800伙細碼盤接力新盤戰

入場價「3球」有找 高亢樓市谷上車

戰火再燃 香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）接連大盤推出，新盤搶客戰打得正酣，踏入9月，細碼盤將成主力。香港文匯報初步統計顯示，本月有至少5個細碼盤有機會推出市場，提供800伙單位。當中，大部分入場單位均由200餘方呎起，已開價樓盤中入場價就有低於「3球」（即300萬元），甚至推出高成數按揭計劃，火力全開力攻上車一族，務求在高亢樓市下榨盡最後一滴購買力。

官方編制的樓價指數連續9度刷新高，新盤銷情暢旺依然，兩周來新盤售出約1,600伙單位，再現5月時海之戀的盛況。踏入9月，則有多個細碼盤輪住登場，統計顯示有約800伙，可望趕在中秋節前應市。率先出擊的是位於長沙灣市建局項目喜遇，首張價單的折實均價達1.7萬元，發展商英皇國際以「小確幸價」作招徠，定於本周三（6日）盡推全盤136伙。

單幢樓喜遇本月打頭陣

資料顯示，該單幢樓單位實用面積264方呎至410方呎，一房戶佔全廈97%，僅4伙為兩房戶，首張價單68伙，折實平均呎價17,167元，折實售價由418萬元起；首張價單有31伙折實價低於500萬元，擺明車馬搶上車客源。

與此同時，屯門兩年期樓花單幢盤城．點於上周內連推兩張價單共116伙，以首張價單計折實均價達1.5萬元，貴絕屯門新盤，貼近荃灣全．城滙折實的平均呎價。不過，城．點227呎開放式單位折實入場只需288.29萬元，成為今年少數入場費少於「3球」的新盤。

城．點擬「晒冷」推盤

城．點發展商尚家生活指出，項目會盡快公佈銷售安排，考慮以「晒冷」式盡推全盤單位。據最新加推的價單顯示，最平的一房單位（面積217方呎）折實價303.2萬元。資料顯示，該盤共提供204伙，實用面積介乎217方呎到372方呎。

各路細碼樓盤蟄伏多時，及至近日蠢蠢欲動。宏安旗下沙田薈蕎，採取低密度設計，合共提供336伙，實用面積由200方呎起，主打開放式及一房單位，佔整體單位逾八成，發展商早於上半年進行軟銷，及至近日部署出擊。

薈蕎尚悅．方蠢蠢欲動

恒地旗下元朗尚悅．方，市場預料最快月內面市，該盤提供63伙細單位，標準樓層一梯9伙，開放式戶佔3伙，實用面積210方呎至215方呎；一房戶佔6伙，面積由289方呎至310方呎。由新世界牽頭的屯門鄉事會路88號項目，早前已獲批預售樓花同意書，項目提供100伙，戶型則相對多元化，提供兩房、三房及四房單位。

■城．點銷售處現場人頭湧湧。 香港文匯報記者莊程敏 攝

本月有機會推出之細價盤

項目	長沙灣喜遇	屯門城．點	元朗尚悅．方	沙田薈蕎	屯門鄉事會路88號
提供伙數(伙)	136	204	63	約336	100
實用面積(方呎)	264–410	217–372	187–310	約200起	有待公佈
折實入場價*(萬元)	418	288.29	未開價	未開價	未開價
折實均價*(元)	17,167	15,065	未開價	未開價	未開價
發展商	英皇、市建局	資本策略	恒地、新世界	宏安	新世界

*首張價單計算 製表：記者 蘇洪鏘

■發展商英皇國際稱，以「小確幸價」推出長沙灣喜遇。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

愛炫美沽50伙 貨尾或加價10%

■長實董事郭子威稱，荃灣短期內不會再有供應，更顯得愛炫美優勢。

香港文匯報訊（記者 莊程敏）新盤熱潮停不了，華懋旗下荃灣西全．城滙兩周極速沽清整個項目共953伙，合共套現約90億元，為西鐵沿線項目最快售罄的新盤。毗鄰由長實發展的海之戀．愛炫美同樣旺場，於剛去過周末兩日亦速沽約50伙，不少買家屬同區向隅客，呎價集中在1.5萬至1.6萬元。長實地產投資董事郭子威昨稱，同區短期內不再有供應，更顯得愛炫美優勢，計劃上調貨尾售價，個別單位加幅達10%。

