

新盤回歸戰線 成交周升12倍

長實新地研加推 業界料定價克制

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、吳婉玲）上月新盤銷情放緩，全月只得約760宗成交，為今年以來單月最差紀錄。不過踏入7月，新盤市場再度「起飛」，短短兩日已錄得約253宗成交，較之前一周僅約20宗勁升近12倍。業界預料本月或將重回逾千宗水平。兩個大型新盤包括長實荃灣西海之戀·愛炫美、新地元朗錦田PARK YOHO Genova近日均加緊銷售部署，日內將分別加推約140伙及111伙，合共超過250伙。

香港文匯報綜合一手銷售網的資料及市場資訊，過去短短半年時間，市場共錄得約9,830宗一手物業成交，相等於去年全年16,796宗一手註冊登記的58.5%，當中首5個月均錄得過千宗成交。不過，6月由於金管局「加辣」和美國加息等，令市場觀望氣氛濃厚，發展商推盤步伐亦有放緩，市場僅錄約760宗成交，按月跌超過六成，為今年最低位。

或續推高成數按揭

本月多個新盤排隊登場，業界預料成交量會重上高位。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，目前準備發售或已開賣的新盤中，單計荃灣西海之戀·愛炫美已有逾1,400伙。其餘元朗PARK YOHO Genova提供683伙、尚嘉灣仔壹嘉亦提供約100伙，預料本月一手成交宗數將重上逾千宗水平，甚至可達2,000宗。

不過，問到本月一手成交量可否超越今年高位3月的2,760宗時，他指由於兩個時期市場氣氛不同，相信本月難以超越。他預計，今年全年一手成交宗數可達2萬宗，按年上升16%，亦創近年新高。由於多個新盤下半年將開賣，對樓價或形成壓力，預期發展商首批或次批單位的定價會較克制，亦會繼續推出高成數按揭，以求盡快沽售單位。

愛炫美有加價空間

長實旗下荃灣西海之戀·愛炫美，早前首推288伙，折實平均呎價16,877元。長實執行董事趙國雄表示，正與港鐵商討加推，料涉及140伙，強調項目有加價空間，但加幅不會太大；暫時未有統計向隅客入票，本周初將公佈銷售安排，最快本周末發售。不過，截至昨晚8時，仍

未見項目有新價單上載。消息指，項目昨日暫收3,800票，以首批推售288伙計算，超額登記逾12倍。

PY Genova原價加推

PARK YOHO Genova亦有新部署，新地副董事總經理雷霆表示，項目日前進行首輪銷售，接近沽清單位，推出的234伙賣出97%。他表示，由於市場仍有許多向隅客，決定加推3號價單，涉及111伙，屬原價加推。由於是次加推景觀座向及戶形與首批不同，更首次推出18個平台特色單位，雷霆指，將視乎收票，最快下周開賣。

新加推單位的價單平均呎價15,236港元，折實平均呎價12,798元。定價最便宜單位，為16A座2樓C室，實用面積526方呎，定價714.7萬元；扣除最高16%直減折扣後，折實價600萬元，折實呎價11,413元。最貴1伙為16A座18樓A室，實用面積925方呎，定價1,487萬元，折實價1,249萬元，折實呎價13,504元。

壹嘉首日沽六成

賭王「四太」梁安琪旗下尚嘉控股，近日開賣在香港的首個新盤，位於灣仔的壹嘉。昨日首輪發售20個單位，至少有12個單位售出，佔首輪發售單位六成。由於為公司旗下首個香港樓盤，梁安琪昨日親力親為，據悉曾於售樓處現身。另外，市傳藝人林芊妤（Coffee）昨日亦曾到該盤參觀示範單位。

