

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)11月新盤混戰「白熱化」,本周將有兩大新盤短兵相接,目前收票均已逾千。以低過同區二手價錢作招徠的灣仔靚滙,到昨晚暫收1,800票;資深投資者鄭明明亦撐場,表明會入14票。另一邊廂,主攻用家市場的東涌昇薈不甘示弱,至昨日亦收近1,500票,發展商稱有信心收至2,000票,更揚言加推會考慮調整售價,兩盤戰況相當激烈。

兩新盤鬥法 收票均逾千

鄭明明入14票撐靚滙



信置執行董事黃永光(右一)、資深投資者鄭明明(右二)、信置營業部聯席董事田兆源(右三)。顏倫樂攝



昇薈以最多20.8%折扣吸客。顏倫樂攝



靚滙準買家 昇薈準買家
 ■郭先生居住九龍,打算於港島區買樓給子女,樓盤有折扣優惠所見境不錯,但未決定投資居住,又見樓盤有折扣以打算入市,擬購入兩400至600呎單位長租,較同區二手吸引。顏倫樂攝
 ■劉先生已入3至4張票,樓盤有折扣優惠所見境不錯,但未決定投資居住,又見樓盤有折扣以打算入市,擬購入兩400至600呎單位長租,較同區二手吸引。顏倫樂攝
 ■陳先生覺得新盤環境不錯,但未決定投資居住,又見樓盤有折扣以打算入市,擬購入兩400至600呎單位長租,較同區二手吸引。顏倫樂攝
 ■何小姐擬買1房單位投資,預算300萬元,灣仔區新盤價錢較貴,則未考慮。顏倫樂攝

信置、合和與市建局合作的灣仔靚滙,將於本周三公開發售220伙,實用面積由338方呎至532方呎,平均呎價22,753元,並提供最高17.5%折扣,折實呎價18,771元,折實後即供價由610.3萬至1,477.25萬元。市場消息指,截至昨晚8時半,樓盤4日已錄近1,800個累積登記,超額登記7.2倍。入票登記大部分為本地人士,亦有少量外籍人士及內地客。

靚滙收1800票超7.2倍

信置執行董事黃永光昨親自到場「督師」。他指雖然樓盤反應好,但仍要視乎本周三的開賣,再決定是否會加推。他解釋因為一名準買家可以入數張票,變相難以估計真正買家數量,故要待正式售樓才能評估市場反應。問及多個新盤推「減辣措施」,是否意味着辣招無效?黃永光指,政府推辣招後,過去1年中原城市領先指數(CCL)走勢一直平穩,合乎政府的穩定樓價目標,故不認為措施無效。

鄭明明續入票用盡配額

靚滙又繼續打「名人牌」,繼上周前聯交所(現稱港交所)副行政總裁許浩明及藝人莫文蔚到場參觀,昨日資深投資者鄭明明亦到場。鄭明明表明與家人合計已入票6張,稍後會再入票,令其家庭入票數量增加至14張,盡用「首批單位只限私人名義購買,每人限買兩伙」的條款。

鄭明明表示,個人已兩年沒有在港買樓,今次覺得樓盤價錢較同區二手低,而且地點好,有意購買樓盤1房單位收租,對示範單位更感興趣,未來如果成功購

入單位,或會請發展商幫忙設計裝修。她又說,若購入多個單位,會保留一伙自用,待有時間於灣仔暫住。

昇薈有意調整售價加推

另一大型新盤東涌昇薈亦未敢怠慢,南豐發展地產部總經理鍾志霖昨接受訪問時稱,樓盤3日已收近1,500票,以首批開售約318伙計算,亦超額達3.7倍,有信心邁進2,000票。開放示範單位約8天,至昨日已有3萬人參觀,有見反應理想,南豐正考慮加推,更有意調整樓盤售價,但強調不急於求售,會視乎首批於本周六的銷售反應再決定銷售部署。

鍾志霖又稱,樓盤的買家以用家為主,來自全港不同地區。據資料顯示,樓盤首批318伙,平均呎價9,686

元,扣除多項優惠最多20.8%,折實即供價7,672元,1房戶折實入場費331.8萬元。

另外,和黃旗下山頂白加道28號房繼上周以7.4億元天價售出8號屋連雙車位後,昨日再售出3號屋,以5.38億元成交,3號屋實用面積5,706呎,花園面積752呎,附設兩個車位,折合呎價94,287元。項目由7座洋房組成,過去一周內已先後售出兩座洋房。

有見山頂豪宅盤反應好,恒地旗下西半山豪宅天匯亦趁勢推售,上周六突擊上載樓書,部署年底前重售。至於其他新盤方面,錄41宗成交,當中大角咀浪濤灣錄17宗成交最多;西環Imperial Kennedy錄12宗成交,包括特色單位42樓A室以近5,000萬元成交,呎價近4萬元。

二手成交淡 6屋苑「捧蛋」

香港文匯報訊(記者 陳遠威)因樓市焦點仍放在一手新盤,二手屋成交仍在低位徘徊。據三大地產代理統計,本周未錄得十大屋苑成交個案介乎9宗至15宗。其中,中原錄得9宗成交,與上周相同,當中6個屋苑「捧蛋」;美聯回落2宗至12宗;利嘉閣則錄得15宗,較上周末增加4宗,惟仍處於低水平。

