今加價加推



荃灣海之戀·愛炫美昨日開始開放示範單位予公眾參觀,吸引大批人士前來。



郭子威(右)指,愛炫美加推單位的加價幅度至少10%。旁為封海倫。

香港文匯報訊(記者 張美婷)長實旗下荃灣海之戀·愛炫美昨日開始開放示範單位予公眾參觀及收票,消息指,首日收1,969票,以首張價單288伙計,超額登記5.8倍。長實地產投資董事郭子威昨表示,項目入票情況良好,首1小時已錄得足額登記,預料最快今日加推,加價幅度至少10%。

首日收票超額5.8倍

郭子威表示,昨日入票人士以用家為主,大部分來自新界區,如荃灣和青衣,其餘為九龍區的四小龍和將軍澳等。對於目前樓市方面,他認為,本港零售業有復甦的跡象,而「債券通」明日開通,相信下半年樓市繼

續逐步向上。他透露,昨日有一位現居於青衣盈翠半島的向隅客,曾抽籤3次均不成功,為求購買4房單位,故昨日早上10時已開始排隊,若成功購入4房單位,發展商將送出2萬元豐澤禮券。在昨日排隊參觀及入票的人龍中,來自廣州的張先生對記者表示,目前租住於荃灣區,期望購買4房戶與家人於區內自住。他又稱,上半年人民幣貶值速度慢弱,惟相對於美元強勢的情況下,仍然令資產貶值,故在需要繳付重稅的情況下,依然排隊入票。「有層物業搵手,我賺得好嘍」。另一位從事金融業的陳小姐則期望購買4

房單位作為投資。她指,自小居住加拿大,雖然本港樓價較加拿大貴,不過升值潛力卻是世界之冠,有錢必定買港樓投資。現時中資高價搶地,樓價短期受刺激,故期望在美國再加息和實行縮表計劃前買樓。

長實:4房單位查詢增加

長實地產高級營業經理封海倫表示,除較受歡迎的2房單位外,4房單位亦因為發展商搭建相關示範單位的緣故而增加查詢。愛炫美以貼區內二手價首推288伙,平均呎價21,637元,折實平均呎價16,877元,較海之戀首批折實平均呎價高7%,510方呎兩房戶折實入場713.2萬元。

買家嗜辣稅 翠寧雙破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手盤源少,屢現新高價。屯門居屋翠寧花園雙破頂成交,買家更須繳付15%辣稅;馬鞍山聽濤雅苑三房套房呎價見12,944元,創屋苑呎價新高。祥益地產林英傑表示,屯門翠寧花園雙破頂成交,單位為1座高層F室,面積484呎,兩房一廳,獲一名外區換樓客垂青單位位於高層,而且客廳窗戶能坐擁部分海景,遂決定以482萬(自由市場價)購入上址作換樓之用,平均呎價9,959元。上述單位成交價及呎價均創該屋苑歷來的新高紀錄。由於買家為換樓客,擁有多於一層物業,須額外繳付15%從價印花稅。原業主於2011年以約199.8萬(自由市場價)購入上址,轉手賬面獲利約282.2萬元。

聽濤雅苑三房逾千萬

利嘉閣地產楊震霆表示,聽濤雅苑1期11座高層F室,實用面積788方呎,為三房兩

廳連一套房及士多房間隔,外望可享園林景色。業主放盤只有兩天即獲買家接貨,原開價1,050萬元,減30萬元,以1,020萬元沽出,實用面積呎價約12,944元,呎價創屋苑新高。原業主於2002年12月以約279萬元購入單位,賬面獲利約741萬元,升幅約2.7倍。此外,剛入伙筲箕灣柏匯中層A室,面積328方呎,1房間隔,業主以18,000元將單位租出,呎租達54.9元,媲美半山豪宅呎租。中原地產陳凱超表示,租客為內地客,租用單位給留港讀書的女

兒。原業主於2016年以651萬元一手買入單位,租金回報約3.3厘。



聽濤雅苑三房單位放盤兩天即獲承接。資料圖片

樓盤	單位數目
觀塘市中心大型重建項目	約2,000伙
將軍澳日出康城第5期	逾1,600伙
荃灣西海之戀·愛炫美	1,436伙
將軍澳日出康城第4A期	1,040伙
荃灣全·城匯	953伙
元朗PARK YOHO Genova	683伙
啟德沐寧街10號項目	648伙
鯽魚涌君豪峰	464伙
北角海璇	355伙
西營盤63 Pokfulam	350伙
屯門仁政街項目	204伙
沙田九肚灑灑	158伙
深水埗福榮街項目	130伙
灣仔壹嘉	100伙
沙田九肚灑灑	69伙
西貢對面海住宅發展項目	約30伙
屯門小欖冠發街項目	14伙

製表:記者 梁悅琴



全·城匯 香港文匯報記者劉理建 攝

北角海璇 香港文匯報記者劉理建 攝