

愛炫美擬封盤待漲 星漣海高層或加10% 美朝嚇窒港股 新盤夠膽加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美朝局勢緊張令全球股市大冧，恒指三日累跌近千點，卻無阻發展商推盤大計，部分甚至不惜持貨長揸，留待現樓時大幅加價套利。荃灣西站全·城滙昨日獲批預售樓花同意書，最快下周上載樓書及開價，月內賣樓。至於毗鄰的海之戀·愛炫美計劃下周封盤，待2019年入伙時重推，料可加價50%。另外，馬鞍山星漣海亦計劃將折扣優惠減2%至3%，下周部分高層單位或加價10%，入伙後售價更有機會加20%至30%。

華懋集團銷售部總監吳崇武昨表示，與港鐵合作的荃灣西站全·城滙昨獲批預售樓花同意書，最快下周上載樓書及開價，好大機會月內賣樓。示範單位亦已準備好，分別為兩個清水房，兩個連裝修，屬兩房及三房戶。

全·城滙最快下周開價

對於今年區內已售出逾2,600伙新盤單位，會否擔心購買力被消化，吳崇武坦言，的確有少少擔心，但相信全·城滙可吸引不同類型買家。

該盤提供953伙，主打兩房，共有521伙，佔55%，面積427方呎至538方呎。一房有90伙，佔9%，面積由469至481方呎。三房面積由763至859方呎，共有342伙，佔36%。

長實地產投資董事郭子威昨日亦表示，與港鐵合作的海之戀·愛炫美計劃於下周封盤，待2019年入伙時以現樓形式重推，料有50%上調空間。海之戀·愛炫美至今已累售約740伙，佔項目單位總數約52%，連同海之戀在內，海之戀系列已累售約1,700伙。

郭子威：投資者沽股入貨

他認為，股市下跌有利投資者加快套股換樓，有利樓市，近日已有投資者於高位沽出股票，轉投入市買海之戀·愛炫美單位，當中亦有四房戶成交，反映投資者積極入市。他相信，美朝政治事件不會持續太久，很快會獲得

解決。郭子威又稱，馬鞍山星漣海將會分階段調整售價，最快會將優惠減2%至3%，最快下周部分高層單位有10%加幅，入伙後售價有機會調升20%至30%。長實地產高級營業經理楊桂玲指出，星漣海自開售以來累售215伙，套現33.6億港元，8月首10天累積成交達11伙。

恒基8盤新增置業優惠

這邊廂長實計劃將旗下新盤加價，那邊廂恒基地產則增置業優惠清貨尾。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，凡於8月15日至9月底選購恒地旗下8個樓盤，包括翰林峰、曉珀、御、凱譽、南昌一號、尚譽、曉悅、曉盈以及曉尚，因應住宅實用單位大小，可獲贈2.8萬至12.8萬元置業優惠。集團亦會在未來數周，於各大商場為該批項目進行巡迴路演，為準買家介紹物業資料。

他又指，第三、四季將主力推售四個全新項目，包括北角馬寶道、鯉魚涌民新街、香港仔田灣及元朗八鄉道。

啟德1號(II)收票超4.2倍

此外，中國海外的「港人港地」啟德1號(II)第五座290伙昨晚截票，消息指，累收1,512票，超額登記4.2倍。該批單位於今日抽籤安排揀樓次序，明日推售。



■華懋集團銷售部總監吳崇武(右)指，荃灣全·城滙(後面黃色建築物)昨日獲批預售樓花同意書，最快下周上載樓書及開價。
香港文匯報記者 梁悅琴 攝

港股回吐 二手樓有數講

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港股昨日回吐逾500點，二手樓市頓添觀望氣氛，減價個案成交頻生。世紀21奇豐物業蔡蓓蓓表示，馬鞍山天宇海1B座高層A室，面積787方呎，單位放盤2個月，原開價1,020萬元，經議價後減價30萬元，獲換樓客以990萬元承接，呎價12,579元。原業主於2012年購入物業，作價808萬元，升值23%。

