

新盤單日售 1152 伙 6 年新高

海翩滙沽 535 伙今年最旺 啓德 1 號首批賣清

啓德 1 號



售出 300 伙

記者蘇洪鏞 攝

海翩滙



售出 535 伙

記者蘇洪鏞 攝

Grand YOHO



售出 227 伙

昨天推售新盤錄多項紀錄

1. 單日推售逾千伙，創2013年4月一手新例實施後新高；
2. 單日售出1,152伙，創6年新高；
3. 將軍澳海翩滙單日售出535伙，為今年單一新盤單日銷量之冠；
4. 元朗 Grand YOHO 第1座43樓A室天際特色戶售出，折實呎價19,535元，創元朗分層呎價新高。

製表：記者 梁悅琴

啓德 1 號(I)買家：



曾氏夫婦：

入兩票後抽得頭等，斥資逾700萬元買入一個兩房戶，好興奮，好似中六合彩咁。

盧女士：

斥約500萬元購入一個一房戶，打算自住，認為「港人港地」的條款對自己影響不大。



海翩滙買家：



葉女士：

現居黃大仙，今次斥資逾300萬元幫女兒買入1伙開放式戶，等佢供，預計月供逾萬元，形容新盤經濟實惠。

圖文：記者蘇洪鏞、吳靜儀

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）天氣方露秋意，樓市則持續火熱。啓德1號(I)、將軍澳海翩滙及元朗 Grand YOHO 三大新盤昨齊推售1,063伙，消息指，接近沽清，為2013年4月一手新例實施以來新盤單日銷量之冠，三大發展商料套現約75億元。當中有家庭大手客斥7,800萬元豪掃海翩滙8伙，反映樓價指數反彈未有令市場人士卻步。計入其他推售中貨尾盤，截至昨晚9時，新盤單日共沽約1,152伙，創6年新高。

三大新盤推售資料

樓盤	啓德 1 號(I)	海翩滙	Grand YOHO
發展商	中國海外	華懋	新地
單位總數(伙)	545	857	1,128
發售單位(伙)	300	535	228
實用面積(方呎)	367-849	271-1,197	507-1,015
折實入場價(萬元)	491.8	299.98	574.8
收票	11,273	9,282	10,918
超額認購	36.5倍	16.3倍	47倍
首日銷量(伙)	300	535	227

製表：記者 蘇洪鏞

事實上，昨天進行推售的樓盤合共有7個，除上述3盤外，元朗朗屏8號、大坑萬璠、土瓜灣迎豐、何文田 ONE HOMANTIN 同日共推40多伙，全日共有逾1,100伙新盤湧出市場，為近年罕見。現屆政府於2013年推出的兩幅「港人港地」住宅地招標，均由內房中國海外投得，其中一幅現發展為啓德1號(I)，日前截票錄11,273票，為今年次高收票新盤，並於昨天開售首批300伙。

中國海外擬加推啓德 1 號(I)

昨天位於九龍灣的售樓處所見，早上9時前已有準買家魚貫到場登記。消息指，昨下午5時前已悉數沽清該批300伙，不少買家都用盡一票最多可買2伙的配額，因此最後籌號在300號內。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，買家揀樓主要由中高層開始挑選，當中以兩房較受歡迎，短期內積極考慮加推。同時，發展商期望月內可取得同系二期的預售樓花同意書，從而達成年內賣樓。

與此同時，將軍澳海翩滙則於荃灣售樓處如心廣場發售，銷售分兩階段進行，早上A

階段供大手買家認購，B階段每人限購1伙。消息指，首日所推535伙全數沽清，創出今年單一新盤單日銷量最高紀錄。

昨下午1時左右在如心廣場所見，輪候登記的人龍由大廈正門沿着大廈外圍伸延至的士站，幾乎已圍繞該廈一圈，消息指，到場登記的準買家人龍多達2萬人，可能是2013年一手新例以來最多人次登記的樓盤之一。

