

英脫歐添陰霾 新盤供應有增無減 樓市醞釀新跌浪 料再挫7%

美國延後加息，帶挈二手交投收復失地，十大屋苑上半年暫錄約1057宗買賣，微升2%，有半數屋苑交投增長。樓價方面，十大屋苑有三個平均呎價較去年底反彈，升幅1.5%至5.2%，其餘七個樓價跌幅由1.2至9.7%不等。有學者指，樓價調整期仍未結束，第二波跌浪即將來臨，因為英國「脫歐」，市場信心虛怯，外圍避險資金亦不會選擇流動性低的港樓，加上新盤供應增加，料下半年樓價最少再挫6至7%。

大公報記者 林惠芳

樓市半年結系列之二手篇>>>

內地及香港股市去年下半年開始下挫，本港樓市亦掉頭向下，今年初更連爆多宗大額蝕讓成交，後來蝕讓潮蔓延全城，買家膽戰心驚，二手交投冰封，十大屋苑於二月份合共僅84宗買賣，創紀錄新低。

上半年上車盤受捧 呎價反彈

不過，樓價大跌吸引用家入市，二手購買力自三月份起釋放，十大屋苑買賣得以收復失地，上半年共錄逾千宗成交。其中，五個屋苑上半年交投量反彈，鯽魚涌太古城升幅為各屋苑之冠，上半年暫錄106宗，比去年下半年76宗增長近40%；同區的康怡花園則以38.5%升幅居次，期內暫錄65宗買賣。

地產界人士指出，港島東私人屋苑以中產用家主導，由於太古城和康怡花園樓價已累積一定跌幅，吸引實力用家吸納平盤，刺激交投明顯反彈。

樓價方面，上半年十大屋苑有三個樓價反彈，以備受上車客追捧的天水圍嘉湖山莊表現最強，最新平均實用呎價約7180元，較去年底回升5.2%，升幅是十大之冠，期內交投則反彈10.3%至約290宗，是十大屋苑中最旺。

中原地產副區域營業經理馬斯力解釋，嘉湖山莊今年初樓價跌幅明顯，吸引了一批觀望已久的用家上車，隨著第二季多個屋苑樓價開始反彈，平盤漸被消化，個別市區二、三線屋苑的用家，陸續流入天水圍，性價比較高的嘉湖山莊吸納了一批客源，所以屋苑得以價量俱升。

除嘉湖山莊外，迎合上車客胃納的沙田第一城，最新平均實用呎價約11838元，比去年底升1.5%，屋苑半年暫錄149宗買賣，是十大屋苑第二旺；另觀塘麗港城平均

屋苑	上半年 總成交量(宗)	比去年下半年 升跌幅	2016年6月 平均實呎(元)	比去年12月 升跌幅
天水圍嘉湖山莊	290	+10.3%	7,180	+5.20%
沙田第一城	149	-5.1%	11,838	+1.50%
觀塘麗港城	80	+15.9%	10,350	+1.50%
紅磡黃埔花園	66	-16.5%	12,210	-1.20%
鯽魚涌太古城	106	+39.5%	14,600	-1.35%
鯽魚涌康怡花園	65	+38.5%	13,005	-5.10%
將軍澳新都城	74	-14.9%	11,510	-6.50%
東涌映灣園	49	-22.2%	8,214	-8.30%
荔枝角美孚新邨	136	+2.2%	10,029	-8.80%
鴨脷洲海怡半島	54	-14.3%	13,100	-9.70%

*上半年數字截至6月27日

新界公屋王華明邨實呎跌穿6000元

【大公報訊】樓市前景未明朗，新界「公屋王」粉嶺華明邨極速杯價，有單位剛劈至263萬元連地價賣出，實呎僅5937元，比同類單位去年九月份呎價回落15%。

地產代理透露，華明邨耀明樓中高層單位，實用443方呎，短短三個月內劈價共57萬元，剛以263萬元易手，呎價5936元，比同類單位去年九月份造價310萬元，大幅下跌15%。原業主於2009年以88.2萬元入市，帳面賺174.8萬元。該屋邨一個實用147

恒地柏匯兩舖位4500萬沽

【大公報訊】恒地（00012）以樓花方式拆售的西灣河柏匯舖位，新近以約4500萬元沽出其中兩個地舖，成交價分別2380萬及2120萬元，比叫價低出5%至10%。

市場消息指出，西灣河成安街33號柏匯剛售出兩個舖位，其中地下2號舖，面積約523方呎，以約2380萬元沽出，呎價約45507元，比叫價低約5%；另地下6號舖，

方呎單位，去年五月份以178萬元成交，實呎12109元。

另外，美聯營業經理葉偉淇謂，屯門卓爾居二座低層H室，實用512方呎，成交價430萬元，實呎8398元，創屋苑近一年新低，原業主於2008年以178萬元購入，帳面獲利約252萬元。另沙田第一城46座高層B室，實用284方呎，消息指是凶宅樓下單位，剛以330萬元沽出，實呎11620元，比銀行估價平均約10萬元。

面積約625方呎，成交價約2120萬元，呎價約33920元，比叫價低約10%。項目預計於明年首季入伙。另市場消息稱，旺角登打士街44至46恒隆大廈地下7號舖連1樓由銀龍茶餐廳租用，地舖約600方呎，一樓約3200方呎，面積合共約3800方呎，將由譚仔三哥雲南米線承租，月租約30萬元，比三年前舊租下跌約6.25%。



