

# 全·城滙狂吸萬三票 挑戰票王

## 愛炫美銷情受壓 逾半單位未售出

### 戰火再燃

香港文匯報訊(記者 張美婷)本周樓市焦點集中荃灣區,長實與華懋雙龍出海,爭奪市場購買力。華懋旗下荃灣全·城滙繼續以低價吸客,昨日原價加推128伙,而周末日收約13,000票,打破系內將軍澳海瀾滙同期收票紀錄,料周五(25日)發售521伙。至於毗鄰由長實發展的海之戀·愛炫美明顯受影響,銷情放緩,於香港文匯報截稿前,兩日售出73伙,佔推出的160伙約46%,與以往多次即日沽清的勢頭大相逕庭。

華懋銷售部總監吳崇武昨日表示,全·城滙價單至今已盡推1、3、5和8座,涉521伙單位,平均呎價18,908元,折實平均呎價15,127元,預計可套現50億元。項目昨原價加推第3張價單,涉128伙,令周五可發售單位增至521伙。項目計劃周四(24日)先抽籤,另再安排準買家翌日(25日)揀樓。

### 加推128伙 周五521伙待售

他續指,是次項目為「世界盤」,入票人士來自不同區份,而大部分為本地用家,少量為外區投資客;目前收票數目已破集團旗下將軍澳海瀾滙同期收票紀錄。截至昨晚9時,收約13,000票,有機會成為今年收票最多新盤。

華懋銷售部高級銷售及市場經理陳慕蘭表示,是次加推的128伙分別位於1和3座,而其中1房有15伙、2房有58伙和3房有55伙。價格方面,由779萬元至1,963萬元,而價單平均呎價18,983元。若以最高折扣20%計算,拆後由623萬元至1,570萬元,折實均呎價15,187元。她表示,上周六錄得參觀人數逾8,000人次,而截至昨午3時,錄得約4,003人次參觀,料全日人流受惠假日氣氛或超周六數目。

集團表示,A組發售總數涉156伙,佔521

伙中3成,包括9伙1房單位、79伙2房單位和68伙3房單位。項目A1組須購買2伙單位,而其中一伙須為3房單位。A2組須購買1伙3房單位。是次3房單位包括第5座的40樓至48樓A、B和D室,以及第8座的36樓至50樓A、B和D室。

### 長實不憂客 愛炫美照加價

長實同區的海之戀·愛炫美於香港文匯報截稿前,兩日售出73伙,佔推出的160伙約46%。長實高級營業經理封海倫表示,已認購的單位中,區內客佔5成,西九龍客及新界東客各佔2成。長實投資董事郭子威表示,本周內會加推3房和4房單位,而中低層單位會提價約5%;中高層則會上調逾5%。短期內會調低項目按揭,由目前8成半至7成。

有地產代理認為,對比愛炫美銷情,全·城滙能狂吸票源有3個原因,分別為價格、地理位置和按揭計劃。愛炫美首批價單折實均呎價1.69萬元,較全·城滙首批價單折實均呎價1.44萬元貴17.36%。另全·城滙提供最高8成按揭,買家只需兩成首期便可上車,代理形容該按揭計劃為「呼吸Plan」,發展商不需資產審查,只要是「人類」便可承接;加上全·城滙地理位置更近荃灣西鐵站,對投資客更吸引。



華懋吳崇武表示,全·城滙價單至今已盡推1、3、5和8座,涉521伙單位,旁為陳慕蘭。香港文匯報記者 張美婷 攝



全·城滙過去兩日獲得大批人士參觀。香港文匯報記者張美婷 攝

### 今年部分收票理想新盤

樓盤	首批單位	收票
荃灣西海之戀	496伙	14,475票
荃灣全·城滙	521伙	約13,000票
南昌站匯豐	309伙	約13,000票
將軍澳MONTEREY	372伙	逾8,000票
荃灣柏傲灣	400伙	逾6,000票

資料來源:綜合市場消息

# 十大屋苑兩日交投呆滯

## 十大屋苑

### 過去兩日成交

代理行	宗數	變幅
港置	4宗	↑100%
美聯	3宗	↓25%
中原	2宗	↑50%
利嘉閣	2宗	↓60%

製表:綜合各代理行數據

香港文匯報訊(記者 周曉菁)二手市場繼續受壓,四大代理過去周末日十大屋苑成交仍處低位徘徊,均錄得單位數成交,由2宗至4宗不等。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,荃灣新盤「全·城滙」開價明顯低於二手價,吸引本區及區外客,上周末首度開放示範單位予公眾參觀及接受認購,反應非常熱烈,凍結市場大量購買力。

