

# 資金湧豪宅盤 大手客頻掃貨

## 君柏首日沽74%即加推 一客億四購4伙

香港文匯報訊(記者 吳靜儀、梁悅琴)九龍再現新地王下，馬頭角君柏與筲箕灣香島兩個豪宅盤合共194伙正面交鋒，頻現大手客掃貨。消息指，已是現樓的君柏首日售出34伙，銷售率達74%，七成買家選用12年長成交期付款方式，更有大手客斥約1.4億元掃入4伙；相反樓花長達28個月的香島銷情慢熱，只售出27伙，銷售率約18%。連同其他新盤，全日一手盤售出87伙。君柏乘勝追擊，昨晚加推31伙，並取消今年12月15日或之前簽臨約可獲2%折扣，變相加價2%。

伙樓價數千萬，由長實與郭炳湘合作的馬頭角君柏推出長達12年成交期吸客。該盤昨日早上11時發售首批46伙，3伙或以上優先揀樓，其次是2伙，最後是1伙，但位於紅磡置富都會的售樓處未見有人排隊，現場消息指，約有20組客到場，首日售出34伙，套現約12億元，接近70%客人選用12年成交期的Z138付款方式。當中有數組大手客，最大手的買家斥資約1.4億元購入4伙。

### 七成買家用12年成交期

君柏昨晚加推31伙，並取消12月15日前簽臨約可獲2%折扣，變相加價2%。該31伙的實用面積由1,574至1,723方呎，售價由3,918.9萬至5,339.1萬元，最高折扣由13%至22%。

長實執行董事趙國雄表示，君柏首日銷情理想，反應滿意，銷售結果顯示市場購買力充裕，尤其是豪宅項目深受買家及投資者青睞。預期市道持續暢旺。

### 香島售出27伙 大單位佔多

另一個由南豐發展的豪宅盤筲箕灣香島昨首推148伙，截至昨日下午8時，已售出27伙，以四房及三房大單位為主，成交單位最高金額超過3,100萬元，呎價約為26,168元。據悉，售出單位中四房及三房大單位佔65%，兩房佔35%。業內人士認為，由於同區另一個中小型住宅盤形著早已售出318伙，吸納不少客源，部分單位與香島的細單位(兩房)出現客源重疊，加上香島的樓花期長達28個月，對大單位買家而言，或會影響入市意慾。

### 大手客3800萬買入2伙

香島頭籌買家以2,100萬購入三房單位自住，而最大手的一個買家斥約3,800萬元買入2伙(四房及兩房各一)。美聯物業住宅部行政總裁布少明及中原地產亞太區住

昨日一手盤銷情	
樓盤	銷情(伙)
馬頭角君柏	34
筲箕灣香島	27
元朗Grand YOHO	15
何文田皓畋	5
東涌昇薈	2
何文田加多利軒	1
長沙灣海柏匯	1
馬鞍山迎海·駿岸	1
將軍澳Savannah	1
<b>合計</b>	<b>87</b>

製表：記者 梁悅琴

宅部總裁陳永傑均表示，香島首輪推售中，買家為用家佔70%，投資者佔30%；客源以港島區為主，佔60%至70%，九龍區則佔20%至30%，新界區佔10%。布少明稱，香島未來的呎租約60至70元，回報率4厘。

陳永傑表示，該行於香島A組(大手客)買家出席率約50%至60%，由於發展商提供高成數按揭，吸引東區換樓客，並以三房及四房大單位較受歡迎，約有30%為內地買家。而南豐於東涌昇薈昨以4,186萬元售出1號洋房，創東涌區內最貴成交價洋房物業，呎價16,552元，該盤的6幢洋房已全數售出。

### 南區·左岸提價加推周二賣

此外，中國海外於鴨脷洲豪宅盤南區·左岸前日沽清首批30伙後，昨隨即提價加推12伙，實用面積由1,787至1,870方呎，售價由4,658.1萬至5,605.4萬元，最高折扣維持10.5%，折實價由4,169萬至5,016.8萬元。該盤同時亦將已公佈價單但未推售的其中14伙加價2%至4%。該26伙將於周二開售。

## 南昌一號收120票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產以低於市價10%推出長沙灣南昌一號首批50伙，當中595方呎四房戶折實入場848萬元，為全港一手盤最平四房戶，吸引不少市民入票及參觀示範單位。消息指，過去兩日累積約120票，以首批開售28伙

計，超額登記3.2倍。恒地營業(一)部總經理林達民表示，截至昨日下午3時半，錄近2,000人次參觀，已收50票，有近40%客入票欲購四房戶，參觀者對樓盤正面，如送露台等。他指出，本月初有機會加推，或會加價3%。



趙國雄稱，君柏首日銷情理想，反映豪宅項目深受買家及投資者青睞。預期市道持續暢旺。



香島首日開售，售出單位以四房及三房大單位為主。

本月計劃推售豪宅新盤	
樓盤	單位數目(伙)
筲箕灣香島	470*
屯門NAPA	460
馬頭角君柏	228*
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
<b>合計</b>	<b>1,505</b>

\*：推售中

製表：記者 梁悅琴

## 1500伙豪宅盤料本月登場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤經過9月的旺勢，10月份仍然暢旺。月內推售的不少豪宅盤，估計本月約有1,500伙豪宅盤推售，同期亦有多個中小型住宅盤搶攻。

