愛炫美首批沽九成套現50億

趙國雄：本地客逾億掃5伙 若加推料加價

香港文匯報訊（記者 周曉菁）煙雨濛濛的日子，沒有讓市民忘記了時間和房間，愛房之心繼續燃燒。長實荃灣西海之戀．愛炫美昨日開售，消息指首批412伙沽出390伙（94.7%），套現逾50億元。集團執行董事趙國雄透露，有本地買家一次過購入五套四房單位，價單超過1億元，是海之戀開盤以來的最大手筆。未來將會視乎銷情決定加推單位，若加推新一批單位，料有5%至10%的加價空間。一手新盤於周末共售出逾400伙。

■趙國雄（中）指，有本地買家一次過購入五套四房單位，價單超過1億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，海之戀．愛炫美昨日首輪發售，A組時段中原錄得一組客人購入兩伙4房單位及一伙2房單位，定價涉資逾6,600萬元，客人為荃灣區用家。另一組客人購入一伙4房及兩伙2房單位，定價涉資約4,900萬元，客人亦為用家。A組至11時沽出約70多伙單位，B組客人反應熱烈，預計項目沽清機會大。陳永傑預料本月可錄得約1,800宗一手成交，2017年上半年，一手成交宗數錄得約9,700宗，預計全年可錄得1.8萬宗一手成交。

屢現大手買家

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，海之戀．愛炫美承接早前海之戀一期熱賣盛況，售樓處現場出現人龍，市場反應熱烈。愛炫美收票反應踴躍，超額約13倍，昨天開售時美聯客戶A組出席率約七成，B組出席率約八成。大手客中有買家以折實價約5,700萬元連環購入3伙，包括兩伙4房戶及一伙3房戶。

新界客源主導

布少明表示，海之戀．愛炫美較早前推出之期數位置更優越，加上發展商貼市定價，故再度掀起搶購潮。以美聯客戶作統計，今次推售續以新界區客源主導，約佔八成，九龍區及港島區客源約佔兩成。預期項目落成後呎租可達50元，折合租金回報率約4厘，回報相當吸引，故投資客佔比約三成，用家佔比則約為七成。

同區二手放緩

受項目推售影響，荃灣區二手交投大幅放緩，7月暫錄得約12宗二手成交，較6月全月之60宗明顯減少。隨着下半年多個新盤紛紛登場，預期本月一手成交將顯著升溫，料可錄得近2,000宗成交，較6月僅約690多宗回暖。預期上星期五至今日（周日）3天一手有機會錄得接近600宗成交，勢創6個星期同期新高水平。

其他新盤方面，市場消息指，羅便臣道80號以招標方式售出項目2座43D單位，面積878方呎，售價2,850萬元，每平方呎價32,460元。同時，PARK YOHO Genova亦售出20伙。

昨日部分一手盤成交

樓盤	伙數
海之戀·愛炫美	390
PARK YOHO Genova	20
AVA 61	7
天寰	3
維港峰	1
羅便臣道80號	1
WHITESANDS	1
總數：	423

■海之戀．愛炫美售樓現場氣氛熱鬧。 香港文匯報記者周曉菁 攝

海之戀．愛炫美買家心聲

曾先生

區外換樓客，買入逾2,000萬元四房單位；會將現居馬鞍山800方呎單位出售，預計可套現1,400萬元（2014年買入時約700萬元）以支付首期；認為樓價好癲，最大的負擔是銀行按揭，限制太多難以上車，希望今屆政府可以少些干預樓市政策。

洪先生夫婦

區內客，首次置業購入約800萬元兩房單位；儲了數年錢，近300多萬元，正好支付首期。

黃先生夫婦

首次置業，已租了二十多年樓，是次購入一伙逾1,280萬元的三房單位，首期500多萬元；認為供樓吃力，打工好難買樓，好彩自己做生意（儲到錢）；好驚樓價之後會再升，早日出手比較妥當；見樓盤位處地鐵上蓋，覺得交通很方便。

鄭先生

區內客，購入約800萬元的兩房單位；之前睇過區內二手房源，覺得價格和質素差不多，故決定購買新盤。

■文／圖：香港文匯報記者 周曉菁

63 Pokfulam首日收158票

香港文匯報訊（實習記者 梁燕美）九龍建業旗下新盤63 Pokfulam繼上周五讓VIP人士參觀後，昨日正式開放示範單位予公眾入場。九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，截至下午2時為止，已錄逾千人次參觀，連同前日開放予VIP人數已超過2,000人次。首日暫收158票，並會考慮在（今日）周日加推。

研今日加推 一房受歡迎

楊聰永指，即使下大雨仍有不少準買家專程前來參觀，感到非常滿意。初步統計參觀人士主要來自山頂、南區及西半山區，亦有來自九龍區的人士參觀。當中佔四成人對一房戶型有興趣，其他戶型則各佔兩成。

