

# 送優惠吸引 平過同區二手



君臨天下售樓處。

梁悅琴 攝



天晉 IIIA 售樓處。

張偉民 攝



嵐山 1 期售樓處。

# 週末三新盤 261 伙沽清

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、梁悅琴)發展商送優惠及以低於二手價開盤,令本港各區新盤銷情亦如天氣般酷熱。昨日3個新盤包括將軍澳天晉 IIIA、九龍站君臨天下及大埔嵐山 1 期拆售開放戶同時開售,3個新盤所推出合共 261 個單位火速沽清,套現逾 27 億元。另一方面,西環浚峯首批 36 伙昨晚截票,消息指累收 343 票,超額登記 8.5 倍,今早推售;長沙灣曉盈昨公布加推 50 伙,本周五推售。

鴻基地產以低於二手價推售的將軍澳天晉 IIIA 首批 192 伙,早前總收票量就逾 5,500 張,超額認購逾 27.6 倍,昨早 11 時許開售,早上 9 時開始接受首輪 550 組客到場登記。消息指,首輪約有 350 組客到場,再即場抽籤安排揀樓次序,吸引近千人一早到九龍站環球貿易廣場排隊,人龍排滿樓下的有蓋停車場。雖然停車場不設冷氣,不過炎熱天氣無損準買家的購買慾。現場消息指,首批 192 伙於昨日下午 6 時半全數沽清,歷時 7 小時半,其中 62 伙 1 房及 2 房戶最快沽清。消息指,買家以用家為主,內地客料少於 20 個。

## 天晉 IIIA 買家多自住

早前不少名人參觀天晉 IIIA 示範單位,當中包括電視節目監製錢國偉。昨早亦見到錢國偉女友、曾為電視藝員的陳宛蔚聯同妹妹及妹夫——公民黨立法會議員湯家驊之子等家人到場揀樓,但她表示並非為錢國偉買樓。政府以「辣招」壓抑樓價,但有準買家陳女士就表示,「愈壓愈買唔到」,樓價一直高企,但為解決住屋問題沒有其他辦法。

美聯集團住宅部行政總裁布少明昨指出,該公司客戶的出席率理想,有近 70%。其中有 70% 為用家,是次主要由用家主導,傾向 3 房單位;投資者則傾向購買 1 房戶收租,料未來租金回報逾 3.5 厘。中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨指,大部分買家傾向買 500 餘萬元的細單位。近期將軍澳區二手市場交投淡靜,他預料今日過後向隅客重回市場,二手交投有望好轉。

## 君臨天下套現 10 億元

至於提供折扣最多逾 33% 並錄得 5,128 票,大幅超額登記 105.8 倍的九龍站君臨天下新一批 48 伙昨日早上 10



「味之天使」陳宛蔚(前左)聯同妹妹(前右)及妹夫等家人到場揀樓。張偉民 攝

時揀樓。昨早上 9 時 45 分於大角咀浪濤灣售樓處所見,亦有約 200 名準買家及地產代理一早到場排隊等候按已抽籤的揀樓次序買樓,當中不乏操普通話或鄉音人士,發展商恒隆更安排專車接載準買家於揀樓後再到君臨天下現場視察才回來決定是否簽約。

消息指,頭籌買家選購第二座 19 樓 B 室,實用面積 1,135 方呎,價單售價 3,508.5 萬元。恒隆發言人昨表示,該盤於昨日早上 10 時開始揀樓,至昨日下午 2 時 30 分沽清,歷時 4.5 小時,套現 10 億元。中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨稱,此盤今次推售單位中,不少單位有維港景,內地客比例約佔 10%。

## 嵐山開放戶半小時售罄

另一個以「細細粒容易食」吸客的大埔嵐山 1 期 21 伙開放戶,消息指此盤共獲約 540 票,昨日出席率約 90%,揀樓率 100%,於昨早開售後短短半小時沽清。