家庭客 7800 萬掃海翩滙 8 伙

對於登記人龍之墟，華懋銷售部總監吳崇武直言「意想唔到咁好」，他透露A組大手客共認購約141伙，當中以開放式及四房戶去貨較快。會視乎當天銷情決定加推部署，又透露除景觀及樓層因素外，暫不考慮加價。他又形容，目前樓市相當暢旺，亦睇好下半年市況。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，A組頭籌買家斥近2,000萬元購入兩伙地下連花園，及一伙開放式單位。另有一組客斥3,600萬元購入兩伙4房連地下花園及一伙開放式。美聯物業住宅部行政總裁布少明形容，該盤售樓現場可謂萬人空巷，有家庭客斥資約7,800萬元一口氣連掃8伙，包括6伙三房

一手盤銷情

樓盤	銷情(伙)
將軍澳海翩滙	535
啓德 1 號(I)	300
元朗 Grand YOHO	227
元朗朗屏 8 號	31
旺角 Skypark	21
何文田皓啟	10
何文田 ONE HOMANTIN	7
屯門滿名山	6
元朗映御	5
將軍澳 SAVANNAH	3
元朗世宙	3
堅尼地城加多近山	2
馬鞍山迎海·星灣御	1
西貢逸瓏園	1
合計	1,152

製表：記者 梁悅琴

戶及2伙兩房戶，自住及收租各佔一半。受項目開售影響，將軍澳二手購買力遭凍結，8月份二手成交較7月份下跌約30%。

Grand YOHO 呎價 1.95 萬 創區內新高

至於新地旗下元朗大盤 Grand YOHO 昨天進行第二輪推售226伙標準戶及2伙天際特色戶，及至下午5時左右所有標準戶亦告悉數獲認購。而2伙天際特色戶於昨晚8時截票並即抽籤揀樓。消息指，售出1伙折實呎價達19,535元，創出區內分層呎價新高。該盤「紅盤」梅開二度，該盤日前累收10,918票，超購達47倍。

此外，宏安將馬鞍山蒼朗其中11伙加價16%，周三生效。

新盤火併 代理收佣和味

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）三大新盤逾千伙昨齊推售，全港接受委託銷售此三大新盤合共逾萬名地產代理，相信都傾巢而出，以該三個新盤子地產代理佣金以成交價2.6%至3%計，料可為逾萬名代理單日帶來約2.17億元佣金收入。

單日料帶來 2.17 億佣金收入

據了解，為了吸客，中國海外的啓德一號及華懋的將軍澳海翩滙給予地產代理佣

金均達3%，比新地的 Grand YOHO 支付予地產代理的2.6%佣金為高。

以該兩個盤的折實價市值分別為逾17億元及38億元計，地產代理界可瓜分的佣金分別達5,100萬及1.14億元。

新地的 Grand YOHO 給予地產代理佣金為2.6%，以其市值逾20億元計，地產代理界可瓜分的佣金約5,200萬元。

至於其他仍有不少貨尾盤的發展商，繼續

沿用之前推出的高佣金誘代理趁旺市拉上述三大盤向隅客入市。

三個貨尾盤續高佣搶向隅客

消息指，會德豐地產子代理高達4.5%佣金再加獎金谷何文田 ONE HOMANTIN，而同區同樣有不少貨的嘉里建設，亦予代理高達4%佣金再加獎金促銷暗戰。

此外，新世界予代理高達3.5%佣金促銷旺角 SKYPARK。

年底前逾 4500 伙新盤登場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近月來新盤持續火熱，今年年底前至少有逾4,500伙新盤推售，港九新界區區區都有，實用面積由細至163方呎開放式單位，至逾2,400方呎獨立洋房，要入市的買家其實仍然有不少選擇。

以本月而言，除了正推售中的啓德1號(I)、將軍澳海翩滙、元朗 Grand YOHO 及筲箕灣形管外，尚有主打開放式單位的北角尚譽、九龍馬頭角喜築及豪宅盤筲箕灣香島。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指出，樓市旺勢持續，樓價亦持續向上，英國脫歐，加上美國前晚公佈新職位增長放緩，令9月加息機會減少，可能年底才加息，買家對貨幣失信心，轉投物業投資，料9月一手全月可錄3,200宗。

