

瘋狂置業夢 新盤均價1478萬

貴97年近一倍半 上半年成交量跌

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）一手樓價節節攀升，最新統計顯示上半年一手私宅平均售價升穿1,470萬元，再創本港歷來新高，較1997年下半年累計升近一倍半。期內新盤成交量跌價升之勢，上半年登記量按半年下跌13%，不過登記總值卻升5%。研究機構預計，隨着港府先後祭出一手空置稅及限制銷售安排，下半年發展商推盤壓力增加，新盤登記量料挑戰1萬宗，較上半年多出三成。

全港一手私宅買賣登記量值統計

物業登記價值 (百萬元)	買賣登記宗數 18年 上半年	17年 下半年	變化	登記總額(億元) 18年 上半年	17年 下半年	變化
0.00 – 1.99	14	33	-58%	0.21	0.41	-50%
2.00 – 2.99	57	76	-25%	1.47	1.97	-25%
3.00 – 4.99	505	987	-49%	21.41	40.06	-47%
5.00 – 6.99	1,367	1,547	-12%	83.6	95.16	-12%
7.00 – 9.99	2,484	3,053	-19%	207.04	253.12	-18%
10.00 – 19.99	1,912	2,079	-8%	267.84	277.87	-4%
20.00 – 49.99	1,034	836	+24%	289.27	237.79	+22%
50.00 – 99.99	158	88	+80%	108.4	60.81	+78%
100.00 或以上	59	40	+48%	143.14	105.29	+36%
總計	7,590	8,739	-13%	1,122.38	1,072.46	+5%
其中：港島區	1,246	584	+113%	274.26	210.86	+30%
九龍區	1,523	2,397	-36%	281.62	312.42	-10%
新界區	4,821	5,758	-16%	566.49	549.18	+3%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣



■上半年一手銷售旺場，部分新盤加推提價動輒半成或一成以上。圖為北角柏蔚山銷售情況。

資料圖片

利嘉閣綜合土地註冊處最新數據所得，全港今年上半年累錄7,590宗一手私宅買賣登記，較去年下半年的8,739宗下跌13%，連續3個「半年度」回落，創4個半年度新低。不過，期內物業登記總值不跌反升，錄1,122.38億元，較去年下半年的1,072.46億元增加5%。

新盤登記4個半年度新低

利嘉閣地產研究部主管陳海潮特別提到，上半年平均每宗一手私宅售價約1,478.76萬元，創半年度歷史新高。而自本港回歸起21年以來，平均每宗售價更由1997下半年的平均價596.77萬元大幅累升近1.5倍。

按各區表現分析，港島區上半年買賣登記量升幅表現最突出，為唯一錄得升幅分區，主要

受惠區內有多個新盤相繼開售，帶動登記量錄得1,246宗，按半年大升逾1.1倍；期內涉及登記總額亦大增30%，錄得274.26億元，折算平均價2,201.12萬元，升幅勁過九龍及新界。

港島量額齊升 均價2201萬

九龍區買賣登記量表現較為失色，主因是去年下半年有較多啟德大型項目推高基數，而今年上半年區內開售之新盤伙數規模較少，導致上半年區內一手私宅僅錄得1,523宗登記，較去年下半年的2,397宗大減36%，而涉及金額總值281.62億元，按半年亦跌10%。至於今年上半年九龍區每宗私宅平均售價為1,849.11萬元，較去年下半年的1,303.38萬元勁升近42%。

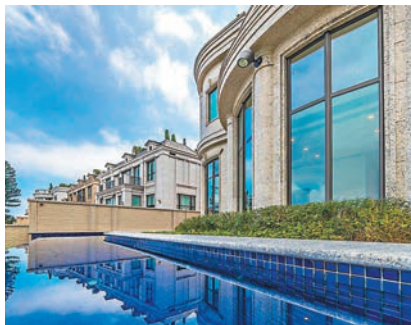
至於新界區繼續成為一手私宅登記量最多

地區，佔上半年總登記量63.5%，主因是伙數多的大型新盤均集中在該區，造就區內過去半年累錄4,821宗買賣登記，按半年跌16%。至於登記總額錄566.49億元，按半年增加3%；平均每宗售價亦破千萬，錄得1,175.05萬元。

新政策料刺激下半年買賣

陳海潮指出，上半年新盤推售節奏緩慢，不少有量數的大型新盤仍未出擊。展望下半年，隨着港府剛於回歸周年前夕出招，包括增收一手空置物業差餉，並約束銷售安排，限定每次推售單位不能少於預售樓花同意書涵蓋單位的兩成，料將可望帶動發展商加快新盤推售步伐。他預期，下半年一手住宅買賣登記量有機會挑戰1萬宗水平，料按半年升約三成。