此批開放式單位實用面積 177 方呎至 195 方呎,售價為 208.2 萬元至 253 萬元,優惠最多 15%。中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨指,由於香港已有 10 多年未有 200 萬元左右新盤供應,令銷情相當快。

## 浚峯超額 8.5 倍 曉盈加推

至於今早推售由恒基地產大股東李兆基私人持有的西環浚峯首批 36 伙,昨晚截票,消息指累收 343 票,超額登記 8.5 倍。恒基地產昨日公布加推長沙灣曉盈 50 伙,分佈於 5 樓至 32 樓的 A、B 室,實用面積分別為 515 方呎及 295 方呎,售價由 452 萬元至 835.2 萬元,呎價由 12,771 元至 18,725 元,發展商提供最大折扣 11%,此批單位將於本周五開售。

## 過去兩天新盤銷售累計表現

推售日期	樓盤	推售單位 (伙)	實用面積 (平方呎)	售價 (元)	折扣	銷情 (伙)
8月30日	將軍澳天晉 IIIA	192	355至964	492.1萬至1,346.3萬	10.88%至23.55%	沽清
	九龍站君臨天下	48	815至1,135	1,825萬至4,508.5萬	20%至33.75%	沽清
	大埔嵐山 1 期	21	177至195	208.2萬至253萬	最多15%	沽清
8月29日	長沙灣曉盈	38	295至513	438.9萬至818.1萬	最多11%	25
	大埔嵐山 1 期	26*	795至1,087	681.5萬至1,028.6萬	最多15%	4

附註: \*當中包括 10 套 1+ 親 (3 房連開放戶)

製表: 香港文匯報記者 梁悅琴



郭先生。張偉民 攝



林先生。張偉民 攝

## 天晉 IIIA 準買家心聲

陳女士: 樓價太貴, 一直上升, 現在不上車日後更加上不了; 政府辣招愈壓愈難買, 為解決居住問題沒有其他辦法。

李太: 早上 8 時 30 分到場, 但等到 1 時多仍買不到; 現場環境時凍時熱, 但會再入票, 買 1 房單位予兒子。

郭先生: 發展商銷售安排太差, 把人困住又無早餐供應, 以後不會再買。

林先生: 現居住九龍區, 順利以 400 多萬元購買一個細單位自住, 覺得附近交通配置不錯。

金小姐: 售予非香港居民的單位只有 10 套, 未能抽中, 會再等待下次開賣, 目標購買大單位。

潘先生: 居住在同區, 入票兩張, 最終抽中 19 號籤, 順利以 600 多萬元買入兩房單位; 同區二手盤難以用 550 萬元買入同類單位, 正考慮出租或以樓換樓。

何先生: 抽中 23 號籤, 順利以 600 多萬元買入兩房單位, 打算將單位予母親居住。

香港文匯報記者 梁偉聰



金小姐。張偉民 攝



潘先生。張偉民 攝

# 9 月大盤齊推 一手成交料倍增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)業績記者會上預期, 今年下半年一手住宅表現繼續跑贏大市, 不過本港樓市進入上升周期尾段的「成熟期」, 隨之而來是熊市下行周期。在本港經濟基調仍然良好和炒風沉寂下, 相信不會重演上一個「成熟期」——1997 年樓市爆泡、樓價暴跌七成之浩劫。取而代之的是陰乾式調整, 累積跌幅將達 30%, 料跌至 2017 年方見底, 當中豪宅所受打擊遠超中小型物業。調整期內樓市以非常態運作, 能見度極低, 二手住宅低成交下樓價持續乾升, 難作指標; 一手住宅定價成後市主流指標。黃建業預警熊市來襲, 投資者須緊扣安全帶, 在減持手頭物業之餘, 切忌沽出自住單位。調整過後, 長線樓價仍「浪接浪」持續升勢, 無人能準確估底, 具自住需要的用家, 儲夠首期隨時上車, 但必須量力而為, 衡量負擔能力及未來加息風險。

