

# 迎海·星灣御次批近售罄 嵐山II期錄超額認購



陳永傑指，迎海·星灣御無論質素或價錢均有吸引力。張偉民攝



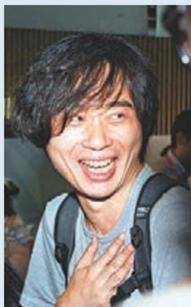
林達民指，項目開賣首小時已賣出超過一半單位。張偉民攝



布少明指，買家仍然由用家主導。張偉民攝



劉啓文(中)指，對嵐山II期登記票數感滿意。



余先生。張偉民攝 張小姐。張偉民攝

## 迎海·星灣御買家心聲

余先生：本身並非住在同區，但看準迎海為大屋苑，故以600多萬元購入2房戶自住；「佔中」不影響樓市，因為港人將政治同經濟分得開；展望樓市至年底仍然有上調空間。

張小姐：抽到230號籌，但仍揀到海景單位，是次斥700餘萬元買入2房戶自住；「佔中」對樓價影響不大，因為本港住宅需求大。

陳先生：為方便照顧居住於同區的父母，一家人一共入票6張，最後與姐姐及嫂嫂3人以1,900萬元購入3個2房戶，並全為25座；「佔中」對樓市只會造成一些心理上的影響，實際影響不大。

香港文匯報記者 梁偉聰



電台DJ唐劍康(Donald)現身迎海·星灣御售樓處。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由於發展商今年積極推盤，加上持續為旗下項目提供優惠以吸納市場購買力，令今年一手盤金額表現突出。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據資料顯示，本年首三季一手私樓註冊金額已達1,236億元，率先超越去年全年約924億元並高出近34%，暫列有紀錄以來的第四高，並僅較最高位的2012年1,322億元少約86億元左右。

### 全年料創紀錄新高

劉嘉輝表示，第四季有多個新盤部署推出，預計今年一手金額勢創紀錄新高。並指今年一手表現突出，金額更已遠高於去年全年，主要因為多個大型新盤表現理想所帶動，如今年一手金額於首三季齊破百億元的西九龍GRAND AUSTIN及荃灣環宇海灣，另有逾50億元的大埔逸瓏灣I及逸瓏灣II、灣仔匯灑、元朗爾巒、馬鞍山迎海·星灣，以及屯門龍門II等。

受一手盤帶動，今年首三季住宅註冊金額突破3,000億，並超越去年全年總數。劉嘉輝表示，美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋下，今年首三季一手私樓及二手住宅註冊量合共錄得約48,850宗，較去年全年51,770宗相差約5.6%，惟住宅金額卻率先超越去年全年3,004.1億元水平，暫高出約1.9%至約3,060.1億元。

新盤吸納市場客源並同時搶佔二手市場購買力，加上低息環境令業主持力依然強勁，叫價仍舊強硬，窩囊賣步伐，交投因此未能大幅回升。今年首三季二手住宅金額為1,824億元，比起去年全年仍低約12.3%。值得留意，近年兩者差距顯著收窄。今年一手金額更已率先超越去年全年，惟同期二手金額卻仍未能突破，足見新盤搶佔二手購買力。

# 「佔中」未打殘新盤



迎海·星灣御開售吸引不少準買家到場。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、梁悅琴)買家毋懼「佔中」影響，新盤浪滾推出，馬鞍山迎海·星灣御昨日推售次批200個單位，繼續獲得買家追捧。消息指截至昨晚8時半售出187伙，套現13.7億元，發展商之一恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示，項目開賣首小時已賣出超過一半單位，有可能在今日宣布加推新一批單位。同於昨日推售的九龍站君臨天下10伙，亦售出6伙，發展商昨晚公布以招標出售4伙高層特色戶及複式戶，10月20日截標。大埔嵐山II期首批60伙已錄得超額登記。

錄得2,593票的迎海·星灣御次批200伙昨日下午2時揀樓，記者於馬鞍山迎海御售樓處所見，大批準買家到迎海商場售樓處排隊，場面熱鬧。林達民表示，首小時已速售102個單位，揀樓速度與首次開售相若。當中更有2組買家購入2伙，涉資最多約2,500萬元至2,600萬元。他又透露，今日或會再度加推單位，主要為23座的單位，但定價仍有待調整。另外第16座及17座單位，他表示「遲啲先開」。

### 市場用家主導影響細

消息指，昨日推出的單位中，2房及2房連儲物間單位全部沽清，售出187伙的呎價由11,092元至15,873元，平均呎價約12,800元。

「佔中」已經超過兩星期，對民生有相當影響，不過林達民指「佔中」對該項目影響非常小，對其他新盤影響亦不大。他補充表示，現時市場仍主要為用家主導，「佔中」最多只是令投資者多作觀望，不影響用家；第四季仍會推出福華街及界間街的新盤。買

家余先生認為「香港人將政治同經濟分得好開」，故「佔中」不影響樓市。另一買家張小姐亦認為，本港樓市需求仍然很大，「佔中」的影響並不大。此外，電台DJ唐劍康(Donald)亦現身售樓處現場，他表示希望可以購得單位作收租之用。