銀海峯呎售5.6萬 新界洋房新高



■銀海峯A號洋房以1.445億元售出，面積2,561方呎。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府新房策出台，發展商紛紛加快推盤步伐，新盤呎價繼續創新高。華懋旗下西貢清水灣銀海峯昨日再沽一伙獨立屋，呎價達56,423元，貴絕新界洋房。至於新地部署大埔白石角雲滙二期及北角海璇日內開價，有機會下周同步發售。

華懋昨日以1.445億元售出水灣銀海峯A號洋房，兩層物業總面積2,561方呎，連總面積5,085方呎前後花園及1,005方呎天台。該盤已於三周內連沽3幢獨立屋，銷售額4.16億元，目前僅



■新地雷霆(左)及陳漢麟表示，北角海璇細單位日內開價。

餘B號洋房待售，面積2,343方呎，連2,972方呎花園、691方呎平台、437方呎天台及獨立車庫。

會德豐屯門洋房招標沽

無獨有偶，會德豐地產昨透過招標售出屯門Grand Napa的C21號洋房，面積為2,018方呎，連1,176平方呎花園、627平方呎天台及53平方呎梯屋，售價3,532萬元，呎價17,506元，另附一個車位。

至於新地旗下元朗Grand YOHO二期同日亦招標售出6伙，最高呎價達

23,393元，再創元朗新高呎價。成交單位面積介乎705方呎至907方呎，成交價1,676萬元至1,955萬元，呎價21,250元至23,393元。

新地擬同步推雲滙海璇

另外，新地代理總經理胡致遠昨表示，大埔白石角雲滙二期最快今日開價，首批不少於128伙，包括各類戶型，本周六開放示範單位，最快下周首輪開售。新地副董事總經理雷霆補充指，雲滙正於建築期中，距離入伙有頗長時間，故現時推盤與空置稅無關。集團會繼續貨如輪轉策略，一獲批售樓紙便會部署開售。他又指，項目一期已推出單位招標，視乎二期反應再部署一期開價。

除雲滙二期外，同系一直以招標開賣大單位的北角海璇將於日內改以推出價單發售細單位。新地代理總經理陳漢麟指，海璇共有約200多伙細單位，包括開放式、一房及兩房，料日內公佈首張價單，首批不少於71伙，價錢參考同盤早前成交的海景單位，並於本周末開放示範單位予公眾參觀，不需要事先準備

睇樓費。他表示，海璇大單位會繼續招標出售，強調項目仍未獲批入伙紙，目前仍是樓花賣樓。

雷霆表示，雲滙及海璇兩盤地域不同，客源不同，不排除下周同時開售。他指出，集團旗下樓盤空置情況絕不嚴重，現時批出滿意紙而未賣單位不足1,000伙，且大部分單位是剛獲批出伙紙，未來幾個月集團將有多個樓盤排隊推售，相信貨尾單位會逐步減少。

星漣海周六發售10伙

已獲批入伙紙的馬鞍山星漣海亦加快推售餘貨。長實高級營業經理楊桂玲昨表示，星漣海前晚上載新銷售安排，本周六以先到先得形式發售10伙四房戶，全部位於第2A座，價單售價2,264萬元至3,934萬元，平均呎價22,660元，最高折扣22%。該盤昨亦推出第2A座26樓A室內置樓梯連天台特色戶招標，下一截標。

她稱，該盤累售335伙，相信季內可獲取滿意紙。部分單位日後將提價約3%，優惠亦將如期取消。

工商舖買賣 上半年近5年新高

香港文匯報訊 本港「磚頭」有價有市，不僅是住宅，工商舖物業同樣被瘋狂吸納。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，上半年工商舖註冊量錄5,348宗，較去年同期增長21.5%，宗數是自2013年上半年以後的新高水平，涉資合共約657.59億元，按年升34.3%。綜合上半年工商舖市場，工廈拆售熱潮成風，是帶動整體工商舖註冊量可觀增長主因。

工廈拆售帶動交投量升

今年上半年工商舖註冊量，乃自2013年上半年錄得7,096宗後，近5年來的新高水平。回顧今年上半年工商舖交投，多個工廈項目推出拆售，並獲得市場踴躍承接，主導工商舖交投量的走勢。工廈市場上半年合共錄得3,447宗登記，佔整體交投64.5%，按年增長55.1%，涉及約277.52億元，按年升72.8%，上半年多個工廈項目經翻新後推出拆售，例如Shatin Loft及海德匯等，受投資者熱烈追捧，令上半年工廈交投量錄得可觀增長。