初以豪宅盤為主，他預計，本月一手成交宗數較上月下跌40%，料只有約2,000宗一手成交，然而，因豪宅盤多，成交金額不會輸給9月。

### 本月來一手成交250宗

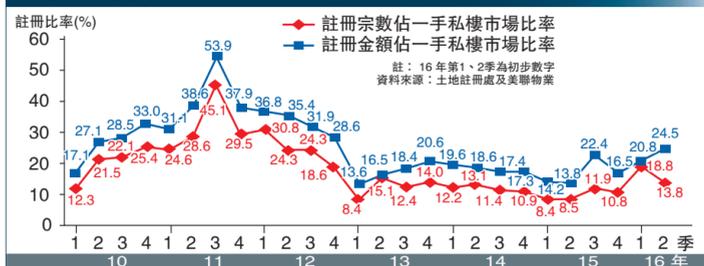
中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑預期，人民幣及英鎊貶值，加上大量資金湧入香港，10月樓市持續暢旺。本月以來一手盤暫錄得250宗成交，月內多個一手新盤開售，分散客源，月

### 大型樓盤減 將呈價升量跌

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦估計，由於本月較少大型樓盤推售，反而以中大豪宅盤居多，料本月一手成交會較上月大幅回落40%至約2,000宗。二手市場因反價封盤情況加劇，故未來仍會呈價升量跌局面。

## 人幣跌 內地客來港買樓急升

### 內地買家佔本港一手私樓註冊量及金額比率



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)人民幣貶值等因素，令資金避險情緒增加，今年內地買家入市金額明顯增加。據稅務局最新公佈，8月份涉及買家印花稅(BSD)的住宅交易錄186宗，稅款4.76億元，按月分別升26.5%及72.5%，反映即使在辣稅下，仍然有不少非本地居民支持本港住宅物業。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處數據，一手私人住宅個人買家登

記中，按已知買家姓名作分析，自2012年底雙辣招推出後，當中內地買家(以買家姓名拼音辨別)佔個人買家於香港一手私人住宅註冊量比率大幅下滑，去年首季更曾跌至8.4%之谷底水平。

### 次季佔一手額24.5%創3年半高

但隨着人民幣貶值及股市波動，內地買家佔個人買家於香港一手私人住宅註冊量今年首季回升至18.8%，創14個季度新高，雖然第二季比率回落至13.8%，但金額比率卻上升至24.5%，創自2012年第四季後的3年半高位，接近辣招前水平，反映內地資金持續湧港，加上不少豪宅新盤登場，在發展商提供不少優惠下，內地買家又鍾情於本港優質豪宅地段，因而帶動一手金額比率急增。

## 二手成交呎價續創一年新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)加息預期降溫，反而不少銀行爭相推低H按息，有利樓市，二手樓以至居屋持續創年內高價成交。

實用呎價15,677元，為今年屋苑兩房戶次高價。香港置業張志文表示，買家為外區客，見會所豪華，單位內櫥質素佳，一拍即合。原業主2008年1月以540萬元購入，獲利363萬元，升值67.2%。

### 荃灣中心三房實呎9126元

美聯物業梁仲維表示，荃灣中心一個實用面積460方呎三房戶，獲外區客以約419.8萬元承接，創屋苑同類戶一年新高。剛成交的荃灣中心單位為9座高層B室，實用面積約為460呎，三房間隔，以約419.8萬元成交，實用面積呎價約為9,126元，創同類1年新高。買家為外區買家，見單位實用高層，故決定購入。原業主於97年5月以約224萬元購入上述物業，是次轉售賬面賺約195.8萬元，物業升值約87%。

### 屯門將軍澳居屋呎價破頂

屯門居屋新園苑錄得一宗新高價的成交個案。祥益地產營業副董事胡志偉表示，單位為D座低層4室，實用面積554呎，獲區內首置客垂青。該買家鍾情單位客廳及房間均坐擁開揚景觀，加上內籠寬敞，可靈活擺放傢具，而且屋苑鄰近家人，方便照顧，遂決定以395萬(自由市場價)購入上址作自住之用，實呎價為7130元，稍高市場價成交，是次成交價更創居屋同類型單位今年的新高紀錄。

交，實用面積592方呎，3房(2套)間隔，座向西南望開揚景觀，物業於5月份以居二價530萬元放盤，終以498萬元(居二市場價)易手，實用面積呎價8,412元，成交價及實用呎價均創出屋苑歷史新高。據了解，原業主於1998年11月以134.2萬元(未補地價)購入上址，持貨至今將單位沽售，賬面獲利363.8萬元，單位18年內升值逾2.7倍。

美聯物業嚴啟雄表示，馬鞍山居屋錦英苑兩房戶，用家於自由市場斥約365萬元承接，實呎約9,102元，創居屋半年新高。剛成交的馬鞍山居屋錦英苑單位為H座中層8室，建築面積共約為515呎，實用面積共約為401呎，兩房間隔，約365萬元成交，折合建築面積呎價約為7,087元，實用面積呎價約為9,102元，作自住用途。原業主於13年9月以約275萬元購入上述物業，是次轉手賬面獲利約90萬元，物業升值約33%。

荔枝角曼克頓山3座中層H室，實用面積576方呎，兩房間隔，以903萬元成交，

### 香島買家直擊

## 換大單位 價錢較預期貴

本身住柴灣，今次斥逾3,000萬購入一千多呎4房單位，並稱有留意其他盤，但想換一個較大的單位，所以選香島，她指價錢較預期貴，但現在樓市來看，不合理也得合理。她又透露，今次用了發展商提供的八成半按揭計劃，認為樓市後市趨穩定，自住就沒關係。

**鄧太**

---

### 鍾情港島區 很快做決定

本身住南區，今次斥資1,700萬購入3房自住，覺得價錢還可以，畢竟是港島區樓宇，自己亦鍾情港島區，因此決定也很快。並指難以預料樓市升跌，像李嘉誠先生說，如果可以負擔得起，什麼時候都是入市的時候。

**William**

圖文：記者 吳靜儀