

# 破頂翌日 青衣百伙新盤6小時極速沽清

## 唔怕今日樓價高 最怕明日價更高

香港樓價破頂令市民「住屋難」問題加劇，市民哪怕要節衣縮食都要入市，深怕「遲買愈貴」。此情此景勢必牽動熱錢追逐磚頭，正如昨日開售的青衣新盤蒼藍就在極速六小時內沽清推出的134伙，何文田新盤捷訂8伙重推也賣出九成。有學者認為，「住屋難」、「上車難」、「供樓難」，政府不會坐視不理，樓價破頂後再急升，便有可能再出「辣招」遏樓價，以防範相關風險。

●香港文匯報記者 黎梓田



●宏安地產新盤蒼藍昨開售143伙單位極速沽清。圖為宏安地產執行董事程德韻。 記者 黎梓田 攝

項目	售出伙數
蒼藍	143
臻樺	7
千望	3
ONE SOHO	2
維港匯(III)	2
維港匯(II)	2
Koko Hills	1
蔚藍東岸	1
逸環·龍灣	1
藝里坊·2號	1
海日灣(I)	1
御海灣(II)	1
Oma BTS	1
<b>總數</b>	<b>166伙</b>

### 買家心聲



**莫生莫太**  
一家人原本居住在元朗區，今次希望幫到子女上車，資助三成首期上車，合共斥資近500萬元，買了一伙向北望海景單位。



**吳先生**  
以約460萬購入向北望海景單位，打算兩人自住，認為周邊配套足夠日常生活，對後市有信心。

樓價指數周五剛公佈破頂，升市動力未完，一眾學者均認為後市走勢會繼續向好。香港浸會大學財務及決策系副教授麥萃才表示，樓價指數破頂之後相信未來一段時間，將會趨向平穩發展。供樓利息短期未必大幅上升，GDP增長，失業率下降，市民置業情緒屬於正面。在剛性需求帶動下，若果樓價升得太快，例如一季升5%、半年升10%，就會刺激政府出招。要留意的風險是有港人家庭離港賣樓，二手供應增加，對樓價上升產生少許制約作用。

### 專家：若樓價升勢過急 有可能「加辣」

有個別專家直言樓價是「升遲咗」。香港中文大學經濟學系副教授莊太量表示，本港樓價相比其他城市已經「升遲咗」。新冠肺炎疫情已經持續了一年多，其他城市例如台灣、日本、新加坡等樓市都已經出現不同程度的升幅，反觀過去兩年香港仍然維持平穩。他認為，現時香港樓市走勢仍算健康。本港每年有1.3萬至1.4萬人結婚，但是住宅提供每年只有約1萬伙，供不應求之下使市場持續出現剛性需求。

資深投資者伍冠流則認為，按照過往的經歷，樓市的變動會發生在股市的變動之後大約半年左右，所以現在股市波動，對於樓市是會產生下行壓力的。至於中美關係緊張，影響到外資營商環境，加上市場出現移民放盤供應，對樓市升勢會形成阻力。不過他也認為，未來新界西北新盤很有可能帶動新界西交投，並形成樓市交投主力，因為面臨通脹膨脹，低價開賣好有吸引力。

### 青衣蒼藍呎價2萬納米盤搶購

觀乎近日開售新盤或者二手盤都大抵買家搶入手。宏安地產青衣項目蒼藍昨日首度銷售143伙開放式納米戶，每呎售價高達2萬元，仍引來市民「一家大細爭崩頭」搶貨。市場消息指，截至昨日下午2時45分，首批單位不足六小時已全數沽清，市民置業困境愈見嚴峻。消息指，準買家由早上9點前已陸續到往旺角家樂坊地下，而售樓處場內更人頭湧湧，準買家主要以年輕人為主，亦有父母帶同子女來揀樓。

陪同子女來揀樓的莫生莫太向香港文匯報記者表示，一家人原本居住在元朗區，今次希望幫到子女上車，資助三成首期上車，合共斥資近500萬元，買了一伙向北望海景單位。另一買家吳先生以約460萬購入向北望海景單位，打算兩人自住，認為周邊配套足夠日常生活，對後市有信心。