### 整體一手盤銷情理想

中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示，迎海的開閣選擇多元化，無論質素或價錢均有吸引力，「佔中」對該盤銷售影響不大。該行準買家昨日出席率約70%，預料2房戶最受歡迎。美聯住宅部行政總裁布少明昨表示，昨日有約80%屬首批向隅客，買家仍然由用家主導，所佔比例較首輪推售增加5個百分點，佔約75%，其餘為投資客。布少明又指，受項目推售影響，馬鞍山區內二手本月僅錄得約10宗成交，較上月同期之約25宗大跌約60%。雖然「佔中」影響，業主觀望價硬，不少二手用家客源流向一手，反觀新盤在用家支持下，受「佔中」影響輕微，故整體一手銷情仍然理想。

長實地產投資董事劉啟文昨表示，大埔嵐山II期首批60伙收票反應熱烈，昨早已超額認購，對登記表滿意。首批單位中藍海珀(2房)及綠翡翠(3房)各佔一半，據代理資料顯示，面向吐露港海景的單位較受買家追捧，當中不乏九龍區向隅客入票，主要因為用九龍區買2房戶價錢可買此盤3房戶，亦有個別入票買家屬嵐山I期單位業主，傾向買多1間II期2房戶收租，預期第II期長線投資者比例約佔40%。他又稱加推要視乎市況。

### 君臨天下招標4特色戶

綜合市場消息指，昨日一手盤售出201伙，除迎海·星灣御外，九龍站君臨天下昨推售10伙，共售出6伙，發展商昨晚公布以招標出售4伙高層特色戶及複式戶，包括第1座75樓A、75樓B、79樓及80樓C、第2座79及80樓B室，下周三起招標，10月20日截標。此外，將軍澳天晉III A亦售出2伙、富盈門、迎海及柏傲山各佔1伙、嵐山I期售出3伙。

## 豪宅受壓 溘玥3洋房流標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「佔中」對經濟前景敏感度的豪宅盤或多或少有打擊。信置等以招標形式出售的大埔溘玥，天賦海灣3間洋房(2號、5號、10號)最終流標收場。此3間洋房於上週三截標，信置發言人昨表示，在招標過程中，準買家對物業的反應理想，惟沒有一份標書

能反映物業價值，故發展商不接納任何標書，稍後將再公布有關單位的銷售安排。此3間洋房的實用面積分別為2,866方呎、2,854方呎及2,815方呎，花園面積分別為1,379方呎、1,596方呎及1,638方呎。

溘玥、天賦海灣上月曾以招標形式推售兩幢獨立屋

(3號及8號屋)，均成功標出，當中8號屋為連裝修單位，實用面積2,821方呎，連1,371方呎花園，以及822方呎平台，成交價7,022萬元，呎價24,892元；另一座為3號屋，實用面積2,840方呎，連1,526方呎花園，以及822方呎平台，以6,300萬元成交，呎價22,183元。

## 二手佣金料按月減三成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「佔中」持續兩周，地產代理界昨表示，住宅部分行仍然全線營業。由於一手盤持續用貼市價及折扣優惠谷銷情，令一手佣金生意額保持。不過，「佔中」令部分買家觀望氣氛濃厚，二手交投會進一步淡靜，10月二手佣金收入會按月減少30%。

### 中原美聯維持全線營業

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示，「佔中」兩星期以來，集團住宅部各分行維持全線營業，惟中環美國銀行中心分行其中一個出入口，因受到影

響要改用另一出入口。他表示，一手盤因發展商持續用貼市價及折扣優惠谷銷情，仍然主導大市，可保持有一定佣金，但二手交投會因買家觀望，業主不肯減價持續減少，預計10月該公司來自二手樓佣金收入會跌30%。一手佣金收入料可保持，全月住宅部佣金收入料約2.3億元至2.5億元，按月下跌14%。他稱，集團暫時會以不變應萬變。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨指出，「佔中」以來，集團旗下分行維持全線營業，由於一手樓主導大市，發展商仍持續開盤，料影響不大，相信二手樓交投會持續萎縮。

## 買轉租觀望個案增

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟增長放緩，加上估計明年加息，不少買家近月轉買為租。部分業主亦賣樓轉租，令租盤源源開始減少，租金持續上升，與運站瓏璽連平台四房戶以月租6.3萬元連車位租出，實呎租高見57.7元。

### 瓏璽連車位月租6.3萬

美聯物業周錦輝昨表示，該單位為瓏璽6B座低層A室，實用面積約1,091方呎，為四房間隔，連平台，外望海景，連車位月租約6.3萬元，實用呎價約57.7

元。該盤第6B座中層B室，實用面積約666方呎，每月租金約3.4萬元，實用呎租亦達51.1元。

港島南區碧瑤灣一個實用面積約1,334呎單位亦以月租5.3萬元連車位租出。香港置業黃嘉藍昨亦指出，該單位為碧瑤灣33座高層單位，實用面積約1,334呎。若以月租5.3萬元計算，實呎租約39.7元。

中原地產何鎮宇表示，港島南區置富花園第7座富怡苑低層E室，實用面積439平方呎，2房間隔，附有裝修。業主以1.6萬元將單位租出，實用呎租36.4元。