此外，啟德龍譽昨晚宣佈今日起封盤，涉及1A、1B、2A及2B座48伙單位。項目3月底開售至今，累售417伙，佔可售單位約95%，套現近50億元。



■愛炫美昨日開放示範單位予準買家參觀。

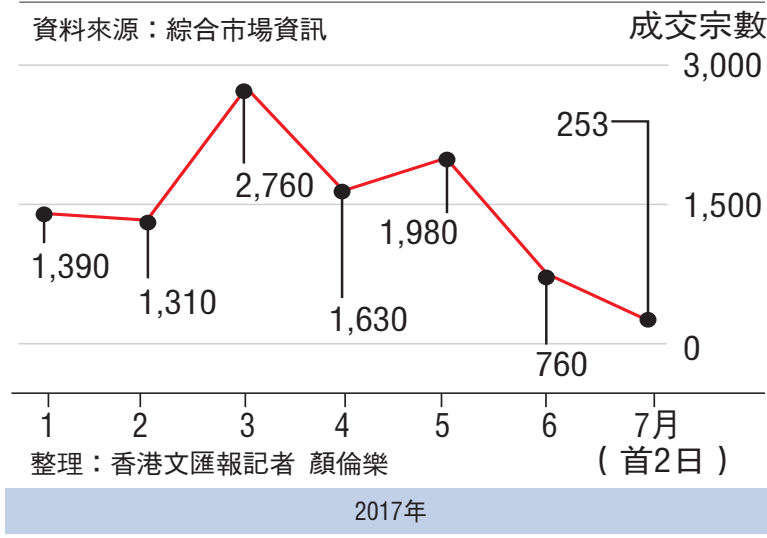
香港文匯報記者吳婉玲 攝



■趙國雄（中）指，海之戀·愛炫美有加價空間。

香港文匯報記者吳婉玲 攝

今年一手成交宗數



註：成交宗數以四捨五入後計算，詳情以一手住宅物業銷售資訊網成交記錄冊資料為準

愛炫美準買家心聲



陳先生：

上次有入票但抽不到，相信加息對樓價在一兩年內不會有影響。



李先生：

陪無靠「父幹」的子女來看，子女希望買兩房戶自住，所以加息亦無辦法。

■香港文匯報記者吳婉玲 攝

吸引力遜新盤 二手難見起色

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）市場有多個新盤開售，搶去大批購買力，二手市場交投持續沉底。四大代理行在剛過去的周六日均僅錄得單位數字成交，介乎3宗至7宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，二手交投受金管局出招及美國加息等消息影響未見起色，持續沉底，加上盤源短缺及樓價乾升，準買家承接力備受考驗。他認為，除非業主願意減價吸客，否則短期二手在盤源及價格上難與一手抗衡。

盤源短缺 樓價乾升

美聯下半年首個周六日十大屋苑錄得5宗成交，雖然按周增加2宗，惟連續7個周六日錄得單位數，續於低位徘徊。布少明表示，下半年市場大型新盤戰一觸即發，元朗Park YOHO Genova率先在前日開售，大收旺場，搶吸市場大批購買力；荃灣西焦點項目海之戀·愛炫美緊接應市，一手熾熱氣氛勢進一步升溫。

中原十大屋苑剛過去周六日錄得3宗成

交，為今年周六日交投次低。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，政府早前數度「加辣」，加上美國加息影響，不少買家擱置入市，市場觀望氣氛濃厚。此外元朗大型新盤開售，搶去大量客源，本月亦將有大型新盤開賣，料一手持續主導大市，二手短期內難有起色。

不過，利嘉閣地產總裁廖偉強表示，受七一回歸節日氣氛帶動，市場買賣氣氛好轉，刺激買家的入市意慾。加上市場已開始消化加息因素，買家由觀望態度轉為入市，有利二手成交量增加。

他指，買家較早前憂慮加息影響，入市態度審慎，令二手成交量連續多周於低位徘徊。隨着市場陸續消化加息因素，買家的入市態度轉趨正面，加上將有多個新盤推售，相信會進一步令買賣氣氛變得活躍。利嘉閣在過去周六日十大屋苑錄得7宗二手成交，按周大增75%。

持貨力強 業主價硬

港置行政總裁李志成表示，部分新盤向

十大屋苑周六日成交

代理行	成交宗數	按周變化
利嘉閣	7宗	多3宗
美聯	5宗	多2宗
港置	4宗	多2宗
中原	3宗	無升跌

製表：香港文匯報記者 吳婉玲

隅客回流二手市場，帶動個別二手屋苑的睇樓量，不少準買家遇合心水樓盤時，仍積極還價入市。惟本地業主持貨力強勁，除放盤量偏低外，開價強硬，議價空間近零。準買家還價不成，並受新盤優惠及貼市開價吸引，購買力仍然向一手傾斜，故本周六日二手交投量仍處於單位數水平。港置十大屋苑於過去周六日共錄得4宗成交，為連續14個周六日錄得單位數成交。

旭輝夥恒基拓蘇州住宅

香港文匯報訊 旭輝控股（0884）昨宣佈，與恒基中國地產訂立股權合作協議，合作開發位於蘇州吳中區的兩個住宅開發項目。兩項目合共可售貨值達45億元（人民幣，下同）。

位於江蘇省蘇州市吳中區的甬直地塊，總規劃建築面積42,863.7平方米，平均土地成本約為每平方米12,731元。旭輝持有甬

直項目51%股權，應佔權益的總投資額（包括土地、建費及其他成本）為4.65億元。位於蘇州市吳中區的胥口地塊，總規劃建築面積為121,279.5平方米，平均土地成本約為每平方米11,893元。旭輝持有胥口項目的49%股權，應佔權益的總投資額（包括土地、建費及其他成本）為11.3億元。

旭輝主席兼執行董事林中表示，恒基中國是旭輝重要的長期戰略夥伴，此前雙方在上海、蘇州和長沙等城市擁有多個合作項目，對於今次再度與恒基中國合作表示非常欣喜。旭輝將繼續與著名大型優質開發商合作的發展戰略，以取得協同效益及分散財務風險，進一步提升公司財務實力和盈利能力，為股東和合作夥伴提升回報。

