荃灣盤敲戰鑼 愛炫美打頭陣

全・城滙收票理想 今明加推單位

■華懋銷售部總監吳崇武（右二）表示，全・城滙收票數量有機會打破同系將軍澳海翩滙去年推售時的收票數量。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

荃灣兩大新盤大比拚

全・城滙	樓盤	海之戀・愛炫美
191伙（首張價單）	單位數目	160伙（今明推售）
427–839方呎	面積	513–1,163方呎
675萬–1,671萬元	售價	990萬–2,959萬元
18,062元	平均呎價	21,785**/ 22,799*元
20%	最高折扣	22%
540萬–1,336萬元	折實價	772萬–2,308萬元
14,449元	折實平均呎價	16,993**/17,783*元
540萬元（427方呎）	兩房折實入場	772萬元（513方呎）
982萬元（763方呎）	三房折實入場	1,501萬元（812方呎）
–	四房折實入場	2,208萬元（1,162方呎）

*今日推售80伙；**明日推售80伙 製表：記者 梁悅琴

■長實地產投資董事郭子威（左二）指，荃灣其他新盤收票反應理想，反映市場需求大。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）荃灣西兩大新盤繼續火併。華懋低市價15%推出全・城滙首批191伙，首兩日已累收逾4,000票，超額20倍，華懋銷售部總監吳崇武坦言，收票反應超乎預期，今日會加推多於191伙，明日亦再加推。長實則於今明兩日推售海之戀・愛炫美160伙。長實地產投資董事郭子威預告，由於同區其他新盤收票反應好，該盤今明兩日售餘單位有機會下周加價，部分兩房單位加幅或逾半成。

吳崇武表示，全・城滙收票反應超乎預期，有機會打破同系去年推售的將軍澳海翩滙收票數量。資料顯示，海翩滙去年9月推售時，首批單位收9,283票。他稱，全・城滙今日會加推多於191伙，明日再加推單位，今次推售的第1、3、5及8座若盡推，合共有521伙。

吳崇武：全・城滙收票超預期

消息指，該盤前天首日已收約2,538票。中原地產荃灣及麗城區高級營業董事梁寶玲指，首日經該公司入票者，50%來自西鐵沿線新界西地區，30%來自九龍區，20%來自港島區。至於30歲以下年輕客佔40%；用家超過60%，投資者超過30%。

縱然金管局出招令銀行貸款成本增加，然而預期美國今年未必加息，以及要爭按揭生意下，有數間中小型銀行夥拍中原按揭及經絡按揭為全・城滙買家提供兩款低息按揭。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，其中一款為全期H+1.28%，封頂息率為P-3.1%，另有貸款額現金回贈1.6%，以前日拆息計，實際息率1.7%；另一款為首年定息1.75%，其後H+1.38%，封頂息率P-3%，同樣有現金回贈1.6%。此外，中原金融亦為投資者業主提供兩年收租保服務。

愛炫美售餘單位下周加價

另一邊廂，長實地產投資董事郭子威表示，海之戀・愛炫美今明兩日推售160伙，包括首度發售第5座，今早推售80伙，48伙為兩房，折實價低於900萬元，折實入場772.9萬元，呎價14,825元起。

他指出，同區其他新盤收票反應理想，反映市場需求大，該盤今明兩天售餘單位料下周落實加價，部分兩房戶加價或逾半成。長實地產高級營業經理封海倫指，該盤至今累售700多伙，僅餘600多伙。

為吸換樓客，利嘉閣按揭夥拍銀行為該盤提供換樓貸款，息口為P(相等5.25厘)減3厘，年期為半年。利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示，此過渡性換樓貸款是將現有物業價值之50%或60%減去按揭貸款尚餘欠款；或新物業所需首期金額(一般樓價40%或50%)減訂金(至少為樓價10%)，兩者以低者為準，加上現有物業之按揭貸款尚餘欠款，作為期6個月貸款，期內只需供息不供本，方便買家於新物業成交前半年放售現有物業。新物業入伙時可獲相關銀行提供定息按揭計劃，首年定息1.68%，其後H+1.28%。

Cluny Park天台特色戶標售

此外，信置於西半山Cluny Park昨推出15樓A室頂層連天台特色戶標售，11月15日截標。單位面積2,369呎，天台面積2,217呎。至於合和於黃泥涌樂天峯以4,380萬元售出23樓A室，面積1,281呎，呎價34,192元。