代理歸咎新盤貼市價搶客

代理均將二手交投不振歸咎於新盤搶客,並指新盤開價貼市價,迫使個別業主減價求售。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,客源持續流向新盤,凍結大量市場購買力,令二手交投繼續受壓,新界細價樓亦不能倖免。

美聯首席分析師劉嘉輝表示,新盤定價具競爭力,令二手市場繼續推打。不過個別藍籌屋苑盤讓幅度擴闊,接近準買家預期,令近兩周末二手交投稍作回暖。利嘉閣地產總裁廖偉強指,新盤推出,加上發展商定價克制,迫使二手業主調整叫價,因此吸引準買家入市承接,推動大型屋苑交投表現稍為好轉。

美孚5宗成交表現最突出

上周二手成交中,以九龍區美孚新邨最突出,利嘉閣統計美孚有5宗成交,較上周的2宗升150%。利嘉閣美孚萬事達廣場分行經理余考成指,區內二手交投轉旺,今月睇樓量較上月同期增加近兩成,區內業主亦提供3%至4%的讓價空間,成功搶回部分買家。

港島區多個新盤開售,搶去部分二手客源。中原地產太古城金星閣副區域營業經理張光耀表示,太古城東海閣高層H室三房戶,實用面積708呎,建築面積825呎,8月份時叫價985萬元,日前以920萬元成交,3個月累減65萬元,單位折合實用呎價12,994元。原業主1993年

十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	本周末成交 (23-24日)	上周末成交 (16-17日)	實用面積 成交呎價(元)
太古城	2	1	12,900
康怡花園	1	2	11,390
杏花邨	2	1	10,900
黃埔花園	1	1	11,484
麗港城	0	0	-
新都城	1	0	10,344
美孚新邨	5	2	9,450
沙田第一城	1	1	10,600
嘉湖山莊	2	3	5,834
映灣園	0	0	-
總計	15(+36%)	11	-

資料來源:利嘉閣 製表:記者 陳遠威

以375萬元入市,現沽貨賬面獲利545萬元,單位升值1.45倍。

中原牽晴間分行市務經理何鑫表示,部分二手業主願意減價吸引買家入市。碧湖花園3座低層業主早前開價280萬元,最後決定減價17.2萬元或6%,以262.8萬元易手;實用面積400平方呎,實呎價6,570元。另外,中原地產沙田河畔分行副分區營業經理招錦昌指,沙田河畔翠華花園C座低層06室280萬元成交,比市價略低約3%。實用面積280平方呎,實用面積平均呎價1萬元。

美聯物業青山公路豪宅分行助理區域經理吳鵬雄稱,該行促成愛琴海岸5座中層A室連車位成交,業主由600萬元減至約576萬元成交,由一名外區換樓客承接,作價低市價近10%。

居屋交投略回升

香港文匯報訊 近月新盤陸續推出,售價吸引,搶去市場大部分購買力。二手成交維持低位徘徊,不過居屋買賣則略有回升。屯門兆山苑更出現外區客即睇即以260萬元買入自住,以及區外首置上車客一筆過付款購入兆禧苑一居屋單位。

兆山苑260萬即睇即買

祥益地產分行主管劉玲夢指,兆山苑是次買家為外區客,原業主於1984年以17.54萬元居二市場價購入,持貨超過29年。上述單位為B座中層

2室,實用面積546呎,建築面積670呎,兩房兩廳,客廳及房間均擁開揚景觀。買家以260萬元買入自住,實呎價4,762元,屬市場價成交。

祥益地產營業主任古文彬指,屯門居屋兆禧苑B座高層12室日前獲區外首置上車客一筆過付款購入自住。該單位實用面積338呎,建築面積462呎,一房一廳。買家以206.8萬元市場價買入,實呎價6,118元。

另外祥益地產分行主管陳秀春表示,屯門田景邨日前錄得一宗區內客成交

個案,該單位為15座高層8室,原業主於2000年購入,轉手賬面獲利約102.5萬元。

該單位實用面積485呎,建築面積624呎,兩房一廳,實呎價為2,433元。

祥益地產分行主管謝利官指,為避免與年尾入市的第二批「白居二」買家競爭,現有錄表買家加快入市步伐。天水圍居屋天富苑G座低層4室,實用面積650呎,建築面積830呎,三房兩廳,日前獲一名區內首置上車客垂青,交公屋換取綠表資格,以215萬元居二市場價購入上址,實呎價為3,308元。

屯門怡峰園減22萬易手

香港文匯報訊 美聯物業屯門時代廣場分行高級營業經理黃榮城表示,該行日前促成一宗屯門怡峰園3房單位成交,用家獲減22萬元,以約428萬元承接。

單位為6座低層E室,建築面積約為794呎,實用面積約為667呎,3房間隔,業主最初開價約

450萬元,減價得以約428萬元成交,折合建築面積呎價約為5,390元,實用面積呎價約為6,417元。原業主於1996年11月份以約231.4萬元購入上述物業,是次轉售賬面賺約196.6萬元,物業升值約85%。

為天下人 做好茶

熱烈祝賀 中國茶文化國際交流協會 成立五周年

海灣茶業「老同志」普洱茶榮膺 中南海 特供普洱茶 中國普洱茶十大知名品牌

中國普洱茶終身成就大師 鄒炳長 監製

雲南海灣茶業有限公司 www.haiwantea.com