

# 啓德1號(II)售160伙 細戶極速清貨

## 新盤兩日售出300單位較上周升逾倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上周五公佈的中原城市領先指數CCL回落,樓市交投亦未見起色。過去兩日開賣的新盤雖然仍錄得不俗銷情,綜合市場資訊有超過300宗成交,按周上升逾1倍,但市場承接力開始有見頂跡象,因為細戶的銷情明顯較大單位更快,顯示「水向下流」。好像昨日中海外啓德1號(II)開賣的290個單位中,58個一房細戶早已經沽清,反觀其他547至799方呎的中型單位因涉資較大銷情緩慢。

中國海外旗下「港人港地」項目啓德1號(II),昨日趁現樓期接近而開賣的第5座290伙,此前已收票逾1,500張,超額4倍。消息指,當天共售出約160伙,佔可推單位約一半。當中58個實用面積375方呎的C室、H室一房單位,早於開賣數小時內已極速沽清,第二搶手的單位為實用面積561方呎的B、J、K室,87個單位亦賣出近70伙。

### 涉資較大單位銷情明顯放緩

不過,其餘單位銷情明顯相對緩慢,實用面積547方呎的A室、實用面積563方呎的E室及F室、實用面積799方呎的D室及G室,合共145個單位昨日只售出30伙,與細單位銷情形成強烈對比。而此前於周六開賣的豐富源奕涌豐萬,136個實用面積222至398方呎的細戶,當日即售出126伙。兩日的新盤銷情都可以看到細戶的去貨速度明顯較大單位快得多。

### 中海外游偉光:自住佔逾7成

中國海外地產董事總經理游偉光昨日下午亦向傳媒指出375方呎一房單位較受歡迎,問到細單位去貨速度較快的原因時,他未有正面回應,只表示細單位與大單位的去貨速度「未必係一個必然關係」。他續說,項目自住買家比例較多,佔7成以上,地區

來說則以九龍區的買家為主,公司滿意昨日樓盤銷情,之後會計劃推出43伙低座豪宅單位。

據了解,啓德1號(II)昨日開賣的290個單位,實用面積由375至799方呎,計算最高折扣12.5%後,售價由595.9萬元至1,829.6萬元不等,最平單位為5座3樓C室,面積375呎,定價681萬元,折實約596萬元。啓德1號(II)的大手買家並不多,游偉光表示,買家中只有5%購買兩間,涉資超過2,000萬元。

### 代理:新盤頻推 焦點轉細戶

中原地產九龍董事劉瑛琳指,由於啓德1號(II)之前數輪銷售已消化大批三房買家,加上各區一手新盤接連推出,昨天較多人屬意購買一房及二房單位。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,近期發展商積極推盤,預期本月份一手交投量約1,500至1,600宗,與上月相若。

由於過去兩日有兩個新盤推出單位,帶動整體一手住宅成交量,綜合市場資訊,兩日共售出逾300個單位,當中啓德1號(II)及豐萬已佔銷情的9成以上。此外,長實的荃灣西海之戀,愛炫美,成交紀錄顯示新增3宗搵訂,分別是3B座高層單位,本月3日及6日分別以逾900萬元售出,料遭沒收5%訂金,合共遭沒收訂金約137萬元。



■啓德一號昨開售290伙,傳沽出160伙。圖為中海外啓德1號(II)售樓處。香港文匯報記者劉國權攝

### 買家心聲



倫先生:

居於黃大仙、從事消防系統相關工作,剛以600多萬元購入一個中低層一房戶自住,首期約130萬至140萬元。已睇樓一至兩個月,有見該區二手樓造價亦至500多萬元,認為一二手住宅價格相差唔遠,而一手卻可節省裝修費用,按揭上亦較為吸引,故選擇買新盤。



蕭女士:

原本居住九龍城,去年已斥700萬元購入1期單位,其家人昨日則「加碼」,再以650萬及1,700萬元購入兩伙,間隔分別為一房及三房,3個單位都會自住,她指第2期已較1期每呎貴2,000至3,000元,但看好該區發展,擔心越遲買價格越貴。

# 二手冷極 中原地產周末僅錄一宗成交

香港文匯報訊(記者 莊程敏)新盤續搶客,二手成交更趨死寂。據四大代理行數據,過去周六十大屋苑的二手成交宗數僅錄12宗,按周減少2宗。其中,中原地產僅錄得嘉湖山莊1宗成交,創近22個月新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為,上周末一手新盤熱銷,貨源以中小型單位為主,細價易吸客,成功搶去二手客源。