城．點加推60伙

至於資本策略旗下尚家生活的屯門城．點昨日累收1,800票，以累積推出176伙計，超額認購逾9倍。該盤昨宣佈加推3號價單共60伙，15伙開放式，42伙一房單位，3伙兩房單位，面積由217方呎至372方呎，折實價303.2萬元到615.29萬元。一房單位中有22伙售價為500萬以下，平均呎價15,377元。

尚家生活地產董事總經理方文彬昨指，加推的單位差不多算是原價加推，是次加推主要是因應市場對一房單位的需求強烈。以最優惠付款方法計，最平的一房單位折實價303.2萬元，面積217方呎，呎價13,754元。他補充，項目尚有28個特色戶未推出。

資策主席兼執行董事鍾楚義於記者會上指出，未來集團發展項目仍以精品住宅為主，主打中小型單位，因很多年輕人結婚後都選擇搬出去住，細單位上車盤有用家需求。他預期，未來樓價仍趨平穩，美國加息步伐減慢，落成的新樓亦不多，相信今年入市9成都為用家，但樓市急升機會不大。對於政府的土地政策，他希望，政府可以推出更多市區地皮。

年輕客主導喜遇

另外，由英皇國際夥拍市建局發展的長沙灣單幢盤喜遇，將於本周三傍晚一次過公開發售全數136伙，周二下午4時截票，實呎由264方呎至410方呎，折實價413.8萬元至960.3萬元 。公司指現時收票情況滿意，入票客多為30歲以下的年輕客為主，另亦有投資客。

利嘉閣將為該盤客戶推出8成半按揭計劃，息率低至H+1.35%，鎖息上限P-3%，貸款額高達85%，還款期長達30年，以及提供1.6%現金回贈。

十大屋苑捱打 成交無起色

香港文匯報訊（記者 周曉菁）荃灣全．城滙昨日次輪推售全部沽清，一手銷情勢不可擋，二手成交連連受壓。數據顯示，四大代理過去兩日十大藍籌屋苑成交均錄單位數，分別為1宗至5宗成交，連續數周在低位徘徊。

十大屋苑周末日成交

代理	宗數	按周變幅
美聯	5宗	↑3宗
利嘉閣	4宗	持平
中原	4宗	↓1宗
港置	1宗	↓3宗

資料來源：各地產代理

中原和港置較前一周相比，成交均有下跌，分別錄得4宗和1宗成交，按周下降33.3%和75%。利嘉閣則與前一周持平，實現4宗交投。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨表示，新盤持續搶客，加上西九龍及屯門區亦有上車盤準備推售，收票情況理想，分散買家注意力。同時，二手業主未有即時反擊，叫價企硬，在多個新盤夾擊下二手成交量未能復甦。

港九屋苑成交疏落

至於美聯周末日二手成交按周增加3宗，但亦僅錄共5宗買賣，連續16周錄得單位數的交投。該行數據顯示，十大屋苑中有7個屋苑捧蛋，包括太古城、康怡花園及海怡半島3大港島區指標屋苑。而九龍區4個指標屋苑包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨，合共僅錄得約1宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明預期，短期內多個新盤群起交鋒，發展商料持續以貼市價策略開售搶客，並提供多項付款及按揭優惠，勢進一步推高一手入市氣氛，料一、二手短期仍陷於兩極化走勢。

港置：議價空間小

近期受到颱風頻頻襲港影響，睇樓量亦有所下跌。利嘉閣地產分行高級經理黃凱達指出，連續幾個周末遇上颱風及天氣不穩等情況，太古城睇樓量下跌近五成，而8月屋苑只錄得13宗成交，亦屬極偏低數字。筍盤買少見少，業主亦未有減價或擴闊議價空間，買賣雙方呈拉鋸局面，成交量持續偏低。此外，香港置業分行首席分區董事溫智力透露，區內業主開始提供輕微議價空間，準買家還價態度審慎，令二手觀望氣氛趨濃。

工商舖登記旺去年近倍

香港文匯報訊 今年以來，整體工商舖交投理想。根據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，本年首8個月工商舖共錄得5,955宗買賣登記，不但較去年同期高出約98%，同時較去年全年總和的5,291宗，超出約12.5%。至於買賣註冊總額暫為663.26億元，也逼近去年全年總和。該行預期，市場氣氛不俗，下半年工商舖交投升約8%至10%，全年達9,000宗水平。