CCL再破160點 九龍創新高

■中原地產黃良昇指出，市區樓價明顯向升，抵消新界兩區的回軟，帶動三大整體樓價上升。 資料圖片

■美聯物業布少明表示，新界區大型全新盤推售，開價緊貼同區二手，吸納市場購買力。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手銷情略為減慢，但整體樓價未見減速，向上走勢頭不改。中原城市領先指數CCL報160.14點，重上一百六十點關口水平，按周升0.19%，暫時位列歷來第三高紀錄。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，市區樓價明顯向升，帶動三大整體樓價上升，預期樓價最快月底至九月初重拾升軌。

黃良昇：最快月底重拾升軌

黃良昇指出，市區樓價升勢持續，港九兩區指數連續2周齊升，當中CCL九龍區樓價表現突出，九龍區樓價指數連升4周，最新報157.90點，創歷史新高，按周升0.52%，連升4周共4.08%。港島樓價亦連升2周，最新報170.30點，為歷史第九高，按周升0.19%，連升2周共1.17%。

新界西樓價指數報145.73點，雖然為歷史第三高，但按周只微升0.14%。新界東樓價指數報166.56點，按周跌0.07%。黃氏指，市區樓價明顯向升，抵銷新界兩區的回軟，帶動三大整體樓價上升。他又認為，樓市正在醞釀突破向上，預期樓價最快於本月底至九月初重拾升軌。

事實上，近4周三大整體樓價指數三次齊升，其中CCL報160.14點，為歷史第三高，按周升0.19%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報161.97點，為歷史第四高，按周升0.25%。CCL(中小型單位)報160.15點，按周升0.22%。CCL(大型單位)報160.13點，連續2周創歷史新高，按周升0.03%。豪宅樓價升勢持續，明顯不受大市影響，指數續創新高。

另一邊廂，美聯昨日亦公佈美聯樓價指數，報150.46點，僅輕微回落約0.01%，若與四星期前相比則跌約0.64%。不過以今年累積計，樓價升幅依然有約8.4%。

二手預約睇樓量繼續回軟

而本周末(8月19日至20日)預約睇樓量繼續回軟，據美聯物業分行統計，本周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約459組，較上周末下跌約1.9%，連跌3周。中原地產十大屋苑本周末亦只錄得511組睇樓預約，按周減少9.6%，創5周新低。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本周新界區再有大型全新盤推售，開價緊貼同區二手，入票反應熱烈，吸納市場購買力，加上未來尚有眾多新盤蓄勢待售，市場焦點集中一手。同時，二手盤源相對緊張，部份業主叫價略有回軟，但距買家期望尚遠，陷於拉鋸局面，導致預約睇樓活動受阻。

中原地產亞太區副主席兼住宅部裁陳永傑表示，最近外圍地緣政局因素影響金融市場表現，今日環球及本港股市亦下跌，為部份買家帶來負面情緒，影響二手市場睇樓氣氛。

理想集團拆售屯門舖

■理想集團鄧健明 香港文匯報記者 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）理想集團旗下屯門南豐工業城中央大樓二樓項目，昨日正式命名為「食度THE FOOD ICON」，並分57個舖位拆售，面積介乎150方呎至413方呎不等。發展商昨天公佈首批價單涉及15個舖位，面積由154方呎至408方呎，入場價由369.6萬元起，呎價由2.2萬元起。

入場費370萬

理想集團行政總裁鄧健明介紹指出，項目明年可入伙並投入營運，同時設特長成交期，於2019年3月底前付樓價25%，到2020年9月付餘下75%，正式完成交易。此外，買家亦可回贈各類型印花稅。成交期內約兩年間，集團會引入不同食肆商戶，並提供首兩年免租期，僅向商戶收取營業額12%的管理費，以建立商場之形象，而全場可容納最多300人。

翻查資料，集團於去年以約6,000萬元購入該項物業。鄧健明表示，買入後裝修費約5,000萬元，而整項物業市值約2.2億元。

家燕姐再吼觀塘工廈

花絮

不少明星藝人都愛好磚頭，當中薛家燕尤好工廈單位。家燕姐昨日出席理想集團旗下屯門食度THE FOOD ICON的拆售活動時，提到會繼續留意觀塘工廈物業，面積至少要2,000方呎至3,000方呎，預算約1,000萬元。