### 中原九龍新界食白果

中原地產數據連續5個周末錄單位數成交,上周末只有太古城及海怡半島各錄得1宗成交,九龍及新界區指標屋苑全數「捧蛋」收場。陳永傑解釋,自政府推出辣招及

收緊按揭以來,二手物業買家上會困難,對入市有心無力,反觀新盤發展商提供高成數按揭,令購買力湧入一手市場。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,周末有3宗買賣成交,8個屋苑「吞蛋」,並且連續14個周末錄得單位數成交。市場不少買家轉投新盤,導致二手屋苑持續在低位橫行,觀望氣氛濃厚及陷入膠着情況,他相信短期內二手交投量仍難走出困局。

不過,港置行政總裁李志強強調,個別二手業主為提高競爭力,叫價略有回軟,願意輕微擴闊議價空間約3%,促使向隅客回流二手市場尋寶,周末二手成交呈低位反彈。上周末港置共錄得約4宗成交,按周急升1倍,創3周新高。

利嘉閣地產都會豪庭分行助理分區經理鄧達榮亦透露,近日新都城有個別業主擴闊議價空間吸引買家,雖然過去兩天屋苑未錄得成交,但本月交投較上月明顯加快,今個月暫時錄得約10宗買賣,平均實用呎價約15,218元,並已超越上月全月的9宗成交。

### 太古城租務旺礙買賣

而暑期屬租務高峰期,亦造成二手成交減少。港置太古城漢宮閣分行董事溫智力表示,新盤推售暫未對區內二手構成影響,太古城本月至今只有約7宗成交,最主要原因是租務活躍,二手買賣成交量減少,故呈輕微下跌。

# 地王誕生 商廈交投更冷

香港文匯報訊 兩幅百億商業地王接連誕生後,商廈成交量明顯回落,根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,7月商廈合共錄得120宗買賣登記(主要反映6月市況),按月急跌約42%,同時為連跌第3個月。不過,由於期內錄得多宗逾億元大手買賣,註冊金額反升至40.93億元,按月增加約19.5%。該行預期,踏入暑假淡季,本月商廈成交量料仍低位徘徊。

雖說7月買賣登記量為近5個月新低,惟受惠年中寫字樓交投氣氛暢旺,今年首7個月累計註冊量錄約1,329宗,按年仍急增約1.76倍,涉資約242.41億元,較去年同期的97.84億元,大幅反彈1.48倍。

### 註冊連跌3個月

美聯商業董事翁鴻祥表示,中環美利道及啟德商業地王於5月先後以破紀錄高價批出,前者更以每呎樓面逾5萬元由恒基投得,遠高於同期二手甲廈的「麵包價」,此舉令大批二手商廈業主反價及封盤,而買家亦需時消化有關消息,未有即時入市,令寫字樓買賣急凍,交投更創下近5個月以來新低。

回顧上月,逾500萬至1,000萬元的物業錄得最多買賣登記,期內共錄得約27宗成交,涉資約1.92億元;至於300萬元或以下的物業,期內也錄得約26宗。同期,淡市錄得8宗逾億元登記,按月急升1倍,涉資共約27.6億元,成為整體商廈註冊金額上升的主因。當中,矚目交易有中環環球大廈11樓全層及上環中環大廈34樓全層連4個車位個案,涉資分別6.01億元及6.3億元。

另外,美聯商業指標甲廈指數(MCAI)上月報301.92,按月升約1.4%,總結今年首7個月,該指數累升約11.7%。至於租金升勢明顯未跟上,7月美聯商業指標甲廈租金指數(MCARI)報169.48點,按月接近持平。



中環大廈上月出現一宗6.3億元買賣登記個案。資料圖片

# 二手樓議價空間加大



太湖花園兩房單位議價20萬元,以450萬元易手。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周曉菁)上周末新盤輪番對陣,二手市場持續受壓,在元朗、馬鞍山、尖沙咀及北角等區紛紛湧現業主減價賣盤的個案,可見買賣雙方議價空間加大,二手市場有望維持競爭力。