◀天水圍嘉湖山莊上半年暫錄約290宗買賣，是十大屋苑中最旺
資料圖片

銀主盤增逾200伙 五年來最多

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價下調，上半年新增銀主盤逾200伙，為近五年來最多。銀主貨源急速蔓延至豪宅及半新盤，以逾一千元豪宅盤升勢最急，每月新增數量較去年飆升三倍。英國脫歐已成定局，有拍賣行直言不諱指出，環球經濟持續轉差，中小企老闆經營困難，料逾千萬元銀主盤下半年升勢持續。

以往銀主盤貨源以唐樓、半契樓或公屋等冷門類別較多，但今年上半年銀主貨源蔓延，擴展至豪宅、半新盤、居屋甚至大型屋苑，連鯽魚涌太古城、紅磡黃埔花園及青衣盈翠半島也驚現銀主盤。

環亞拍賣曾俊傑指出，今年首四個月，市場上的新增銀主盤約110伙，但五月及六月份增速加快，兩個月錄近100伙，總結上半年新增銀主盤超過200伙。提到銀主盤類別，他認為樓價介乎1000萬至4000萬元的中價豪宅值得關注，過去約兩個月，這類豪宅銀主貨每月新增約八伙，較去年每月平均約兩伙急增三倍。

叫價半年下調逾三成

他表示，英國脫歐對銀主盤帶來的影響仍是未知數，不過，環球經濟持續放緩，中小企老闆經營困難，導致財政狀況出現問題，他預計有關趨勢將延續至年底，逾1000萬元的豪宅銀主盤新增數字，最少每個月有10伙。

世紀21蔡漢陞估計，銀主為了去貨，叫價已經比去年初下調約30%至35%，所以銀主盤很快被買家吸納，目前市場上囤積的銀主盤約140伙，比去年底約90伙增加約55%，以目前趨勢預測，他估計直至今年底，銀主盤數量會累積至約200伙，較去年底升逾一倍，若存量大幅上升，樓價勢必受壓。

◀環球經濟轉差，中小企經營困難令豪宅銀主盤升勢轉急
資料圖片

逸瓏灣單日沽三屋套逾3.6億

【大公報訊】記者梁穎賢報道：英脫歐或令美推遲加息，加速資金流入樓市追捧豪宅，信置（00083）旗下大埔逸瓏灣系列單日連沽三屋，總套現逾3.6億元，為脫歐後新盤最大宗銀碼成交。另英皇（00163）西營盤維港峰上周撻大訂的單位加價5%。

維港峰撻訂單位提價5%推

信置公布，逸瓏灣Ⅰ及Ⅱ昨單日連賣三屋。包括逸瓏灣Ⅰ第12號獨立屋，實用面積3639方呎，售價逾1.338億元，呎價約36789元；買家可享15%買家印花稅現金回贈及4.25%付清樓價現金回贈，扣除上述優惠，折實售價逾1.08億元，呎價29707元。

另兩屋分別為逸瓏灣Ⅱ第3號及第5號獨立屋，前者實用面積3649方呎，售價逾1.545億元，呎價42363元；買家可享15%買家印花稅現金回贈及4.25%付清樓價現金回贈，扣除上述優惠，折實售價逾1.248億元，呎價約34208元。後者實用面積3649方呎，售價逾1.576億元，呎價約43194元；買家同享上述兩項回贈，折實後售價逾1.272億元，呎價約34879元，三屋單日套現逾3.6億元。總計逸瓏灣系列月內共賣7伙獨立屋，共套現逾9.24億元。

此外，英皇西營盤維港峰，上周撻大訂的35樓C室，實用1053方呎，發展商加價重推，由原價3926萬元加至4122.3萬元，實用呎價由3.72萬元加至3.91萬元，加幅5%。

資本策略（00497）旗下銅鑼灣yoo Residence，11樓A室一房複式戶，實用464方呎，透過招標以1508萬元賣出，實呎3.25萬元。據悉，相關買家以公司名義購



▲PARK YOHO 1B期一房戶示範單位，昨向傳媒開放

入，獲發展商提供22.5%稅項回贈優惠涉約339萬元。另該盤26樓G室，原於五月底以1057.9萬元售出，惟買家取消交易，料遭發展商沒收訂金5%涉近53萬元。

本港成資金避風塘，發展商加快加捕捉資金。恒地（00012）旗下西半山帝滙豪庭上載最新銷售安排，於本周五即回歸紀念日以先到先得形式發售14伙，單位面積由1023至1735方呎，定價由2465萬至4302萬元，折扣率維持1%。該盤今年一月推售至今累賣22伙，套現近7億元。

PARK YOHO認購超額三倍

至於脫歐後首個開賣的新地（00016）元朗PARK YOHO 1B期，上周六首批推出的191伙已賣逾180伙，發展商即晚加推50伙，市場消息指出暫收逾200認購登記，超額3倍。新地副董事總經理雷霆稱，會視乎收票情況決定加推及最新銷售部署。

該盤昨再向傳媒開放全新現樓示範單位，包括5B座12樓C室，實用418方呎，一房間隔；2B座6樓B室及C室，實用分別637方呎及605方呎，分別為連裝修及交樓標準清水房戶。