# 新盤兩日沽521伙

## 囍滙再加價9.4% 334呎要705萬

**香港文匯報訊（記者 方楚茵）新盤送稅促銷持續旺場。東涌昇薈昨日連上周六兩日共沽出283伙，灣仔新盤囍滙昨第二批220伙亦於短短3.5小時沽清，發展商宣布加推第三批220伙，折實平均呎價21,449元，較第二批加價9.4%，對區內同級數二手樓價的折讓收窄，最平的單位（實呎334呎）也要705萬元。統計剛過去的周末及周日，一手樓共沽出521伙，若加上上周三囍滙沽出的首批220伙，上周一手成交更逾741伙，成績不俗。二手客源則被吸乾，四大代理統計的十大屋苑，兩日各自僅有單位數進賬。**

由信和置業（0083）、合和實業（0054）及市建局合作發展的「新票王」灣仔囍滙2期，繼上周三首批220伙開出紅盤兼以不足四小時沽清後，昨發售第二批220伙單位， 該盤昨早11時起開售，吸引不少名人入飛，終以三個半小時火速售罄。市場消息指，連同首批未能中籤而劃撥的入票，第二批單位共錄逾3,500個累積登記，反映依然僧多粥少。

### 次批220伙3.5小時沽清

信置營業部聯席董事田兆源昨指，第二輪220伙全數沽清，套現逾19億元，220伙中只得一伙以公司名義購入，為一房單位，售價約1,000萬元，其餘均為個人名義購入。昨日發展商再公布加推第三輪220伙，扣除該盤最高折扣17.5%後，折實平均呎價為21,449元，較第二批單位的折實平均呎價19,606元，上調9.4%，較首批單位的折實平均呎價18,994元，更是大加12.93%，對區內同級數二手樓價錢的折讓收窄，呎價越賣越高。

第三批220伙中，實用面積由334呎至760呎不等，入場單位為2座27樓L室，實用面積334呎，折實售價約705萬元，折實平均呎價約21,111元。呎價最低單位為1座18及19樓E室，實用面積446呎，折實售價約884.2萬元，折實平均呎價約19,824元。該批單位中部分為首次推出的特色戶型，當中第2座1房複式特色戶，實用面積584呎，平均每伙折實平均呎價約21,225元，另外亦有正面擁泳池景的第1座G室，實用面積約552呎的兩房單位。第三批單位最快本周四開售。

### 累售440伙套現37億

雖然新推單位的折實平均呎價21,449元較前兩批次高，惟囍滙既屬市區盤，又臨近商業區，擁多項吸引元素，加上此前入飛量高於預期，相信部分未中籤者會再接再厲，令該盤續成焦點。囍滙共有近1,100伙，昨日連同上周三，已合共售出440伙，佔整個樓盤四成，套現37億元。

其他新盤方面，市場消息指，新世界發展位於堅尼地城的EIGHT SOUTH LANE示範單位，昨正式開放予公眾，吸引200組客到場參觀，當中以投資客為主，亦不乏外籍人士，據指發展商將於日內公布銷售安排，最快於本周發售首批單位。

### 上周新盤合共售741伙

新世界旗下新盤於上周末兩天續錄成交，溱柏兩天連環沽出7伙，累售877伙，佔可售單位約9成，套現約35億元。溱林兩天連售兩伙，累售191伙，佔項目所有單位逾8成，套現約11億元。溱岸8號亦售一伙，累沽965伙，佔所有單位逾98%，套現過百億元。東涌昇薈於剛過去的周末及周日則共沽出283伙。

統計剛過去的周末及周日，一手樓共沽出521伙，若加上上周三囍滙沽出的首批220伙，上周一手成交更逾741伙，成績不俗。

■囍滙昨日現揀樓人龍，半日再售出220伙。 方楚茵 攝

**新盤過去兩日成交**

| 新盤名稱 | 售出伙數 |
|---|---|
| 東涌昇薈 | 283 |
| 灣仔囍滙 | 220 |
| 元朗溱柏 | 7 |
| 九龍站天璽 | 2 |
| 油塘Ocean One | 2 |
| 元朗溱林 | 2 |
| 粉嶺逸峰 | 2 |
| 西環Imperial Kennedy | 1 |
| 大圍溱岸8號 | 1 |
| 元朗尚悅 | 1 |
| 總數 | 521伙 |

註：綜合市場消息及一手網數字

製表：方楚茵

## 市區罕有收租盤 名校網吸家長客

**銷情分析**

灣仔新盤囍滙旺丁旺財，除收票逾4,500張榮登今年新盤「票王」之外，連續推售的兩批單位共440伙，均可在開售當日不到4個小時內全數沽清，合共套現37億元。折解囍滙銷情報喜之謎，相信最為關鍵的依然是「平過二手」，但樓盤位置「就腳」適合作收租盤及位處名校網，相信亦居功不少，吸引投資者及仰慕華仁書院等名校的家長垂青。

昨日發售的囍滙2期第二批單位220伙，雖然較第一批單位加價1至2%，呎價折實後要達19,606元，其實並不便宜，不過，附近的較新淨的樓盤，售價更貴！據中原網站資料顯示，以同區半新盤壹環的二手一房實用面積約457呎單位計算，實用呎價仍需25,164元，全新盤囍滙在扣除17.5%折扣後，以即供呎價19,606元比一比，仍較壹環低逾2成。而同區的嘉薈軒及星域軒，細單位最新二手價仍達逾2萬元及2.9萬元。再對比同區樓齡約7年的尚翹峰1期2座498呎一房單位，實用呎價亦需達17,269元。難怪囍滙可以不愁客源！