北角有單幢豪宅減價「1球」（即100萬元）易手，利嘉閣梁澄江透露，北角海景台錄本月首宗二手成交，涉及低層

B室，面積約920方呎，業主原叫價1,800萬元，新近減價100萬元沽出單位，買家以1,700萬元連車位承接，折合呎價約18,478元。

北角海景台減價「1球」

原業主於2012年以1,300萬元購入單位，持貨至今升值約31%。

利嘉閣梁木勇說，將軍澳新都城3期3座低層B室，面積約406方呎，原業主原開價648萬元，經議價後減價達48萬元或7.4%，以600萬元成交，折合呎價約

14,778元，較市價略低。原業主於2012年以約353.8萬元購入物業，持貨5年成功轉售，賺價約7成。

御龍山議價一成易手

火炭御龍山錄減價一成個案，利嘉閣蔡偉健表示，火炭御龍山11座中層D室，實用面積約495方呎，原開價850萬，後減約84萬元，減幅約10%，終以極筍價766萬元獲承接，折合呎價15,475元。原業主於2010年斥資469.8萬元購入上述單位，是次轉手物業升值約63%。

CCL破頂再回落

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價指數在高位喘定，反映樓市走勢的中原城市領先指數最新報159.84點，按周跌0.28%。不過，豪宅（大型單位）卻衝破歷史高位，報160.08點，創歷史新高，按周升0.26%，連升三周共1.00%。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，即使樓市進入高位企鵝局面，豪宅樓價卻不受影響，仍然有力向升。

大市高位企鵝後八周，港九兩區樓價再次齊升。九龍CCL Mass報157.08點，

按周升0.49%，為歷史次高，距離歷史高位157.46點僅相差0.38點。港島CCL Mass報169.98點，按周升0.98%，結束五周連跌。

豪宅破頂 港九兩區齊升

黃良昇稱，如果港九兩區升勢持續，即大市醞釀突破，樓市最快8月底至9月初重拾升軌。

至於新界兩區樓價單周回軟，新界西CCL Mass報145.53點，連續四周創歷史

新高後正常回軟，按周跌1.23%。新界東CCL Mass報166.68點，按周跌2.86%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報161.58點，按周跌0.33%。CCL中小型單位報159.80點，按周跌0.39%。

代理預約睇樓量下跌

本周末市場氣氛轉為觀望，據美聯物業分行統計，周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約468組，較上周末下跌約2.3%。

而據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,315組客戶於本周末預約睇樓，按周下跌3.0%，連跌兩周。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，地緣政治氣氛緊張，港股波動調整，二手市場觀望氣氛略為增加，但物業需求持續，加上本周末有全新盤及現樓新盤推售，稍後更有多個樓盤部署登場，故市場焦點投向一手，導致二手樓活動進一步受阻。

長沙灣商地 中資未見影

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長沙灣永康街、汝州西街與永明街交界商貿地皮昨日截標，為區內今年第三幅商業用地，可建樓面約37.1萬方呎。地政總署公佈，項目共吸引9個財團入標，與之前區內兩幅商業地的標書數量相若，清一色港資財團入標，中資未見影蹤。業界預計項目地價由26.7億元至30.6億元，每方呎樓面地價約7,200元至8,250元。

收9標書 可建37萬呎

綜合市場資訊，昨日有份入標長沙灣商貿地的財團，包括建灝地產、長實、新世界發展、爪哇、信置、羅氏集團、會德豐地產、新地。億京則與資本策略及泛海合營，億京佔七成，其餘兩個財團佔三成。業界人士指，中資財團一般對大型的住宅用地較感興趣，而發展商業大廈須要對該區相當熟悉，故此今次長沙灣地皮未有中資入標。

億京：「唔積極囉唔到呀」

億京發展及策劃顧問楊柏軒表示，公

司於長沙灣一帶發展項目，睇好該區發展。問到該區今年批出的兩幅商業用地造價都不俗，他表示，今次出價有考慮該兩地成交價，笑說：「唔積極囉唔到呀，唔積極咁出個低價就會變成陪跑，陪跑都費時啦。」至於出價會否較前兩幅更高，他未有正面回應，只表示今次涉及垃圾站的搬遷，發展難度增加，發展期亦會較長。

