

建生邨登屯門公屋「癩」峰

呎價首破1萬大關 208呎賣225萬

香港文匯報訊 樓市持續升溫，新盤價格高開，屯門城，點首批及次批單位平均呎價高達1.5萬元水平，成為屯門最貴一手項目，對區內私樓起刺激作用之餘，連帶公屋也受惠。區內建生邨面積208方呎單位最新以225萬元(已補地價)成交，呎價10,817元，為屋苑以至屯門公屋呎價首次衝破1萬元大關，成為區內公屋呎價王。

祥益地產營業董事胡志偉表示，日前分行錄得屯門公屋建生邨6座(泰生樓)高層3室成交，面積208方呎，獲外區上車客垂青，新買家鍾情該區配套完善，且樓價合預算，亦能承造較長的按揭年期，上車負擔較輕鬆，遂決定以225萬元(已補地價)購入上址自住。是次單位折算平均呎價為10,817元，創出同屋苑新高紀錄之餘，亦為屯門首宗公屋呎價破萬成交，貴絕全區。

胡志偉認為，部分準上車客為求上車，心態都逐漸轉變。只要樓價較低，能承造較長的按揭年期，即使單位內籠相對迷你亦追捧。

一城兩房特色戶500萬新高

私樓亦不遑多讓，世紀21奇豐物業李嘉文表示，樓市熾熱下，該行新近促成沙田第一城成交，單位為46座極高層連天台特色戶，面積304方呎，2房間隔，坐向西北望沙田市景，以500.8萬元易手，呎價16,474元，創同類型單位造價新高。原業主於2014年6月購入上址，當時作價370萬元，持貨剛過3年SSD

期鬆綁沽售，賬面獲利130.8萬元，單位期內升值35%。

同時，該屋苑錄得多宗成交。據世紀21奇豐物業及中原地產資料顯示，1座高層C室，單位面積327方呎，2房間隔，望內園景，以491萬元成交，呎價15,015元。另外，4座低層D室，面積853方呎，三房連套房間隔，以930萬元沽出，平均呎價10,903元。

百福花園兩房580萬創紀錄

其他地區方面，世紀21日昇地產黃文龍表示，北角百福花園兩房戶型創下新高，個案來自德福閣中層F室，面積415方呎，2房間隔，原開價600萬元，經議價後減價20萬元，以580萬元沽出，呎價13,976元，創該屋苑同類戶型歷史新高。原業主於2012年7月購入上述物業，當時作價340萬元，持貨5年賬面獲利71%。

黃文龍補充，今次破新高成交反映樓價升勢凌厲，同類兩房單位今年初曾錄得520萬元成交，短短半年時間便跳價60萬元。

■建生邨泰生樓單位成為區內首間呎價衝破1萬元的公屋。資料圖片



屯門近期部分二手成交個案

單位	面積	成交價	呎價
建生邨6座(泰生樓)高層3室*	208方呎	225萬元	10,817元
啟豐園3座中層C室**	325方呎	438萬元	13,477元
屯門時代廣場C座低層5室***	272方呎	360萬元	13,235元
屯門市廣場6座高層D室	515方呎	578萬元	11,223元
恒順園6座高層B室	639方呎	554萬元	8,670元
慧豐園1座中層H室	579方呎	518萬元	8,946元

*已補地價成交，屯門首宗公屋呎價破萬個案；**呎價創屋苑同類型單位新高；***原業主需繳10%額外印花稅
資料來源：祥益地產、中原

鄒廣榮冀增供應解決高樓價



鄒廣榮 記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)特首林鄭月娥早前表示會成立一個由非官方人士領導的專責小組，就增加土地供應方案作出大辯論。土地供應專責小組成員兼港大房地產及建設系主任鄒廣榮指，大辯論的目的是希望港府長遠建立土地儲備，應付樓價波動的問題，當升勢過急，可以讓市場知道之後供應充裕，讓市場不用恐慌性入市，樓價下跌時則減少供應，以紓緩樓價下跌的壓力，減少樓價波動對經濟造成的傷害。

填海可行 冀社會齊研究

鄒廣榮續說，香港人均居住面積細小，只得新加坡的一半左右，增加供應有助增加人均居住面積，改善市民居住環境。而面對日後的樓宇需求，他相信填海是可行的方法。問到他之前曾提出將船灣淡水湖變住宅的建議，其指當時是拋磚引玉，希望刺激社會思維，認為現時增加土地供應的建議即使「天馬行空」，但前提是不要先落閘，再研究可行性。

至於有評論指「大辯論」環保人士代表不足，他認為委員會內已有不同界別人士，有沒有代表性的看法見仁見智。另外，他指出，小組內應增加地產商代表，擴闊代表性，因為其中一個建議是希望盡量利用發展商的土地儲備，大約有1,000公頃，建議應研究用什麼方法去讓發展商發展這批現有土地，解決中短期土地供應問題。

