

低息持續 新盤銷情火熱

單日售逾百伙 形薈新貨沽清即加價



形薈新一批60伙單位全數沽清，其中有投資客斥資3,600萬元連購4伙。



左起：恒地營業(二)部總經理韓家輝、恒地營業(二)部副總經理蔡韻玲。張偉民攝



中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑(左)及建瀾地產投資部經理鄭智榮(右)，於18逸品售樓處內。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、陳楚倩)美國聯儲局不加息後首個周末，新盤雖然主要靠貨尾支撐，但銷情仍然火熱，全日售出107伙。當中不乏大手客，全新盤18逸品錄得一組買家斥資1,912萬元購入全幢2伙，而筲箕灣形薈加推60伙昨全數沽清，有大手客斥資近3,600萬元連購4伙收租，發展商新地隨即將形薈已公佈價單但未推出的其中57伙加價3%。何文田皓政提價加推新一批39伙，售出15伙。

由建瀾地產發展於屯門的18逸品昨推售首批12伙，市場消息指共沽出5伙，成交金額由逾799萬元至逾1,022萬元，共套現逾4,594萬元。其中一組買家購入全幢2伙，成交金額分別為逾1,022萬元及逾889萬元，全幢總成交金額約1,912萬元。

大手客1912萬購18逸品全幢

新地於筲箕灣形薈昨推售新一批60伙，繼續賣個滿堂紅，全數沽清，套現約5.5億。美聯物業董事歐訖軒表示，該行有九龍區的投資客斥資連購4伙，共涉資近3,600萬元，包括3個2房戶及1個開放式單位，計劃長線收租。

收租客斥3600萬掃形薈4伙

筲箕灣形薈累售268伙，套現超過21億元。發展商新地昨晚將已公佈價單但未推出的其中57伙提價3%，包括20伙開放式單位，以及37伙2房單位，折實平均呎價19,417元。歐訖軒認為，由於美國維持利率不變，低息環境持續，加上市場資金充裕，故不少資金流向實物資產，樓市明顯受惠，加上發展商訂價克制，預期一手市場熾熱氣氛可持續。

何文田山畔沽2伙套4410萬

永泰地產發展銷售總監顏鳳凰表示，紅磡何文田山畔昨日沽出2伙，包括1座6樓D室1房單位及2座27樓A高層4房雙套連儲物室大宅，實用面積分別為372方呎及1,255方呎，售價分別為逾869萬元及逾3,541萬元，成交呎價分別為23,364元及28,219元。據悉，4房單位的買家現居於東九龍，購入單位自住；而1房戶的買家則為投資客，作長線收租之用。

加多利軒首日收50票

至於恒地於何文田勝利道「超迷你盤」加多利軒昨日公佈首批68伙價單後，昨首日收票，消息指共收50票。恒地營業(二)部總經理韓家輝昨表示，加多利軒初步市場反應踴躍，樓盤屬貼市價推出，參觀示範單位人士對樓盤反應正面，過去兩天示範單位參觀人數達1,000人次。恒地營業(二)部副總經理蔡韻玲昨表示，該盤首批68伙，將於10月2日開售。本票10萬元，10月1日截票，每人只可入2張票。麗新與市建局合作馬頭角上車盤喜樂首批99伙，截至昨晚累收約340票，超額登記2.4倍。該盤於周二截票，周四推售。

昨日一手盤銷情

樓盤	銷情(伙)
筲箕灣形薈	60
何文田皓政	15
將軍澳海翩滙	10
屯門18逸品	5
何文田 ONE HOMANTIN	3
紅磡何文田山畔	2
屯門琨崙	2
元朗世宙	2
將軍澳 SAVANNAH	1
旺角曉珀·御	1
西貢逸瓏園	1
東涌昇薈	1
沙田玫瑰山	1
紅磡環海·東岸	1
元朗映御	1
西營盤尚嶺	1
合計	107

製表：記者 梁悅琴

加多利軒迷你廁所設計有乾坤



李先生(右)稱加多利軒價錢吸引，旁為李太太。張偉民攝



加多利軒示範單位廁所。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)加多利軒睇樓客李先生表示，該盤價錢吸引，間隔似酒店，計劃買入1房單位作投資收租。早前傳媒曾報道示範單位展示廁所過細，他認為可以接受，比想像中大。李太太指出，其實廁所道門，是用來沖涼時門埋道門，令沖涼的水不會弄濕馬桶，設計幾好。