推盤加快 本月料錄 3100 宗

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，今年下半年起樓市交投再趨活躍，當中一手成交更創出高位，昨天多個大盤同期開賣，連同有機會趕及月內開售的南豐全新盤香島，預期9月一手交投有機會錄得約3,100宗，勢創一手新例後的新高。

今年年底前有機會推售新盤

樓盤	單位數目	發展商
北角尚譽	128伙	恒地主席李兆基
筲箕灣香島	470伙	南豐
西半山巴丙頓山	76伙	新地
港島西源里項目	約250伙	新世界
啓德 1 號(II)	624伙	中國海外
啓德沐寧街7號	900伙	嘉華
馬頭角喜築	209伙	麗新
馬鞍山蒼晴	364伙	宏安地產等
沙田九肚第56A區	59伙	新地
將軍澳藍塘傲	605伙	麗新聯拍郭炳湘
元朗意花園	67伙	長實
屯門珀御	321伙	新地
屯門 NAPA	460伙	會德豐
合計	約4,533伙	

製表：記者 梁悅琴

他指，由於9月份一手銷情續旺，連同今年7月及8月共約3,800宗一手成交計，若9月份錄3,100宗，屆時第三季將達6,900宗，第三季一手成交量可望超過上半年約5,600宗。

踏入今年第四季新盤更熱鬧，港島區會推出西半山豪宅盤巴丙頓山，主打細單位的港島西源里項目；九龍區包括啓德1號(II)及啓德沐寧街7號；新界區將有馬鞍山蒼晴、沙田九肚第56A區、將軍澳藍塘傲、元朗洋房項目意花園、屯門珀御及屯門 NAPA。

後市隱憂多 入市需量力

特稿 昨天三大盤無懼「撞期」齊推，其所處的地區元朗、將軍澳以及啓德均為未來住宅供應重鎮。在殷切的住屋需求下，三盤展現強勁的吸票能力，不過學者提醒，未來高達9萬伙的海量新供應陸續登場，以及加息步伐逐步迫近，當下入市需量力而為。

市場營銷學者洗日明指，美國加息步伐及力度比預期慢及小，本地市場已消化相關消息的衝擊；而本地住宅交投量長期處低水平，反映市場已累積相當多的購買力。觀乎近期推售的大盤以中小型單位為主，入場價較細，對於上車客風險較少，加上發展商提供多元化的回贈及高成數按揭，成功鎖定購買力，故在升市之下新盤認購反應熱烈。

進加息周期 供樓壓力勢增

不過，他提醒當下入市人士仍留意不少風險，美國畢竟已進入加息周期，本港方面仍有機會跟隨加息從而增加供款壓力。同時，環球經濟仍有下行壓力，歐洲經濟未有復甦跡象，內地方面亦有放緩徵兆。本地方面，未來將有逾9萬伙新供應壓境，勢為樓價構成壓力，下半年料難再有大幅升機，即使再升亦僅有5%至一成調整，倒跌的壓力反而更大。洗日明呼籲，置業人士審視自己是否有急切置業需要並量力而為，「不要相信樓價永遠會升。」

一手私宅 3 年供應達 9.3 萬伙

私宅潛在供應逐年增加，據運輸及房屋局最新資料顯示，截至6月底未來3年至4

年的一手私宅供應量預計達9.3萬伙，是政府2004年9月有記錄以來的新高。當中估計有6.47萬個單位為實用面積小於753方呎的中小型單位，佔整體供應量70%。而今個財政年度政府推29幢住宅地，涉及共1.9萬伙供應，伙量創6年新高，當中啓德一帶地皮就佔7幅，將提供6,000伙，佔整個賣地表面三分之一，成為新晉住宅供應重鎮。

至於傳統供應區元朗及將軍澳，則繼續肩負供應重任，以昨天第二輪推售的 Grand YOHO 為例，全盤9幢大廈提供2,500伙，連同新地去年投得的元朗西鐵站上蓋，未來兩三年元朗站附近至少有4,300伙新供應。視線轉向將軍澳，日出康城項目未來尚有數期有待招標，涉及5,600伙供應。■香港文匯報記者 蘇洪鏞