### 中原：用家及投資客齊入市

中原地產亞太區副總裁兼住宅部總裁陳永傑表示，蒼藍進行首輪推售，反應踴躍，可見市場剛性需求龐大，蒼藍提供開放式及1房單位，全低於1,000萬元，可做高成數按揭。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行不乏買家有意購入2伙開放式戶型，擬作投資及自用，預算約為900餘萬元。

### 專家看樓市



**香港浸會大學財務及決策系副教授 麥萃才**  
在剛性需求帶動下，若果樓價升得太快，就會刺激政府出招。



**香港中文大學經濟學系副教授莊太量**  
現時香港樓市走勢仍算健康，供不應求之下使市場持續出現剛性需求。



**資深投資者 伍冠流**  
未來新界西北新盤很有可能帶動新界西交投，並形成樓市交投主力。

### 一手動向

## 三大新盤接力推 勢掀熱潮

香港文匯報訊 本港經濟強勁復甦，息口持續低企，利好近月物業市場，其中一手市場單計昨日已有近160宗成交，數量為近期少有，而今個月一手仍有三個大盤排隊登場，涉及近3,000伙供應，如能全數推出，勢必掀起一手熱浪。

### 何文田臻樺「捷訂戶」近沽清

其中，新世界旗下已屆現樓的臻樺，昨日8伙「捷訂戶」重售。市場消息指，沽出7

### 「臻樺」捷訂戶 近沽清



伙，餘下1伙2房單位。位處荃灣的售樓處現場見人龍，準買家以家庭客為主。翻查資料，全盤240伙原於2019年5月沽清，成交記錄冊顯示，該盤新增8宗捷大訂個案，均原於2019年5月成交，包括2伙開放式、3伙1房及3伙2房戶，面積208至447方呎，售價528.8萬至1,140.1萬元，價錢與之前價單相近。昨日多個貨尾新盤亦錄得成交，昨日錄得逾160宗一手成交，為近來少有超過百宗的單日。

### 新地天水圍項目最快下周賣

除此之外，多個新盤亦正密鑼緊鼓，新地天水圍項目Wetland Seasons Bay第一期，提供710伙，項目日前公布首張價單，折實平均呎價13,698元，1房折實約455萬元入場，最快下周首輪開售。中洲置業的沙田新盤星凱·堤岸，涉及1,335伙，目前正在籌備，至於信置黃竹坑站項目揚海，涉及600伙，更部署於月內登場，如能悉數推出，本月一手註冊量將大幅增加。

### 氣氛熾熱

## 無懼新盤搶客 青衣二手成交不減

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 青衣區新盤搶去不少焦點，近日區內二手市場樓價氣氛稍降，但無礙二手交投，買家見新盤認購反應熱烈，紛紛加快入市決定。中原地產陳輝麟表示，該區本月至今錄得21宗二手成交，相比上月同期僅少1宗，表現靠穩造好。

陳輝麟表示，對上一個周末青衣區共錄6宗二手成交，包括青怡花園6座中層A室，實用面積343平方呎，屬2房間隔，7月初放盤，叫價620萬元。單位內籠企理，吸引同屋苑租客承接，議價後以580萬元成交，折合呎價16,910元。原業主則於2010年11月以193萬元購入單位，持貨約11年，賬面獲利387萬元，單位期內升值2倍。

### 曉峰園交投較上月倍增

另外，青衣屋苑曉峰園8月暫錄4宗成交，交投已超過7月全月2宗。市場消息指，曉峰園2座中層B室，實用面積546方呎，採用2房間隔，以783萬元易手，實用呎價14,341元。曉峰園8月平均實用呎價1.33萬元，2房和3房各佔2宗，涉及銀碼762萬至990萬元，全部單位均可承造高成數按揭。



## 破頂觸發恐慌性搶盤 細單位變焦點

「一Q清袋」，除了是因「成交價效應」之外，樓價「破頂效應」亦觸動市民恐慌情緒實行「買咗先算」。市場消息指，昨日新盤銷售共合157伙，其中佔143伙的青衣蒼藍亦成為本月一手的頭炮，勢必牽動下個大型新盤的銷情。