睇樓客：單位太細不考慮自住

但李氏夫婦坦言，新盤越建越細不健康，加多利軒單位太細，長遠自住不會考慮。李生更笑言，若夫妻爭執，也不知躲到哪裡去。李生認為，本港樓價高企，「劏房」可助年輕人上車，之後再換大一些。對於加多利軒2樓J室示範單位展示廁所面積被指只得約13方呎，馬桶又不能坐，連洗手盆都無處容身，要移出浴室外。該盤揸盤人韓家輝昨亦主動親自向傳媒講解廁所的設計「不是不能坐」，設計是有巧妙。韓家輝走入廁所所指，這個2樓J室示範單位的浴室，以玻璃門設計，入面道門，不是「辦工」時門埋住，是沖涼時用來門埋，令沖涼的水不會弄濕坐廁，如果覺得浴室道門不夠安全，可以門埋走廊與起居廳之間活動趟門，便夠安全。

新盤戰升溫 下月轉攻豪宅

藍塘傲 資料圖片



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國聯儲局不加息，有利本港樓市，9月一手成交有望達4,000宗，創十三年來單月新高。業界估計，10月新盤成交持續火熱，料會有約3,441伙新盤登場，並會由中小型住宅轉戰豪宅，由於豪宅供應少，料發展商開價會高於市價，帶動第四季豪宅樓價升5%至10%，跑贏大市，不過，由於缺乏大型新盤推出，料10月一手成交或會按月急跌40%至約2,300宗。

七豪宅逾810伙排隊登場

10月新盤除了有中小型住宅盤外，亦有至少七個豪宅盤，面積由160方呎至4,733方呎，戶型由開放戶至洋房都有。其中港島區便有五個豪宅新盤出動，包括筲箕灣香島(470伙)、鴨脷洲南區·左岸(114伙)、西半山巴丙頓山(76伙)、山頂Mount Nicholson 2期(26伙)、薄扶林Pokfulam Peak(5伙)；九龍區方面，何文田迷你戶加多利軒(250伙)首批68個單位已開價，並計劃10月2日開售全數首批單位，而港人港地啟德1號(II)共624伙亦有機會登場；新界區亦相當熱鬧，包括將軍澳藍塘傲(605伙)、屯門NAPA(460伙)、馬鞍山薈晴(364伙)、屯門珀御(321伙)、元朗洋房豪宅意花園(67伙)及沙田九肚豪宅雲端(59伙)。

乏大盤 一手成交料跌四成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表

香島 資料圖片



示，由於9月有多個大規模的中小型住宅盤推售，令9月一手成交升至近4,000宗。踏入10月份，大規模的中小型住宅盤相對少，反而有多個豪宅盤登場，令市場聚集。他相信，由於本港豪宅供應少，料發展商開價會高於市價，帶動第四季豪宅樓價升5%至10%，跑贏大市，不過，由於缺乏大型新盤推出，料10月一手成交或會按月急跌40%至約2,300宗，但仍屬高成交量。

本月住宅註冊量錄逾5000宗

事實上，6月底英國脫歐公投以來，近月一、二手樓交投明顯上升。反映8月市況的9月首22日住宅註冊量已衝破5,000宗。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，9月首22日一手私樓及二手住宅註冊量合共錄5,059宗，按月顯著上升約24.2%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，預期本月住宅註冊量可進一步攀升至7,000宗水平，屆時將是自2014年7月後的26個月新高。

一手登記挑戰十年單月高位

回顧9月份首22日住宅註冊數據，無論一手私樓抑或二手住宅數字均較上月同期錄得升幅，而隨着早前熱賣新盤陸續註冊登記，一手市場按月升幅更見突出。月內首22日一手註冊量最多的新盤項目包括馬鞍山薈晴、元朗Grand YOHO、筲箕灣形薈及屯

10月計劃推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
啟德1號(II)	624
將軍澳藍塘傲	605
筲箕灣香島	470
屯門NAPA	460
馬鞍山薈晴	364
屯門珀御	321
何文田加多利軒	250
鴨脷洲南區·左岸	114
西半山巴丙頓山	76
元朗意花園	67
沙田九肚雲端	59
山頂Mount Nicholson 2期	26
薄扶林Pokfulam Peak	5
合計	3,441

製表：記者 梁悅琴

門豐連等。在此批新盤帶動下，本月迄今一手私樓註冊量已錄1,856宗，同期按月大幅急升約79.8%，甚至已超越上月總數1,633宗。

除上述項目外，本月初發售的啟德1號(II)及將軍澳海翩滙的成交個案亦開始錄註冊登記，預期此批個案於月內註冊，因此估計本月一手私樓註冊宗數將進一步顯著攀升，並有力超越2009年6月2,516宗，屆時將創2006年9月後(即約十年)的單月新高。