### 九龍區僅新都城錄1宗成交

二手交投中,九龍區屋苑成交慘淡,僅新都城錄得1宗成交;港島區只有康怡花園錄2宗成交,新界區最理想,有9宗成交,當中以嘉湖山莊及沙田第一城最多捧場客,分別錄得4宗及3宗成交。中原地產嘉湖銀座二期一分行A組副區域營業經理伍權祖表示,上周末受新盤熱銷影響,二手交投放慢。事實上,嘉湖山莊周末睇樓氣氛不俗,多為年輕上車客入區探盤,由於他

們仍處於探盤階段,需時再參觀放盤及了解最新市況。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,上周港股突然出現大幅調整,加上國際政治氣氛緊張,促使已趨淡靜的二手樓市更添觀望氣氛,反觀剛過去周末推售的全新盤及現樓新盤,銷售反應皆理想,可見置業需求仍然熾熱,發展商對後市信心不變,隨後續有多個樓盤部署登場,市場將持續聚焦一手,二手難抵消新盤貼市開價及眾多稅務優惠,料二手成交量將繼續受壓。

### 美聯:港島3指標屋苑全捧蛋

美聯物業剛過去的周六日共錄4宗成交,按周持平。港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島全線「捧蛋」。九龍區僅新都城錄1宗成交,新界區3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊全線錄得成交,共錄得約3宗成交。香港置業上周末錄得約2宗成交,按周減少約1

### 十大屋苑周六日成交

代理行	成交	按周變幅
中原	1宗	-1宗
港置	2宗	-1宗
美聯	4宗	持平
利嘉閣	5宗	持平

製表:記者莊程敏

宗。利嘉閣於剛過去周末共錄5宗成交,按周持平。當中港島區僅錄得1宗成交,與上週持平;九龍區周末兩天區內四個屋苑均未有成交;新界區表現最靚青,但亦只有4宗,其中嘉湖山莊佔2宗。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,相信要待有其他好消息出現或當局放寬辣招,否則二手仍將維持一潭死水的局面。

50,000元起。

至於北角半山買賣成交方面,包括景倫居高層B室,實用面積1,786方呎,以5,350萬元成交,實用呎價為29,955元;賽西湖大廈2座高層B室,實用面積1,467方呎,以4,139萬元成交,實用呎價為28,214元。

中原林志達表示,由於北角半山豪宅供應缺乏,即使發展商收購舊樓重建亦需時10年或以上,未來10年過千呎豪宅只有約300至400個新供應,區內二手豪宅成交價將追落後,配合區內將有大型新盤推出,未來一年樓價升幅將看高一線。北角半山區約有4,500伙供應,現時實用面積超過1,000平方呎的單位放盤有77個,佔整體供應約1.7%,其中交吉放盤佔52個,連租約放盤佔25個。

36%,更為自2013年新辣招蔓延至工商舖後,即逾4年多以來最旺,註冊金額約32.75億元,按月亦上升約28%。本行認為,近月工廈拆售項目頻現,乃整體交投上升的主因,鑑於工廈拆售蔚然成風,相信短期內整體交投仍會維持暢旺。

上月工廈買賣登記中,約190宗屬長沙灣工廈新盤宏創方,佔整體約31.6%,即使撇除該項目的交易,註冊量仍有400多宗,屬近月高水平,反映工廈市場交投暢旺。

若以買賣金額劃分,7月交投細銀碼物業為主導,當中以300萬元或以下的物業佔最多,合共錄得347宗,涉資約7.1億元;至於逾300萬至500萬元的物業佔約117宗,涉資約4.4億元。

# 全·城滙料周內開價



■中原「全·城滙」專舖舉行剪綵揭幕儀式。香港文匯報記者吳婉玲攝

### 香港文匯報訊(記者 吳婉玲) 荃灣區今年新盤連場,包括華懋集團旗下毗鄰港鐵荃灣站的全新商住項目「全·城滙」。

華懋銷售部總監吳崇武表示,該項目的樓書正準備中,將會於本週內上載,同時有8成機會在週內開價,惟定價要再與合作夥伴商量。

### 中原設專舖 擬荃灣再開10店

中原地產於荃灣開設的「全·城滙」專舖,昨日舉行開幕禮。中原荃灣及麗城區高級營業董事梁寶玲表示,今年新盤市場表現暢旺,荃灣是新盤焦點地區,單是今年的全新供應量超過4,300伙,備受矚目。中原地產看好荃灣一手市場商機龐大,同時相信二手市場定必受推動,故積極擴充荃灣區,現時中原荃灣區分行數目約20間,計劃年內增開10間分行,並繼續增聘人手,預算總投資額高達2,000萬