深水埗一籃子舖意向1.55億

香港文匯報訊 美聯旺舖梁偉安表示，該行獲業主委託出售深水埗順寧道483號一籃子舖位及車位。包括地下6B號舖連電單車位1-5號，約211方呎；一樓一號舖及A室連私家車位1-4號，約5,100方呎；二樓1-22號全層停車場，約11,000方呎；及三樓1-22號全層停車場約11,000方呎，總面積約27,311方呎，目前意向價1.55億元。

梁氏指，地下舖位為一樓樓梯入口，一樓目前為食肆及賓館。新買家買入後彈性較大，可分拆出售、出租或自用。據悉，業主

於2010年分段買入，涉資共約3,500萬元，按目前業主叫價，持貨7年，升值約逾四倍。

車位具升值潛力

資料顯示，同區有3大停車場，其中順寧居於今年1月錄得一宗成交，有買家以約2,300萬元購入13個車位，平均價約177萬元。上址共有53個車位，按業主計價，每個車位叫價介乎160萬元至170萬元，較市場略為低水，具有一定升值潛力。



■一籃子舖位的地下舖位為一樓樓梯入口，一樓目前為食肆及賓館。

上半年整體買賣金額升近倍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）上半年樓市暢旺，不僅樓價屢創新高，交投亦見活躍。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，截至6月28日（主要反映5月市況），2017年上半年樓宇買賣合約登記暫錄得42,196宗及3,683.5億元，預計最終上半年將錄得42,900宗及3,735億元，宗數較2016年同期26,571宗的歷史低位反彈回升61.5%。他指出，今年上半年交投相當暢旺，除交投按年上升外，上半年樓宇交易錄得的金額，亦較2016年同期的1,894.9億元大幅上升97.1%，主要是有逾100億元的內部轉讓登記，帶動登記金額創2011年上半年3,784.7億元後13個半年度新高。

樓價屢新高 買家趨保守

按月方面，6月暫錄得7,236宗及691.2億元。料全月將錄得7,900宗及740億元，按月上升4.8%及10.8%，金額上升主要是6月兩宗合共約80億元的商場登記提高所致。

不過，樓價不斷創新高，加上5月金管局兩度出招，部分買家態度轉趨保守，交投開始放緩。商業地王連環誕生，附近業主紛紛提高叫價，工商舖交投亦同樣減慢，相信之後整體登記數字將會回落。

分開一手私宅與二手私宅去看，2017年上半年一手私宅註冊登記暫錄得9,617宗及1,339.6億元，預測上半年將錄得9,760宗及1,350億元，宗數雖然較2016年下半年的11,067宗下跌11.8%，但金額則較2016年下半年的1,201.4億元上升12.4%，並創1995年下半年有記錄以來逾21年的歷史新高。按月方面，6月一手宗數暫錄得2,158宗及256.8億元，料全月錄得2,300宗及270億元，將較5月的1,270宗及221.2億元，分別上升81.1%及22.1%。

二手私人住宅方面，2017年上半年暫錄得20,293宗及1,489億元。預計上半年將錄得20,600宗及1,510億元，跟2016年下半年的21,648宗及1,525.9億元相若，連續兩個季度處於20,000宗及1,500億元水平附近。

不過6月受到金管局出招，與外圍經濟不明朗因素等影響，二手私宅成交宗數下跌，暫錄得3,194宗及236.9億元；料全月錄得3,500宗及255億元，較5月4,133宗及307.5億元下跌15.3%及17.1%。二手交投開始放緩，宗數結束連續3個月約4,000宗的局面，創自今年2月2,394宗後4個月新低，金額亦跌穿300億元水平，同創今年2月184.0億元後4個月新低。

力寶中心全層110萬招租

香港文匯報訊 全層寫字樓續受追捧，新近有業主看準市場需求，推出金鐘力寶中心高層海景單位招租。美聯羅仲英昨指出，該行獲業主委託代理金鐘力寶中心1座41樓全層單位之招租事宜，物業面積14,104方呎，現意向呎租約為78元，即總招租金額約為110萬元。

羅仲英指，物業位處高層，享全維多利亞海港壯闊景致，加上屬於全層物業，租戶可按需要靈活調動單位內部間隔，用途靈活。物業為現時市場上難得一見的優質盤源，對各大企業極具吸引力，適合作為公司總部及主要據點之用。

事實上，近月本港高級商廈租賃成交頻繁，新近瑞士名錶品牌愛彼錶，就以85萬元租用中環皇后大道中80號H Queen's的兩層中層樓面，呎租逾90元，料作寫字樓及陳列室之用。另外，中資機構興業銀行月前亦以約374萬元承租中環花園道3號兩層樓面，呎租約110元，可見中區優質商廈有價有市。



■金鐘力寶中心高層海景單位招租。