三大新盤1063伙今火併

若沽清料套現75億 代理佣金達2億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場資金充裕下，發展商搶推新盤。啓德1號（I）、將軍澳海翩匯及元朗Grand YOHO三個大型新盤合共1,063伙今日火併，成為2013年4月一手新例實施以來單日新盤推售最多單位。若然全數沽清，三大發展商中國海外、華懋及新地將可合共套現約75億元。

業內人士估計，全港接受委託銷售此三大新盤合共逾萬名地產代理今日將傾巢而出，若以成交價2.5%至3%作佣金計，料可為逾萬名代理單日帶來約2億元佣金收入。

海翩匯最快明日公佈加推

華懋銷售部總監吳崇武昨表示，將軍澳海翩匯今日推售首批535伙，累積收約9,282票，超額登記16.3倍，成為集團有史以來收票最多新盤，其中地產代理佔155票。當中大手客A1及A2組共錄得272張票，A1（買3伙）佔42票、A2（買2伙）佔230票。他希望今日可沽清所推出單位，成為今年首日銷情最旺新盤，該535伙折實市值約38億元；另外將視乎今日銷售反應，最快明日公佈加推。

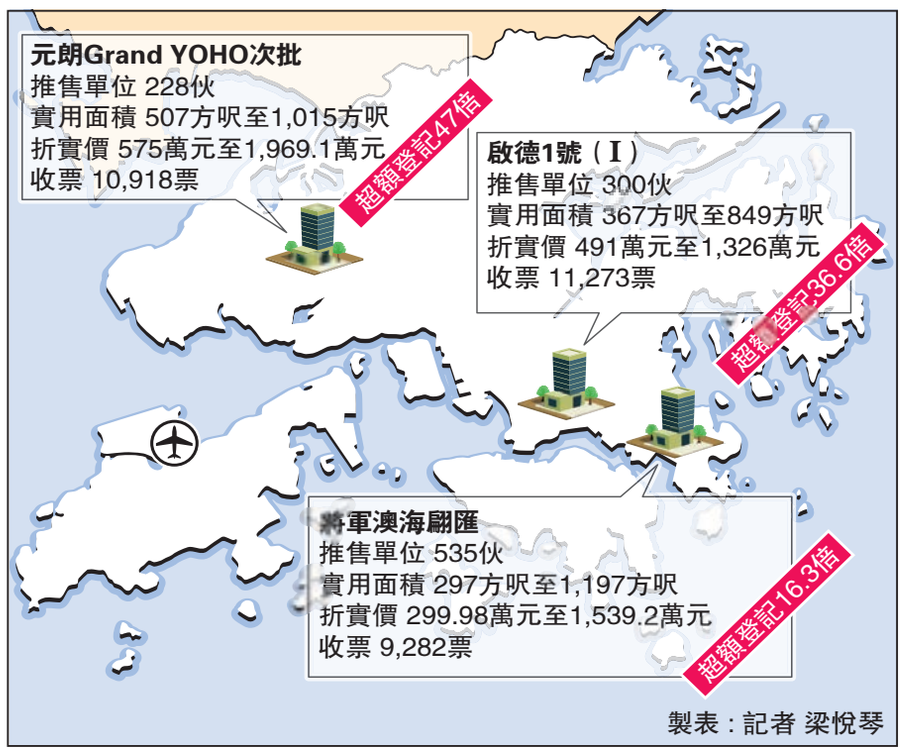
琨崙下月重推 改付款方法

為了應付今日推售海翩匯535伙，吳崇武指集團已預備70人，連同外援合共有100人負責今日賣樓程序，並會加強保安，同時預留了荃灣如心廣場其中三層樓以分流人流。今早先處理A1及A2組買家，報到後抽籤揀樓，其中1伙必為大單位，並將其中19伙開放式單位留予A組買家選購；另外19伙開放式單位留予B組買家選購。他相信，錄得9,011票的B組買家於下午1時到來報到時最熱鬧，估計最高峰有機會達8,000人在場。吳崇武又透露，屯門的琨崙計劃下月重推，會修改付款方法，但售價不會調整。

至於由中國海外發展首個「港人港地」項目啟德1號（I）首批300伙，最終錄11,273票，打入十大新盤收票王之列，超額登記36.6倍。其中地產代理票佔38張，該批單位已於昨日進行抽籤安排揀樓次序，今早揀樓。該批單位折實市值逾17億元。

新地於元朗Grand YOHO提價加推次批228伙最終仍錄10,918票，超額登記47倍，其中地產代理票佔90票。該盤其中226伙於昨日抽籤安排分時段組別次序，今天再到場後抽籤安排揀樓次序。另外，2伙天際特色戶於今晚8時截票，隨即抽籤揀樓。該批單位折實市值逾20億元。