屯門城·點加推未見加價



■尚家生活方文彬(中)表示，發展商都希望貨如輪轉，盡快賣樓套現再投地發展。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)尚家生活地產董事總經理方文彬日前揚言屯門城，點加推單位會輕微提價，然而昨日只原價加推66伙，折實平均呎價15,350元，217呎開放式單位入場費304萬元。另一新盤，英皇旗下長沙灣喜遇昨公佈下周三晚開售全數136伙，一人限買一伙。資本策略地產旗下尚家生活地產董事總經理方文彬昨表示，城·點以原價加推只是希望令用家及香港市民可以上到車。他又認為，發展商都希望貨如輪轉，盡快賣樓套現再投地發展。他稱，該盤以原價加推66伙，包括55伙

開放式單位，以及首度推出的11伙兩房單位。該66伙的實用面積由217方呎至372呎，價單售價347萬元至674萬元，折實售價304萬元至592萬元，價單平均呎價17,534元，折實平均呎價15,350元。

傳累計收票超額10倍

他指，該盤入票者60%為30歲以下年輕人，最快下星期上載銷售安排，該盤至今已推116伙，有機會加推餘下單位，一次過發售204個單位。消息指，該盤截至昨晚7時收收逾1,300票，超額登記10倍

喜遇下周盡賣136伙

另外，英皇國際執行董事張炳強表示，長沙灣喜遇昨落實下周三晚開售全盤136伙，並於下周二下午4時截票，一人限買一伙。他指，收票反應滿意，90%入票者為30歲以下年輕人。消息指，該盤已累收460票，超額登記2.4倍。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示，喜遇入場費十分「貼地」，因此接獲不少上車客查詢有關按揭計劃。利嘉閣按

揭代理聯利銀行為該盤部分單位提供85%樓按，全期按息H+1.35%，鎖息上限P-3%，還款期長達30年，另送高達1.6%現金回贈。香港置業按揭網絡按揭轉介亦為喜遇買家推出同樣的全期按息及優惠。據悉，提供按揭者為一間中小型銀行。

內地客930萬購愛炫美

至於長實於荃灣海之戀，愛炫美昨午推售新一批64伙，包括兩房至四房戶，消息指，連同其他推售中貨尾，該盤昨日售出11伙。當中，有內地客因高鐵效應斥資930萬元買入高層兩房戶予子女來港升學，亦有客早上到場購入一間四房戶，呎價逾2萬元。

嘉華明年初再推新盤

另外，嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明昨表示，公司今年初至今已售約940多伙，帶來收入90億元，創公司近年新高。公司下一個新盤預計明年初獲批預售樓花同意書後就可發售，為大埔白石角地盤，提供約1,100伙。

波叔31億物業售予中銀資產

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市區商用物業有價有市，有財團巨資大手掃貨。消息指，中銀資產新近斥約31億元連掃三項物業，包括觀塘THE WAVE、銅鑼灣波斯富街多層巨舖及鯉魚涌東匯中心地庫。該三項物業原業主均為資深物業投資者鄧成波或相關人士，是次轉手估計賬面賺約20億元。



■銅鑼灣泰港大廈地舖入口、1樓至3樓目前由運動品牌Nike承租。資料圖片

賬面賺20億 涉商場地舖

資料顯示，觀塘THE WAVE原先為鄧成波持有的觀塘興業街四號活化項目，於2009年以1.8億元購入，及後發展為銀座式商廈，大廈樓高11層，總面積9.6萬方呎，大廈樓底高約3.2米，地下為停車場及餐廳，二樓至六樓為商場，樓上為商務中心。去年一度全幢推出出售，意向價約11.8億元。

同時，銅鑼灣軒尼詩道482號泰港大廈地舖入口、1樓至3樓部分易手，該物業目前由運動品牌Nike承租。翻查資料顯示，鄧成波於2014年以約6億元購入該廈地庫、地舖以及1至3樓，建築面積共約17,389方呎，今次成交則不包括地庫。

而鯉魚涌英皇道東匯中心地庫及地下入口，鄧氏早於2003年購入並一度打造成水族主題商場，總面積約11萬方呎，現分間成多個舖位，於2011年一度以12.8億元放售。

信德中心呎價傳破3萬

另外，消息指，上環信德中心招商局大廈呎價再挑戰新高，涉及該廈中層層全層，面積約2.42方呎，獲買家以7.5億元洽購至尾聲，折合呎價達30,991元，勢問鼎信德中心首宗呎價破3萬元個案。倘成交落實，料創該廈全層成交價新高。

南灣3伙買入7年撻訂收場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地等發展的鴨洲南灣錄得罕見撻訂個案。土地註冊處顯示，該盤上月錄得3伙撻訂，包括第5座7樓A、B室及1座30樓B室，實用面積1,155方呎至1,795方呎，三個單位總成交價接近1億元，遭發展商合共殺訂逾1,762萬元。