美緩加息 二手頻現反價成交

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)美國聯儲局決定維持利率不變，刺激睇樓氣氛。部分業主見勢調高叫價，亦不怕與一手新盤比較；買家怕遲買更貴，紛紛加快入市步伐。二手樓頻現反價，或以今年高位成交個案，其中薄扶林置富花園一個588方呎的三房戶以今年新高價售出。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，美國宣佈不加息，符合市場預期，香港將維持低息環境，對樓市有正面影響，刺激睇樓氣氛。業主及買家對消息即時作出反應，部分業主見勢調高叫價，亦不怕與一手新盤比較；買家見樓價升至今年高位，怕遲買更貴，紛紛加快入市步伐。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，美國議息後利率不變，加息預期進一步推遲，故在低息環境持續下，誘發更多購買力釋放，資金投向實物資產保值。加上一手盤熱銷，部分向隅客亦四出在二手市場尋寶，入市決定明顯加快。

置富花園實呎12721今年新高

世紀21南區物業陳炳強表示，薄扶林置富花園13座富昇苑高層C室獲區內換樓客以748萬元承接，實用呎價12,721元，創該苑同類單位今年新高。單位實用588方呎，三房享遠海景。原業主2005年以

277萬元購入，現獲利471萬元，單位升值1.7倍。世紀21北山地產嚴智賢表示，北角寶馬臺中層T室獲區內買家以998萬元承接，單位實用面積728方呎，3房間隔，向南望山景，實用呎價13,709元，重返一年高位。據悉，原業主於1994年10月以400萬元購入單位，持貨22年至今將物業沽售，賬面獲利598萬元離場，物業期內升值約1.5倍。

昌運中心2房戶反價30萬獲承接

中原地產柯勇表示，將軍澳中心12座高層G室，最初開價820萬元，本月初曾反價至840萬元，最終以828萬元成交，實用呎價12,778元。該業主於2012年12月以650萬元買入，單位實用面積648方呎，採三房套房間隔，享開揚市景及山景。

中原地產黃達雄表示，大埔昌運中心3座低層B室於7月放盤時叫價約380萬元，8月初加價至390萬元，8月底再反價至410萬元，最終以410萬元易手，實用面積呎價12,094元，略高於市價約2.5%。單位實用339方呎，兩房間隔。業主2010年2月以160萬元購入單位，持貨約6年獲利250萬元離場，升值約156%。黃達雄指，新買家為買家，見此單位間隔合用，附企業裝修，屋苑放盤亦不多，即決定把握機會承接單位作自住用途。

柏傲山賣車位最貴近400萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港住宅車位供應緊張，車位價格已媲美一個迷你戶售價。新世界昨日再拆售北角柏傲山17個車位及15個電單車車位，即日沽清。其中車位最高造價達398萬元，足以買到何文田加多利軒181方呎開放式戶入場版(約375萬元)。而柏傲山15個電單車車位，每個賣10萬元，亦告沽清。

陳志雲350萬購柏傲山車位

據悉，柏傲山業主之一、人稱「志雲大師」的商台首席智囊陳志雲，昨日亦以350萬元買入一個雙號車位。陳志雲去年以2,210.1萬元買入柏傲山3座高層C室，實用716方呎，據悉於今年7月已租出，月租4萬元，呎租56元。

香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處最新資料顯示，9月至今整體物業註冊量暫錄6,039宗，比起8月同期的4,952宗按月升約22%，整體物業註冊按月再升。而9月至今純車位註冊共錄379宗，相比8月同期的384宗按月跌約1.3%，純車位註冊與大市走勢相反。

港島車位註冊按月跌3成

按宗數排行，9月至今錄最多純車位註冊之物業為美孚新邨，錄33宗；其次為上水蔚翠花園，錄9宗；隨後為嘉湖山莊及馬鞍山迎海·御峰，各錄得7宗成交。

9月至今純車位註冊金額錄約4.5億元，按月下跌約5.3%。若以金額類別劃分的話，當中又以100萬元以上跌幅較顯著，暫錄197宗，跌約6.2%；而50萬元以下則錄53宗，按月跌約5.4%；而50萬元至100萬元之純車位註冊則錄得升幅，9月至今錄129宗，按月升約9.3%。由於三個金額類別中有兩個錄得下跌，故9月至今之純車位註冊金額仍錄得跌幅。