此外，根據一手銷售資訊網顯示，新地於九龍站的天璽昨將其中6伙劃一加價3%。其中第20座第1區78樓A室，實用面積1,481方呎，售價由8,375.2萬元上調至8,626.5萬元，呎價達58,248元；第21座第3區77樓C室，實用面積1,608方呎，售價由8,719.5萬元上調至8,981.1萬元，呎價55,853元。



■吳崇武(左)指，海翩匯是集團有史以來收票最多新盤。 梁悅琴 攝

十大新盤收票王

樓盤	收票	年份	發展商
青衣灝景灣1期	30,400	1997	長實、新地
將軍澳東港城	27,132	1997	新地
元朗Grand YOHO	16,695	2016	新地
馬灣珀麗灣1期	16,123	2002	新地
將軍澳緻藍天	逾16,000	2015	長實、南豐、港鐵
荃灣環宇海灣	近16,000	2014	長實、南豐、港鐵
紅磡海逸豪園	14,204	1997	長實
東涌東環	近14,000	2015	新地
上環帝后華庭	12,783	2002	長實、市建局
啓德1號(I)	11,273	2016	中國海外

製表：記者 梁悅琴

筆架山龍翔道地昨起招標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府持續增推土地，昨日就一幅位於九龍筆架山龍翔道住宅用地正式展開招標程序，將於9月30日截標。賣地章程顯示，地皮南面部分有泥釘存在，發展商亦須負責項目附近3幅斜坡的維修保養工作。理想城市集團企業估值部主管張聖典昨表示，綜合各項因素，該行對地皮估值為61.7億元，平均每方呎樓面地價為1.8萬元。

九龍筆架山龍翔道用地，地盤面積235,183方呎，最高地積比約1.46倍，可建樓面342,769方呎。最新賣地章程顯示，地皮南方部分有泥釘存在，並要預留通往項目北方山坡的道路讓政府人員及車輛通過，不過觀乎項目規模相信問題影響輕微。

綁定附近3斜坡維修保養

中標發展商亦須負責項目附近3幅斜坡的維修保養工作，其中就面向未來龍駒路方向一幅面積約3萬方呎的斜坡，更需每年作出定期檢查及每5年由註冊工程師提交報告。發展商亦要為項目進行噪音及排污問題的環境評估，相信上述因素將對出價有影響。

此外，由於政府現正進行項目前方一條名為龍駒道的行車道路建設工作，於項目內現設有一個臨時辦公室，該部分地皮將會延後交付中標發展商（不遲於2017年3月尾交付）；地皮同時受高度限制不得高於香港主水平基準162.7米。

對於下周五截標的沙田九肚麗坪路住宅用地，張聖典表示，因應近日市場氣氛，估值略為調高，對該地估值14.6億元，平均每方呎樓面地價為6,000元，較之前估計的每呎5,500調高約9.1%。項目地盤面積67,802方呎，地積比率3.6倍，可建總樓面為244,084方呎，該行對地皮估值為14.6億元，每方呎樓面地價為6,000元，預期落成後實用呎價達17,000元。

綠楊新邨今年新高呎價沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手樓價節節上升，多個屋苑均創今年新高成交。荃灣綠楊新邨有業主持貨滿3年沽貨，獲利四成，更創今年新高呎價紀錄。北角健威花園及東涌映灣園亦相繼錄得反價成交。粉嶺公屋祥華邨錄得免補價203萬元成交，創歷來綠表成交價新高。

中原伍潔玲表示，荃灣綠楊新邨D座高層06室，實用面積445方呎，成交價547.8萬元，折合呎價12,310元。樓價創屋苑兩房單位今年新高，呎價則創屋苑今年新高。上手業主於2013年9月以392萬元買入單位，3年SSD「刑滿」，立即沽貨賬面獲利155.8萬元，單位升值40%。

健威花園反價12萬成交

中原施長達表示，北角健威花園A座中低層3室，實用面積456方呎，單位原叫價588萬元，後見市況明顯反彈，最終反價12萬元以600萬元將單位易手，折合呎價13,158元。原業主於2013年1月以489萬元買入單位，持貨3年多賬面升值23%。

中原陳旭明表示，東涌映灣園7座中層H室，實用面積899方呎，連租約。原業主初時叫價680萬元，有感近期二手市況熾熱，一度反價15萬元，最終以686.8萬元成交，折合呎價7,640元。

此外，市場消息指，粉嶺祥華邨祥德樓高層B7室，實用面積490方呎，近日在綠表市場以203萬元易手，折合呎價4,143元，成交價創出屋苑綠表歷史新高。原業主2005年以19.74萬元一手買入，持貨逾10年物業升值逾9倍。

THE PARKSIDE複式戶月租4.88萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）剛獲批滿意紙可入伙的將軍澳THE PARKSIDE錄得大額預租個案，一個三房套房加多用途房及工人套房以月租4.88萬元租出，呎租44元，月租及呎租均創全區第二高。