該3伙是2010年7月已售出，即該盤首批推售時期，距今超過7年，未悉因何發

展商會提供如此長成交期。其中，第5座7樓2個單位由兩間不同公司名義購入，為一名國語拼音的張姓人士簽約。

訂金損失料逾1762萬

據土地註冊資料，5座7樓A及B室分別由宇益國際有限公司和華彩(香港)有限公司購入，兩間公司董事不同，分別為朱曉君及池輝，同為只有港澳通行證的內地人。

不過，根據買賣合約顯示，兩個單位同在2010年8月6日簽署買賣合約，而且俱授權一個叫張群的人簽名作實交易，相信兩個單位由同一組內地客購入。

據土地註冊處資料顯示，第5座7樓A、B室的單位遭發展商沒收20%訂金，涉逾1,100萬元。而第1座30樓B室遭發展商沒收15%訂金，涉逾662萬元。即發展商合共殺訂逾1,762萬元。

CCL三連升再破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，連升第三周報161.36點，再度刷新歷史新高。同時，CCL Mass報163.30點，按周升0.26%。與此同時，同為反映二手市況的美聯樓價指數最新報151.55點，按周升0.08%，連升兩星期。業界認為，樓價擺脫高位橫行的局面已確認，蓄勢待升，預期9月樓價重拾升軌。

嘉華：部分新盤昇市場錯覺

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示，雖然樓價指數再創新高，但預測之後升幅會收窄。他又指，最近個別樓盤的定價貼近二手，令市場氣氛熾熱，「界市場錯覺係好興旺」，但要留意該些新盤位於交通網絡完善或需求大的地區，市場反應自然正面，但其實回顧近年新盤，不少新盤銷售速度已見放慢，亦並非每個新盤可以全數沽清。



■美聯物業布少明表示，天氣不穩令預約睇樓活動受影響。資料圖片

港房地產及建設系主任鄒廣榮表示，低息環境持續下，再加上市場預期未來息口上升速度緩慢，加息幅度亦不大，市民會寧願買樓多於租樓，樓市上升動力仍在，直指現市況樓市回落機會細，但由於之前樓市累升一定幅度，料年底前樓市會「喇一喇」，預料樓價之後或橫行，全年樓價大約上升10%。未來樓價升跌將視

乎息口走勢，以及政府土地供應的多寡，若市場有共識要大程度增加土地供應，將改變市場對土地供應不足的預期。

各代理行預約睇樓下跌

然而，受惡劣天氣影響，周末睇樓意慾單薄，中原地產十大屋苑本周末錄得456組睇樓預約，按周跌2.1%。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,220組客戶於本周末預約睇樓，按周下跌1.6%，連跌5個星期，創近31周新低。據美聯物業分行統計，周末全港15個指標屋苑預約睇樓量錄得約424組，較上周末下跌約2.3%，連跌4周。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，踏入9月多個新盤蓄勢待發，反觀二手買賣及租賃成交受壓，二手業主在「賣一間少一間」情況下，尚未因此大幅降價吸客，導致買家繼續向入市新盤，加上預期天氣不穩，預約睇樓活動亦受影響。

代理人數3個月創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)多個新盤持續開售，而銷情持續熾熱，刺激地產代理業界發展。地產代理監管局公佈截至上月底數據，地產代理人數繼續增加並創新高，8月持牌代理人數錄得38,164人，按月增加150人或上升0.4%，連續第3個月歷史新高。其中，營業員牌照(S牌/細牌)數量按

月升44人或0.21%至20,660人，反映前線代理人數繼續增加；地產代理牌照(E牌/大牌)最新有17,504個，按月亦上升78人或0.45%。至於反映中小型代理行數量的地產代理(公司)牌照有3,520個，按月增加42個或1.2%；反映分行數目的營業詳情說明書，上月亦升58間或0.87%，至6,723間。

樓宇買賣上月升12%



■上車盤集中的嘉湖山莊上月成交宗數在各屋苑中表現突出。資料圖片

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，8月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖)錄6,114宗及436.8億元，較7月5,461宗及457.7億元上升12.0%及下跌4.6%。暑假為傳統買賣淡季，加上樓價持續高位企穩，買家普遍持觀望心態，以致登記宗數連續兩個月低於7,000宗水平。金額亦連續兩個月徘徊於450億元附近，創下6個月新低。8月有車位拆售，料宗數會輕微回升，但每宗涉及的金額較少，相信9月登記金額按月變幅不大。

一手私人住宅方面，8月錄1,226宗及

143.5億元，較7月943宗及123.4億元上升30.0%及16.3%。早前大型新盤陸續推售，以致本月宗數能企穩1,000宗水平附近。但由於新盤以細價樓為主，以致金額升幅相對較少。

上月最高登記宗數的新盤是荃灣海之戀·愛炫美，錄494宗及54.4億元。其次為元朗PARK YOHO Genova，錄149宗及11.3億元。第三為旺角逸新，錄77宗及2.9億元。

二手私宅金額7個月新低

二手私宅8月錄2,565宗及182.1億元，較7月2,319宗及197.6億元上升10.6%及下跌7.9%，金額創2017年1月份170.6億元後7個月新低。受暑假買賣淡季影響，二手交投持續平淡，但8月登記日數較多，以致登記宗數跟7月相若，繼續徘徊於2,500宗水平左右。

大型屋苑方面，嘉湖山莊上月錄30宗。此外，沙田第一城20宗、美孚新邨16宗及太古城10宗。