若以類別劃分，首8個月以工廈買賣最活躍，期內錄得3,263宗，相當於整體54.8%。商廈則次之，錄1,458宗，相當於24.5%。至於舖位佔比20.7%。若以金額劃分，則以商廈佔比最重，總額為265.95億元，佔整體市場40.1%，佔比明顯較註冊宗數為多。反觀，工廈成交宗數雖多，但金額僅錄216.87億元，佔整體32.7%。而舖位則錄約180.44億元，佔27.2%。

「大刁」交投活躍

另外，今年「大刁」交投十分活躍，撇除逾10億元的內部轉讓交易，今年首8個月已經錄得65宗逾億元買賣註冊，涉資共約164.21億元。例如黃竹坑仁孚香港仔車廠全幢工廈以15.6億元易主。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，中資、基金及老牌財團等紛紛出動掃貨，刺激工商舖整體交投，帶動今年成交量從低位急速反彈。

新盤爭客 將軍澳屋苑連錄減價

■維景灣畔三房單位業主持貨16年，賬面獲利近兩倍。 資料圖片

香港文匯報訊 官方樓價指數連續9個月破頂，加上一手盤以高成數按揭等優惠搶客，二手市場成交更見萎縮，部分小業主降價止賺加快出貨。港置吳景豪昨表示，該行剛促成一宗將軍澳慧安園2房戶成交，面積約413方呎，業主開價580萬元，議價後減價20萬元，以560萬元易手，呎價13,559元。資料顯示，原業主於1993年3月以約117.1萬元購入上址，持貨逾24年獲利約388.3萬元，期內升值約2.3倍。

此外，利嘉閣梁木勇透露，剛錄得將軍澳維景灣畔9座中層A室單位成交，面積638方呎，三房套兩廳間隔。原業主開價980萬元，經議價後減價22萬元或約2.2%，最終以958萬元成交，呎價15,016元。原業主於2001年3月以332.2萬元購入物業，現賬面獲利625.8萬元，物業升值約1.9倍。

富康花園2房綠表408萬

港置林健偉表示，該行剛促成將軍澳富康花園2房戶綠表成交，為7座高層K室，面積431方呎。原業主開價約420萬元，後減價約12萬元，以約408萬元獲承接，折合呎價9,466元。據悉，買家為外區上車客，心儀屋苑為私人參建居屋，睇樓2次即拍板入市。原業主於1999年3月以約91.8萬元購入上述單位，是次交易帳面獲利約316.2萬元，物業升值逾3.4倍。

利華閣底層議價11%

利嘉閣馮銳興表示，新近錄得跑馬地利華閣底層B室的二手成交，實用面積約1,003方呎，三房一套連工人房。原業主6月叫價1,780萬元放盤，經議價後減價197萬元，減幅高達11%，終以1,583萬元沽出，折合呎價15,783元。原業主於1977年3月以36.58萬元購入單位，持貨達40年，賬面獲利約1,546.42萬元，升值逾42倍。

同屬港島區，世紀21日昇地產蔡嘉駿表示，該行錄得北角城市花園8座低層B室成交，面積947方呎，原開價1,450萬元，經議價後減價94萬元，以1,356萬元易手，呎價14,319元。原業主於2008年2月購入上述物業，當時作價735萬元，持貨至今沽售，賬面獲利621萬元，單位9年升值84%。

龍蟠苑1房租萬三

香港文匯報訊 雖然樓價高企，惟不少樓盤的租金回報仍表現不俗。世紀21富山地產劉倩彤昨表示，市區鐵路沿線屋苑租盤一向備受歡迎，鄰近鑽石山港鐵站的居屋龍蟠苑，該行剛錄得租務成交，單位為C座(龍珠閣)低層12室，實用面積340方呎，1房間隔，原開價月租1.38萬元，經議價後以1.3萬元租出，實用面積呎租38.2元。

原業主於2008年購入上述物業，當時作價147萬元，即是可享租金回報達10.6厘。

中原地產卜穎芝表示，暑假為傳統租賃旺季，租賃成交增加。馬鞍山錦英苑最新錄K座高層2室，實用面積645方呎，三房間隔，以16,000元租出，平均呎租24.8元。據了解，業主於2008年以自由市場價231萬元購入單位，是次租出單位可享約8.3厘租金回報。

■龍蟠苑呎租38.2元。 資料圖片

宇晴軒呎租逾37元

中原地產歐陽振邦表示，分行最新促成一宗長沙灣宇晴軒租賃交投，單位為2座中層F室，實用面積462方呎，兩房間隔，剛以17,300元租出，折合呎租37.4元。上址業主於2011年2月以403萬元買入單位，現享5.2厘回報。