商廈市場方面，上半年錄得929宗登記，佔整體工商舖交投17.4%，較去年同期下跌23.2%，涉資合共190.35億元，按年下跌5.5%。舖位市場方面，上半年合共錄得972宗，佔整體交投18.2%，按年微升0.1%，涉及共約189.72億元，按年增長48.8%。

較受矚目的億元註冊成交方面，上半年合共錄得78宗註冊，較去年同期增長逾73.3%，涉資約217.05億元，按年升94.2%。最受矚目的億元成交個案包括九龍灣偉業街38號多層樓面，以共約21億元售出，另外，觀塘絲寶國際大廈多層亦以共約20.4億元售出。

下半年市場仍審慎樂觀

至於下半年走勢，美聯工商舖行政總裁黃漢成預期，市場將受貿易戰、人民幣貶值及加息等因素困擾，但仍對下半年工商舖市場前景審慎樂觀。其中，工廈及商廈需求殷切，而且將有多個拆售項目陸續推出，預料交投氣氛將維持平穩。舖位受惠零售市道復甦，預料氣氛平穩。

嘉湖上周大賣20伙 按周增30%

利嘉閣十大活躍指標屋苑龍虎榜

排名	屋苑	成交宗數	平均呎價(元)
上周	前周	上周	前周
1	1	嘉湖山莊	20 15 10,994 10,822
2	3	沙田第一城	10 8 18,035 18,723
3	4	美孚新邨	5 5 14,535 14,859
4	4	新都城	4 5 17,620 18,025
4	9	海逸豪園	4 3 19,705 19,347
4	—	海怡半島	4 1 18,687 15,906
4	—	港灣豪庭	4 1 18,617 17,551
8	9	海濱南岸	3 3 19,752 18,439
8	9	黃埔花園	3 3 18,690 18,925
8	—	將軍澳中心	3 2 17,090 16,459
總計		60	46

註：計算利嘉閣50指標屋苑最多成交前10位屋苑；前周末入十大屋苑，前周成交量以「—」顯示 資料提供：利嘉閣地產研究部

香港文匯報訊 中美貿易磨擦持續，股票市場大幅波動，買家審慎觀望，惟個別上車屋苑繼續受家追捧。利嘉閣地產陳大偉表示，綜合該行分行數據，全港十大活躍指標屋苑在上周（6月25日至7月1日）共錄60宗買賣個案，較前周（6月18日至24日）增30%。其中，上車天堂嘉湖山莊成交遠勝其他屋苑。

海怡港灣豪庭升幅凌厲

在上周十大活躍成交屋苑當中，共有6個屋

苑成交投量報升，升幅介乎25%至3倍不等，當中海怡半島及港灣豪庭交投按周升幅最凌厲，同樣由前周1宗大增至上周4宗，按周升3倍。至於上車天堂嘉湖山莊期內錄20宗買賣，按周再增5宗，獨佔鰲頭。

陳大偉認為，政府推出新房屋政策主要協助市民置業，料對二手市場買賣影響不大，但由於多個屋苑缺盤嚴重，業主叫價硬淨，相信二手交投量將維持在低位徘徊，而短期內十大活躍指標屋苑的交投表現料在現水平游走。

良景呎租44.4元 貴絕屯門公屋

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價及租金飛升，帶動公屋亦水漲船高。祥益黃文樂表示，屯門良景邨良偉樓高層25室，面積153方呎，屬開放式間隔，以6,800元租出，折合呎租44.4元，創出屯門區公屋新高。以同類型單位市值成交價215萬（已補價）計算，該單位租金回報率達3.8厘。

另有消息指，同區公屋田景邨田樂樓低層52室，面積355方呎，採一房間隔，新近以

322萬元（已補價）成交，折合呎價高達9,070元。由於新買家本身已持有物業，故須付樓價15%買家印花稅，涉及約48.3萬元，料購入單位作收租用途。

收租客辣稅購田景邨低層

原業主2016年以210萬元（已補價）購入單位，須繳付樓價10%之額印稅SSD，涉約32.2萬元，扣除辣稅後賬面仍升值38%。

西環地舖索價7800萬



■西環厚和街19號地下4,5,6號舖

香港文匯報訊 民生區舖位前景備受市場看好，有業主有感舖市持續回暖，趁勢放售位於西環厚和街19號地下4,5,6號舖及天井位置，意向價約7,800萬元。

中原(工商舖)商舖部謝家明表示，地舖面積約2,360方呎(未核實)，天井面積約560平方呎(未核實)，合共面積約2,920方呎(未核實)，意向價約7,800萬元，將以交吉出售。據了解，業主為舖位資深投資者。前租客為金記冰室，每月租金約11萬元。現業主同時推出舖位招租，意向月租約12萬元。