元。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑補充,中原地產目前分行數目約420間,年內繼續積極擴充,計劃年底前增至440間分行,人手增至6,800人,為歷史新高。特別是新盤入伙地區,將無上限開舖。

根據中原地產研究部資料顯示,今年首7個月,荃灣區包括葵涌、青衣、馬灣及深井,共錄得2,064宗一手成交,金額總值約221億元,成交量創11年新高,金額總值則創歷史新高。預測荃灣區全年一手成交量將創2004年之後13年新高,全年金額總值再創歷史新高。

# 天璽特色單位傳呎價逾11.8萬放售

香港文匯報訊 雖然二手成交未有起色,但豪宅現天價放盤。市傳天璽日鑽樓一個特色單位現於市場叫價2.3億元放售。該單位實用面積1,942方呎的特色單位,另有632方呎平台,四房雙套房間隔。以叫價2.3億元計算,呎價高達118,435元,有望挑戰全亞洲最貴分層樓王寶座。樓盤由公司持有,2012年以1.3145億元買入。

現時亞洲最貴呎價分層住宅為山頂Mount Nicholson。「舖王」梁紹鴻去年底以12.24億元連掃Mount Nicholson三個單位,當中16樓A及B室以一份買賣協議交易,成交價9.12億元,按兩個單位總實用面積8,702方呎計算,呎價高達

10.48萬元。

### 建生邨綠表賣193.8萬升逾4倍

祥益地產高級客戶經理陳秀春表示,屯門屋苑建生邨區內設施發展成熟,居住環境恬靜,加上樓價及租價大平化佔優,故受到不少準買家青睞。

日前分行則錄得一宗建生邨成交個案:3座(樂生樓)高層9室,實用面積407呎,日前獲一名區內綠表客垂青,以193.8萬(未補地價)購入上址作自住之用,實用面積計算呎價為4,762元,屬於市場價成交。原業主於2014年以38.23萬(未補地價)購入單位,持貨3年多,單位升值逾4倍轉手。

# 北角龍濤苑850萬易手 累減逾5%

香港文匯報訊(記者 吳婉玲) 荃灣西及啟德兩大地區連環推一手新盤,北角區大型單位二手成交亦值得關注。利嘉閣梁澄江透露,市場新近錄得北角龍濤苑1座高層B室二手成交,實用面積約548方呎,建築面積約662方呎,為兩房兩廳兩隔,外望可享海景。業主於7月初放盤,原叫價898萬元,後至7月尾時,叫價降至868萬元,獲買家以850萬元承接,累減約48萬元,減幅逾5%,折合實用呎價約15,511元,建築呎價約12,840元。據了解,原業主於2000年11月,以249萬元買入單位,持貨至今

轉手賬面獲利約601萬元。

### 賽西湖大廈減價7%租出

另外,北角過千呎租盤亦有價有市。梁澄江稱,北角賽西湖大廈2座頂層連天台單位,實用面積約1,297方呎,現改則為兩房兩廳連一套房間隔。業主原叫租70,000元,後調低租金約5,000元,降幅逾7%,獲租客以65,000元連一車位承接,折合實用面積租約50.1元。上述為賽西湖大廈於8月份暫錄得的首宗租賃成交個案。現時屋苑約有7個租盤單位提供,單位叫租由約

# 中環擺花街舖意向價減近兩成

香港文匯報訊 中環擺花街13號地舖連入則閣樓,地舖面積約700平方呎,閣樓面積約700平方呎,總面積約1,400平方呎,叫價1.3億元放售,折合每平方呎約92,857元。

美聯旺舖營業董事唐德財指,業主於今年6月仍叫價1.6億元,最近願意擴大議價空間,下調約18.75%。舖位目前租賃予中西花店,租約期至2021年11月。擺花街受名人明星青睞,如謝霆鋒及古巨基等已在附近購入舖位,近年不少特色食肆、零售等也進駐。美聯旺舖資料顯示,去年11月至今,僅錄得兩宗租賃成交。

寫字樓方面,美聯商業助理營業董事麥志輝表示,上環皇后大道中313號永業中心低層B室單位,單位面積約810平方呎,現以約950萬元出售,折合每平方呎叫價約11,728元。據悉,現時該度每平方呎市值租金約24元,估計上址租金回報率可達約2.5厘。

### 7月工廈交投增36% 逾4年最旺

至於工廈交投最近也表現突出,美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,上月合共錄得601宗工廈買賣註冊登記(主要反映6月份的市況),不但按月增加約