陳永傑昨指出, 8 月一手盤以單幢樓及貨尾為主, 並以剛過去的周末最旺場, 一連 3 日共有 5 個新盤, 合共推出 361 伙, 相信單是此 3 日共售出逾 300 伙。

料續低於二手促銷

他稱, 由於發展商手上有不少樓盤推售, 政府又持續供應土地, 為求去貨, 發展商會繼續以低於二手價推盤, 一手成交會上升, 二手交投或會減少, 加上 9 月多個大型新盤推售, 如天晉 IIIA 及藍鑽天等, 提供近 3,000 伙, 料 9 月一手盤成交會倍升至 2,000 宗。

美聯預警熊市來襲

美聯集團主席黃建業上週於中期

樓盤	主打戶型	單位數目	發展商
將軍澳天晉 IIIA	1 房至 4 房	768 伙*	新地
將軍澳日出康城藍鑽天	3 房及 4 房	1,648 伙	長實、南豐
西營盤 KENSINGTON HILL	2 房及 3 房	75 伙	會德豐地產
堅尼地城南里壹號	開放式及 1 房	92 伙	華人置業
西半山瀚然	開放式及 3 房	127 伙	太古地產
長沙灣曉盈	1 房及 2 房	72 伙*	恒基地產
長沙灣曉悅	未悉	少於 200 伙	恒基地產
總數		約 2,982 伙	

附註: \*未推售單位

製表: 香港文匯報記者 梁悅琴

宗, 與 7 月全月 9,400 宗相差達 21.2%。然而, 即使 8 月註冊宗數顯著回落, 但仍創近一年半以來的次高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示, 8 月無論一手私樓抑或二手住宅註冊宗數齊告下挫, 當中一手於首 28 日錄得約 1,542 宗登記, 比起 7 月全月大跌約 38.4%。由於 6 月售出的新盤個案已於 7 月註冊登記, 帶動該月一手登記數字升至約 5 年的高位達 2,503 宗。隨著該批個案相繼註冊後, 導致 8 月一手數字由高位回落, 並出現明顯跌幅。據資料顯示, 本月內首 28 日一手註冊量最多的項目包括大埔嵐山 1 期、元朗濠柏、大埔逸瓏灣 I 及逸瓏灣 II、西九龍 GRAND AUSTIN。

# 康怡花園 44 元呎租創新高



康怡花園外觀。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)所謂「收租好過收息」, 租金回報一般超過 3 厘, 加上近期樓市暢旺, 租務市場的租金亦節節上升。當中鯉魚涌康怡花園呎租更創近期新高, 康怡花園 B 座高層一個實用面積 502 平方呎單位, 以 2.2 萬元租出, 折合實用呎租 43.8 元。中原袁廣達指, 康怡花園的業主於今年 5 月以 640.5 萬元買入單位, 租金回報 4.1 厘。

## 各區租金節節上升

另外, 天水圍租盤持續短缺, 不斷推高租金, 柏慧豪園一個兩房戶以月租 1.12 萬元租出, 租金回報高達 7.8 厘。中原謝明亮表示, 該單位為 5 座高層 F 室, 實用面積 493

平方呎, 折合平均實用呎租 22.7 元, 業主於 2008 年以 172.4 萬元買入。

屯門兆禧苑日前亦錄得一宗內地客「不睇樓」租賃成交個案, 祥益地產古文彬表示, 該單位為 C 座低層 8 室, 實用面積 351 呎, 以 7,300 元租出, 實用面積呎租 20.8 元, 業主於 2013 年 6 月以約 198 萬元購入, 租金回報率高達 4.4 厘。

北區區租務交投不俗, 香港置業林文奇表示, 本月至今合共錄得約 40 宗租務成交, 其中一宗寶馬山花園租務成交, 便以 3.5 萬元租出, 該單位實用面積 843 呎單位, 實用面積呎租約 41.5 元, 業主於 2010 年 3 月以約 1,135 萬元購入, 租金回報約 3.7 厘。