事實上，家燕姐對於觀塘物業相當熟悉，其旗下家燕媽媽藝術中心就是位處該區，單位面積逾2,000方呎，是其早年買入自用，後來又於下一層買入同樣面積的單位作擴充。

磚頭好保值 住宅有保留

被問有沒有興趣買舖，家燕姐直言：「有興趣，但係香港啲舖真係好貴呀！大家都知個樓價越升越緊要。」然後她頭頭是道分析樓市：「香港地方細人口多，物業價值會一直升，磚頭會好保值。」她又坦言對該劏舖有興趣，希望物色一個大單位。

■近年樓價大升，薛家燕都呻港島樓好貴。 香港文匯報記者 蘇洪鏘 攝

不過，對於住宅，家燕姐就有所保留，「近排升咗唔少。」她指，自己對港島樓情有獨鍾，風水好，背山面海，「但個價錢好高，未必買得起。」

■記者 蘇洪將

九龍居屋王 冠熹苑呎破萬六

■何文田冠熹苑將保持的九龍呎價居屋王紀錄「自我突破」。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）何文田冠熹苑近日再有成交「自我突破」，升穿一萬六千元水平，登上以呎價計的九龍已補地價居屋王。說它自我突破的原因，皆因上一任九龍居屋王亦為冠熹苑，今年5月曾經以成交呎價15,887元登上「王座」，但紀錄3個月後被刷新。

SSD鬆綁貨賺幅36%

土地註冊處資料顯示，何文田冠熹苑中層11室，實用面積僅213方呎，屬開放式間隔，上月以342萬元成交(已補地價)，實用呎價16,056元，為九龍首度有居屋呎價衝破1.6萬元成交。原業主2014年6月以250萬元(已補地價)購入，三年額外印花稅（SSD）鬆綁後，今趟以342萬元沽出，賬面獲利92萬元，單位期內升值36.8%。

冠熹苑一向為全港最貴居屋排行榜的常客，今年5月曾有兩房單位以以672萬元成交，實用呎價15,887元，當時創下全港呎價居屋。但同月鯽魚涌康山花園有兩宗成交呎價分別達16,682元及16,241元，齊齊突破一萬六千元水平，重奪全港居屋王寶座。今次冠熹苑亦有單位打破一萬六千元，但不及康山花園，屈居全港居屋王第三位。

富澤花園3房市價易手

然而上述這類迷你戶高價成交，或只是樓市「水向下流」的結果，其他較大面積單位的成交開始出現疲態。中原林志達透露，炮台山富澤花園富嘉閣高層D室，實用面積661方呎，3房間隔，業主7月叫價1,180萬元，最終減91萬元以1,089萬元易手，實用呎價16,475元，較市價低3%。

原業主2001年以258萬元買入單位，持貨16年賬面獲利831萬元，單位升值3.22倍。

另外，美聯李子樂表示，九龍站天璽星鑽璽高層B室，實用面積636方呎，屬2房1套間隔，原業主持貨8年，有感樓價高企，決定趁高位沽售，並獲用家承接，成交價約2,020萬元，折合實用呎價約31,761元。

原業主於2009年6月以約1,268萬元購入，是次轉手賬面大幅獲利約752萬元，單位升值約59%。

西半山蔚庭軒呎租51元

香港文匯報訊 Q房網陳振興表示，該行成功促成位於西半山蔚庭軒租賃成交，獲租客以2.28萬元租入單位。是次租賃單位為低層B室，單位面積446方呎，2房間隔，單位望開泳池景，業主叫租2.45萬元，經議價後獲租客以2.28萬元承租，折合呎租約為51元。據了解，原業主於1996年8月以325萬購入單位，按買入價計算，租金回報達8.4厘。

豫豐花園放盤1天租出

其他地區方面，祥益地產古文彬表示，豫豐花園位於屯門藍地，屋苑樓齡較新，深受不少飼養寵物的客人歡迎。日前該分行促成7座高層H室租賃個案，單位面積361方呎，兩房一廳，業主放租僅一天，即有區內新婚客以1.1萬租入，呎租30.5元。古氏續稱，如以同類型單位銀行估價約427萬作計算，該單位的租金回報率達3.1厘。

另外，新盤戰開打的荃灣，世紀21宋曉軍表示，荃灣西再有新盤發售，帶動鄰近物業租務交投。當中，荃灣海灣花園4座高層F室，面積475方呎，2房間隔，座向西面享海景，以月租1.6萬元租出，呎租約33.7元。業主於2016年7月購入上址，當時作價400萬元，可享租金回報率約4.8厘。