### 辣招打擊舊樓重建意慾

灣仔又以舊樓居多，部分樓齡均介乎10至30年以上的二手樓，雖然打着具重建概今的賣點，但實情自政府推出多重辣招以來，直接打擊發展商收購舊樓重建意慾，概念似有還無，令該區二手樓吸引力減弱。加上此等二手樓既缺新盤的豪華會所，部分一房實用呎價仍需12,000元至16,000元，難免令投資者卻步，轉投囍滙懷抱。

在辣招下，現時市場以長線收租投資者主導，囍滙租金回報估計約2.8厘，雖低於同區二手樓，但新樓升值能力一般較高。加上該區近年開始轉型，附近和昌大押由古建築變身成時尚英式餐廳，連外國名牌tommy bahama年初選址灣仔開旗艦店，亦講明發掘該區華洋雜處的人流交通暢旺，可見該區轉型成功。

### 交通便利吸中環高薪族

另外， 樓盤所在的灣仔區位於銅鑼灣零售核心區與中環商業核心區的中間，樓盤則鄰近灣仔地鐵站，鄰近商業區，樓下又有街市、康樂設施，生活機能可謂一應俱全，極易吸引中環高收入上班一族及高薪「港漂」進駐，囍滙的豪宅細單位自然成為收租盤大熱。

昨日於售樓處現場亦不乏一家大細買樓人士，相信是受該區名校網，如香港華仁書院、軒尼詩道官立小學等吸引而來。有地產代理亦在網上向內地家長推銷該樓盤的名校網，稱自己地產經紀人經驗豐富，了解內地客來港購買物業的細節，並標榜自己懂流利廣東話、普通話及四川話，甚至可協助買家為子女辦理入讀幼稚園、小學、中學等手續。 ■記者 方楚茵

## 名人買家 鄭明明：一家人連女婿都有買

同場又有多位名人撐場，包括一早表明會入飛囍滙2期的美容界名人兼資深投資者鄭明明（**左一**），她除大讚其銷售安排較其他新盤佳，更指只要是信置旗下的項目都會留意，一於唱好個市！她更表示一家人連女婿都已入飛並買到單位，自己購入一個一房單位，認為該盤樓底高環境好，若囍滙再加推會考慮再入飛。

### 鑽石媒人：約友飲茶變買樓

另一位於真人騷《盛女愛作戰》中，為盛女介紹過不少「筍盤」的婚姻介紹所老闆娘，有「鑽石媒人」之稱的Mei Ling（廖吳美玲）（**右**），昨日亦現身售樓處，抽中買樓成功的她，就指自己本來約朋友來灣仔飲茶，兼幫對方囝囝做媒，卻因對方介紹該盤就順路一看兼入飛，入兩張飛的她更一擊即中，今次購入2座15A單位，折實價值約1,600萬至1,700萬元，看好該盤可作投資收租用。

為安撫抽不中籤的友人，她更即場拍心口幫對方介紹好女仔做其新抱。而翻查售樓書，2座15A單位實用面積760呎，連22呎露台及工作平台32呎，實用呎價23,888元，原售價為1,815.5萬元。

■記者 方楚茵

## 買家心聲

### 內地客李小姐：作投資用

抽到11號籌的內地客李小姐認為囍滙地段不錯，故購入26樓一單位作投資用途。

### 溫氏夫婦：買兩單位自用

抽到囍滙2號及16號籌，住九龍區的溫先生及太太購入囍滙兩個單位作自用。 ■記者 方楚茵

## 一手截擊 二手陰乾

■過去兩日二手成交續橫行，多個港島區指標屋苑更慘食白果。 資料圖片

**香港文匯報訊 （記者 方楚茵）**剛過去的周末及周日兩日(11月30日至12月1日)，一手樓合共沽出521伙，搶乾二手客源，二手成交續橫行，多個港島區指標屋苑更慘食白果。統計四大代理，於剛過去的周末及周日兩日，各自僅有單位數進賬，合共僅29伙成交，幾乎都錄得兩位數跌幅。

據美聯數字顯示，上周末日十大屋苑只錄7宗成交，按周回落約42%，港島區三大屋苑均交白卷。中原十大屋苑亦連續三個周末日錄得9宗成交，當中四個屋苑未發市。利嘉閣十大指標屋苑上周末日則只得7宗成交，按周跌達53%。港置十大屋苑僅6宗成交，按周跌14.3%，終止連續兩周的升勢。

### 成交量連續四月少於三千

美聯董事及營運總監布少明指，上周末東涌及灣仔新盤相繼開售及加推，搶去焦點，二手再被急凍，港島區二手樓乏人問津。他預期，今年僅剩一個月衝刺，發展商將續採貨如輪轉策略，馬不停蹄推盤，二手交投將受累冰封，短期內料難見起色。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑則指，各區一手盤以低價搶客，令客源續流向一手市場，買家更傾向購入一手物業，市場購買力不斷被消耗，令二手交投續受壓。

利嘉閣總裁廖偉強指出，在一手積極搶攻下，二手業主受壓擴大議價幅度，增加物業吸引力，料可帶挈11月份二手交投量稍見回升，估計11月最終錄約2,800宗二手登記買賣，惟成交量已連續四個月低於3,000宗水平，反映二手交投未見復甦端倪。

### 料本月登記量跌至2500宗

根據土地註冊處數據所得，11月首28天全港暫錄2,671宗二手住宅買賣登記，較10月同期的2,392宗增加12%；至於同期物業成交總值則約138.87億元，則較10月同期的117.34億元增加18%，增幅稍勝過登記量。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑預期，11月眾多新盤繼續展開戰幔，凍結各路二手購買力；加上聖誕及新年將近來臨，市場漸漸籠罩濃厚的節日氣氛，二手交投料會放緩，估計12月二手住宅買賣登記量將回跌至2,500宗左右。