美聯物業周南輝指,該行日前促成一宗大埔太湖花園兩房戶成交,雙方議價20萬元,用家斥約450萬元承接。單位為2座低層F室,面積355呎,折合呎價12,676元,買家買入自住。原業主於2001年10月以約110萬元購入物業,是次轉售賬面獲利約340萬元,物業升值約309%。

### 尚悅低層議價3.5%易手

同屬新界區,利嘉閣地產黃永全透露,元朗尚悅3座低層A室,面積約414方呎,業主原開價480萬元,經議價後減17萬元或約3.5%,最後以463萬元獲首置客承接,折合呎價11,184元。據悉,原業主在2012年10月以約360.8萬元買入單位,轉手賬面獲利102.2萬元或28%。

市場亦不乏「即睇即買」個案。祥益地產高級客戶主任巫嘉露表示,日前屯門大

興花園2期錄得一宗區內首置客「即睇即買」成交個案,買家鍾情單位附設企理裝修,且原業主願意輕微調整價格,減價3萬元,買家遂決定「即睇即買」,以457萬元購入單位作自住,按單位面積464方呎計,呎價9,849元。原業主2013年以312萬元購入單位,賬面獲利145萬元。

港島區方面,跑馬地金山花園B座低層01室單位以2,050萬元成交,面積959方呎,業主原叫價2,080萬元,經議價下減約30萬元,減幅約1%,折合呎價21,376元。原業主1997年4月以890萬元購入單位,至今轉售賬面獲利約1,160萬元,物業升值為1.3倍。

### 慧雲峰1房銀主盤745萬

另外,中原地產林龍南透露,該行促成慧雲峰中層C室銀主盤易手,面積396方呎,1房間隔。業主7月放盤,近日以745萬元將單位易手,呎價18,813元。原業主2011年以460萬元買入單位,升值62%。

### 二手近日減價個案

樓盤	面積	成交價	減價
大埔太湖花園2座低層F室	355方呎	450萬元	20萬元
北角港景軒低層C室	356方呎	690萬元	30萬元
元朗尚悅3座低層A室	414方呎	463萬元	17萬元
馬鞍山錦泰苑F座高層3室	506方呎	465萬元	25萬元
天水圍居屋天盛苑中層5室	517方呎	359萬元	11萬元
尖沙咀星鑽高層B室	636方呎	2,020萬元	60萬元
跑馬地金山花園B座低層1室	959方呎	2,050萬元	30萬元

製表:記者 周曉菁

# 中細價二手成交佔比續升

香港文匯報訊 樓價高居不下,加上二手盤源疏落,利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示,部分客源轉流新盤市場或改以二手中細價樓作為入市目標,帶動後者整體買賣佔比。綜合土地註冊處最新資料,7月全港共錄1,962宗價值700萬元以下的二手住宅買賣登記,佔同期整體二手住宅買賣登記(2,691宗)比例約72.9%,較6月再升0.4個百分點,為5月觸及歷史

新高後,連續兩個月上升。

### 樓價高企逼買家轉戰細戶

陳海潮指出,700萬元以下中細價二手住宅買賣登記佔比連月回升,比例增至72.9%。當中,買賣量最旺的300萬至500萬元以內組別的二手買賣登記佔比按月增加0.7個百分點,錄得最多的37.0%;而介乎200萬至300萬元以內組別的佔比亦升

至7.6%,按月更增0.8個百分點。反之,500萬至700萬元以內及700萬至1,000萬元以內的兩個中價及中高價組別,則分別顯著回落2個及1.8個百分點,各自佔比僅達24%及13.3%。

受二手貨源嚴重短缺影響,上月十大活躍成交地區的中細價二手住宅買賣登記量全線回落,按月跌幅介乎一成至近五成不等,當中跌幅最大者為長沙灣/深水埗

區,全月僅錄得83宗登記,較前月的161宗跌48%。至於上車盤較多的屯門區也跌29%,全月共錄得163宗買賣登記。

以屋苑層面分析,十大熱門中細價屋苑以嘉湖山莊跌幅最大,上月僅錄32宗,減幅達40%。至於尚悅、荃灣中心及新都城亦同告跌逾兩成。

不過,新港城買賣登記量由前月6宗增至10宗,升幅67%。