爪哇集團營業及市場部助理總經理周志良表示，越來越多財團進入長沙灣，估計區內將會升級轉型，相信未來會成為西九龍核心商業區。由於看長線，因此不會考慮短期市場波動。資料顯示，地皮前身為汝州西街熟食小販市場，地皮面積30,925方呎，最高可建總樓面為371,100方呎，高限為主水平基準以上130米。由於沒有限制全幢出售，業界預料發展商會傾向之後拆售。翻查資料，該區今年2月及5月分別批出兩幅商業用地，均由新世界中標，每呎樓面地價分別為7,808元及7,478元。

根據賣地章程，中標發展商需興建一

個垃圾收集站，面積3,436方呎(需計算入可建總樓面內)；現有垃圾收集站用地將於新收集站落成後三個月內方才交付發展，並由發展商自行負責拆卸。

大嶼山豪宅地收9標

昨日亦有另一幅住宅地皮截標，位於大嶼山長沙。地政總署公佈，項目收到9份標書。現場所見，入標財團包括長實、信置、建灝地產、英皇國際、遠東發展及會德豐地產等，中資同樣未有入標。

有份入標的建灝地產行政經理林綺華表示，地皮擁有海景，若果中標會建兩間獨立屋。至於英皇國際高級物業主任莊瑞梅表示，地皮可直達沙灘，現時當區交通發展未完善，但將來政府大力發展後料趨完善。

地皮位置臨海，佔地約26,695方呎，可建總樓面僅10,678方呎。另外，項目有斜坡問題，發展商日後要負責岩土勘察及維修保養。測量師對地皮估值由1.07億元至1.39億元，每方呎樓面地價約由1萬元至1.3萬元。

嘉咸街地盤收28意向

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局卑利街／嘉咸街發展計劃地盤C昨日截收意向，市建局公佈收到28份意向書。項目提供43.35萬方呎商業樓面，市場估值逾百億元。綜合市場資訊，入意向財團包括長實、遠東發展、龍光地產、德祥地產、鷹君、爪哇、新地、利福國際、中國海外、莊士機構、南豐集團、英皇國際及會德豐地產等。

爪哇地產代理營業及市場部助理總經

各間發展商擬合組競逐

英皇國際高級物業主任莊瑞梅表示，項目規模大，但發展自由度受限，亦擔心項目競爭較大，不排除組團入標。



中原規模創新高

香港文匯報訊 中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨日表示，在同事齊心努力下，該行住宅部於7月錄得逾2.4億元佣金，首7個月佣金更達22.4億元，本年全年目標為40億元，料創歷史新高。

陳永傑指，該行分行現時達420間，營業員人數共5,800人，俱為歷史新高。為配合持續高企的入市氣氛，加上多個新盤接連排隊登場，該行已預租下20間旺舖，預計增聘500人，至年底分行數目料達440間，人手可望達6,300人。

美聯今年暫增23分行

另一代理行，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本年至今已開設23間全新分行，銷售隊伍增加約50隊，其中馬鞍山銀湖·天峰旗艦店昨日開業，投資近8位數字資金，另有16間預租的全新分行短期內啟用。他又指，未來繼續採取策略擴充，計劃新增10多個新據點。



■長實郭子威昨出席美聯馬鞍山旗艦店開幕式。

辣稅收入全線跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市交投下跌，連帶政府辣招收入亦回落。稅務局昨日公佈，7月「三辣稅」收入全線下跌，合共21.73億元，較6月29.88億元跌逾27%。

其中，雙倍印花稅（DSD）（包括新住宅印花稅項）跌幅最明顯，7月錄得2,875宗DSD成交，涉及14.349億元，按月下跌0.66%及35.43%。

至於反映外來買家數量的買家印花稅（BSD），7月涉及256宗，較6月的311宗下跌55宗或17.68%，涉及稅款7.172億元，較6月7.366億元下跌2.63%。而額外印花稅（SSD）涉44宗，較6月的42宗多2宗，但涉稅則只有約2,095萬元，較6月約2,990萬元下跌近30%。

其士3.6億購工廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）其士國際(0025)公佈，斥資3.6億元向星地產(1560)收購觀塘大業街4號的工業大廈。該物業現為一幢7層高之精品工業大廈，地盤面積約6,000方呎，總建築面積約37,220方呎，其士國際擬將該物業重新發展為多層零售/辦公大樓。



■莊士機構代表遞交嘉咸街發展計劃地盤C意向。 香港文匯報記者顏倫樂 攝