中原地產伍錦基表示，THE PARKSIDE第2A座低層B室，實用面積1,109方呎，三房套房加多用途房及工人套房間隔，附設花園及按摩池，今年5月開價4.2萬元。到入伙期將至，即加價至4.9萬元放租，最終以4.88萬元租出，呎租44元，月租及呎租均創全區第二高。

伍錦基指，業主一手買入價為1,660萬元，現租出單位，可享3.5厘回報。

上月住宅成交升37%年半新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市近月無論住宅或非住宅物業，均出現明顯上升趨勢。土地註冊處公佈，8月整體物業註冊量錄得7,430宗，按月急升約38.8%，涉及金額更高達573.3億元，按月大升58.8%，齊創14個月新高。單計算住宅物業成交量，8月錄得5,821宗，不僅按月勁升37.2%，亦是年半新高；當中一手及二手成交量分別按月上升36.1%及44%。

整體註冊量按月升38.8%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，8月住宅成交量（包括一手、二手私人住宅，居屋，公屋及夾屋自由市場買賣）錄得5,821宗及406.4億元，分別按月急升37.2%及36.7%；為2015年7月5,393宗後，再次升上5,000宗水平，更創自2015年2月6,027宗後18個月（約一年半）按月新高。金額亦創2016年5月409.2億元後3個月按月高位。

一手及二手私宅方面，8月同告急升，其中二手住宅於8月錄得3,824宗成交及244.2億元，較7月2,809宗及172.1億元分別上升36%及41.9%，價量齊創2015年7月3,997宗及266.9億元後13個月按月新高。一手私宅8月錄得1,614宗及148.3億元，較7月的1,121宗及118.2億元分別上升44%及25.5%，宗數為2015年12月2,127宗後8個月高位，金額為今年5月208.9億元後3個月高位。

業界料本月註冊量續向上

整體樓宇買賣合約登記方面，8月則錄得7,430宗及573.3億元，較7月的5,354宗及361.1億元分別上升38.8%及58.8%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，整體物業註冊金額大升，主要因為8月非住宅物業註冊金額達至154億元，按月大幅急升187%，金額甚至比起約150.7億元的一手新盤更高。

非住宅物業表現強勁，主要來自兩宗大額寫字樓個案註冊登記所帶動，分別為約51.7億元的中環會德豐大廈一籃子物業的內部轉讓個案，以及約45億元的紅磡One Harbour Gate東座物業個案。單此兩宗登記，合共涉及金額已高達96.7億元。若扣除後全月整體樓宇買賣登記錄得476.6億元，按月仍升32%，顯示英國脫歐後，資金加快流入樓市，以致登記數字明顯上升。

劉嘉輝表示，展望9月數字將進一步向上。鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，相信近期樓市持續升溫的市況將於9月註冊量反映出來。預期9月整體物業註冊量可衝破8,000宗，甚至超越去年2月8,060宗，屆時將創20個月新高。

■本港8月整體物業註冊量錄得7,430宗，按月急升約38.8%。 資料圖片

CCL周升2.3% 升幅6年最大

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價持續向上，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報136.21點，按周勁升2.31%，升幅為6年以來最大。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價明顯反覆向上加速，CCL已經升破135點水平，預期2016年第四季目標是重返去年9月高位146.92點水平。

該行編制的8大指數本周全線上升，為8周內第三次。本周CCL按周升2.31%報136.21點，升幅為330周最大。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報138.17點，創37周新高，按周升2.55%，升幅364周最大。

港島區升幅跑贏大市

以戶型分類，CCL（中小型單位）報136.35點，按周升2.35%；CCL（大型單位）報135.49點，按周升2.1%。分區表現方面，港島區樓價升幅跑贏大市，港島CCL Mass報149.57點，按周升5.84%，升幅445周最大。九龍CCL Mass報133.33點，按周升2.21%。新界東CCL Mass報144.53點，按周升0.69%。新界西CCL Mass報120.26點，按周升0.46%。

二手盤荒預約睇樓跌

雖然樓價反彈，加上本周末三大新盤齊推，搶盡市場焦點，但今明兩天的預約睇樓量卻按周錄得跌幅。中原地產10大屋苑本周末錄得600組睇樓預約，較上周末減少6%。據美聯物業分行統計，15個二手指標屋苑於本周末兩天（9月3日及4日）錄得預約睇樓量約637組，較上個周末減約3.9%，連續3個周末錄得下跌。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本周六單日合共有逾千伙新供應推售，創一手新例後單日供應新高。與此同時，二手價升兼鬧盤荒，令購買力更湧向新盤市場，周末二手屋苑預約睇樓量因而持續下跌。預料9月一手主導下，一手交投有望錄得3,100宗近10年新高水平。