楊聰永續指，首日暫收158票，收票形式已確定分A組及B組，B組是1伙，最多2伙；A組是兩伙或以上，戶數暫時無上限。

另外，九建昨日請來藝人林盛斌（阿Bob）到場參觀項目，阿Bob表示自幼在該區成長，對項目所處地點有感情；父母有換樓需要，目前正在物色有會所的新樓盤。項目另一個吸引的元素是該區校網，中西區名校林立，加上樓盤位置面向香港大學，希望家中女兒可以在濃厚的學術氛圍下成長。Bob指自己性格較為穩健，故選擇投資物業放租當儲錢。這次將會與弟弟一同投資，考慮3房單位，但會先同家人商討後再作決定。

■楊聰永（左）與藝人林盛斌於63 Pokfulam銷售中心合照。

下半年新盤成交料萬宗

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年上半年一手住宅單位成交量達至9,657伙，較去年上半年的5,620伙急增71.8%，但相對去年下半年則減少11%。由於今年上半年售出新盤以市區盤為主，總銷售金額接近1,287億元，較去年上半年增加87%，亦創下自2013年4月一手住宅銷售新例實施以來的新高。展望下半年，業界料一手盤成交達一萬宗。

根據Q房網香港數據研究中心統計，按一手住宅物業銷售資料網成交記錄冊顯示，今年上半年一手住宅單位成交量達9,657伙，較去年上半年急增71.8%。預期下半年一手銷售持續暢旺，今年整體新盤市場表現可望價量齊升。

上半年啟德盤最受歡迎

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，按地區銷售量計算，上半年以啟德區新盤最受歡迎，合計售出2,160伙。其次為荃灣區亦售出1,908伙，售出1,164伙的九龍西佔第三位。至於過去銷售量較高的將軍澳及元朗區，今年上半年亦分別售出781伙及654伙。

陳坤興指出，儘管特區政府於去年11月再度「加辣」，將從價印花稅大幅調高至劃一的15%，只有首置客及半年內換樓的本地居民可獲豁免。由於不少發展商提供優惠及稅項回贈，加上市場剛性需求仍在，因此「加辣」後對一手新盤的銷情未有明顯影響。過去半年新盤市場持續活躍，多個大型新盤均取得理想的銷售成績。整體而言，今年上半年合共推出24個新盤項目，涉及11,891伙單位；按成交記錄冊統計，截至6月30日為止，有關24個新盤已合計售出7,401伙，整體銷售比率達62%。

全年銷售額或超2400億

陳坤興表示，雖然近月樓市已進入整固期，但整體供應增加，料下半年發展商亦會積極推盤，下半年新盤市場仍會維持熱鬧。全年新盤銷售料達1.8萬伙至1.9萬伙，涉及成交金額更會超越2,400億元的高位，勢必超越去年全年銷售16,511伙及1,888.15億元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明預期，下半年不少大型新盤推售，如荃灣西的海之戀．愛炫美（1,436伙）、全．城匯（953伙）、元朗的PARK YOHO Genova（683伙）、觀塘市中心大型重建項目（約2,000伙）、將軍澳的日出康城第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將放緩，表現牛皮，樓價料微升3%。

下半年計劃推售新盤

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

*推售中 整理：香港文匯報記者 梁悅琴

荃灣戰火續燒 4342伙排隊賣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）荃灣西海之戀．愛炫美的熱賣，令市場起哄。事實上，今年荃灣西共有4,342伙新盤單位排隊推售，成為重要戰場，如果全部售出，料佔今年一手成交量20%至23%。

今年初新世界夥萬科率先推售荃灣西柏傲灣，該盤共有983伙，至今已售出逾96%單位。其中位於1A座57樓B室，實用面積826方呎，望海景，以2,080萬元售出，實呎價25,182元，創荃灣分層住宅新高呎價紀錄。

5月長實推售荃灣西的海之戀，該盤共有970伙，分三輪公開發售，次次銷情火熱，至今售出99%單位。本月長實緊接推售第二期的海之戀．愛炫美，該盤共有1,436伙，首批412伙昨日推售，消息指即日沽出382伙。

全．城匯準備登場

區內尚有由華懋發展的全．城匯未推出，發展商估計年內推售。該盤共有953伙，包括一房戶至三房戶。儘管區內多個新盤已推售及大部分已近沽清，全．城匯面對的區內競爭已減少，但因購買力亦消耗不少，相信華懋要全．城匯沽清，仍要扭盡六壬。

新盤效應帶動「鬆綁」樂悠居賺五成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）荃灣的新盤效應，帶動區內二手交投，有剛滿3年SSD期「鬆綁」二手盤沽售，亦有單位以本年新低價成交。

世紀21物業（荃灣）宋曉軍表示，荃灣樂悠居中層02室，實用面積435平方呎，一房間隔望開揚景，獲買家以590萬元承接，實用面積呎價13,563元。

原業主於2014年5月以396萬元購入上址，持貨滿3年SSD期「鬆綁」沽售，賬面獲利194萬元離場，單位期內升值近50%。

灣景花園新低價成交

另外荃灣灣景花園1座中層D室，實用面積708平方呎，三房連套房間隔，向南享全海景，以710萬元易手，實用呎價10,028元，屬本年新低價成交。中原地產呂宗霖表示，買家為用家，見屋苑交通方便，價錢合預算，恐遲買會貴，決定購入自住。原業主於1992年以303萬元買入單位，持貨25年，賬面獲利407萬元，單位升值1.3倍。