### 上月同類新盤銷情慘淡

如對比同類新盤來分析，主打一房細單位的屯門新盤上巔7月25日(周日)首輪推出79伙銷售，折實價由450.18萬元至最貴599.8萬元，惟當時市場反應冷淡，問題在於當時的股市波動，導致當日只賣出39伙，佔開售量49.3%，若連同其他新盤，當日新盤銷售量僅66伙。

再看看，青衣蒼藍昨日以六小時的時間極速把逾百伙「清袋」，客觀環境不能同日而語，當下股市波動期過去，樓價指數破頂創新高，恐慌心理蔓延至上車的基層市民。樓市出現驚人的潛在購買力，其中天水圍「重頭戲」項目Wetland Seasons Bay第一期，主打下車家庭客，周四首日便收逾1,800票，以首批245伙計，超額逾6倍，亦反映市場餓盤程度。

### 新界區樓價看高一線

按香港最新規劃，新界北將成新一代發展區，一如新界東北古洞地皮連錄高價中標，一定程度上反映發展商看好新界北整體的發展前景，在樓價的輻射作用下，預期整體新界樓盤價格亦會被拉升，當市場消化訊息後，二手樓價或會再現動力。

### 專家提醒

## 銀行估價追不上 市民或需抬錢上會

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 隨著樓價上升，加上大額成交帶動，今年平均每宗二手住宅註冊金額創歷史新高。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，本年迄今(截至8月12日為止)全港二手住宅註冊量錄41,791宗，涉及金額約3,562.7億元，全港平均每宗二手住宅註冊金額達至約853萬元水平，超越去年全年平均約805萬元，並創歷史新高。為此，市民入市便要留意銀行按揭上會問題，始終樓市升勢急，銀行估價未必能跟貼市，有可能需要儲多些彈藥上會。

經絡按揭首席副總裁曹德明表示，近期經濟復甦加上奧運氣氛帶動，業主叫價相對估價偏高，成交價比起估價平均高出約3%，而成交較少的屋苑差距會更大。銀行估價未追得上升幅，因此減慢成交量，二手呈價升量跌。

### 大額成交急升 推高二手平均價

近日二手出現多宗破頂，中原伍錦基透露，將軍澳海天晉錄得1房破頂，單位為6B座中低層D室，實用面積368方呎，以789萬元成交創同類新高，實用呎價21,440元。滙豐對上網上估價為772萬元，成交價比

估價貴出2.2%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年全港平均每宗二手金額創新高，其中原因與樓價回升有關。此外，大額二手物業交投突出亦是帶動全港平均每宗二手金額創新高之一原因。據資料顯示，本年迄今(截至8月12日為止)逾2,000萬元二手住宅註冊量錄1,567宗，比去年全年1,446宗高出約8.4%，可見今年逾2,000萬元二手住宅是今年平均每宗二手住宅註冊金額創歷史新高的動力之一。

事實上，樓價持續向好，加上人行宣布全面降準，刺激銀行估值上調。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今周中原估價指數(CVI)報93.42點，較上周91.35點上升2.07點，連續4周錄全港90點水平以上。近4周計，CVI最高93.42點，最低91.35點，走勢持續高企，預示樓價繼續向上。

黃良昇指，上一次CVI企穩90點以上，是2019年4月份。當時CVI連續3周企穩90點以上，最高92.06點，最低90.23點。其後美國聯儲局宣布維持利率不變，CVI隨着逐步回軟，但仍然企穩80點以上。同期樓價反覆上升，成功創下歷史新高。

### 部分追蹤單位之估價變化

31/5/2021		4/8/2021	
<b>鯽魚涌太古城恒山閣低層G室</b>			
中銀	滙豐	中銀	滙豐
1,115	1,126	1,225 (+9.87%)	1,143 (+1.51%)
<b>天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室</b>			
中銀	滙豐	中銀	滙豐
603	606	625 (+3.65%)	624 (+2.97%)

註：估價與5月31日比較，5月與3月比較  
製表：記者 黎梓田