

全·城滙九日沽清953伙

次輪11小時賣432伙 銷售速度創新界盤紀錄

戰火再燃 香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 颱風再勁，都撲不熄市民置業需求之盛。荃灣新盤全·城滙全數單位在短短9天沽清953伙，打破了多個紀錄，不但是荃灣西鐵站最短時間內沽清之新盤，更是一手條例後，最短時間內全數沽清之新界區新盤。昨天在一號風球下盡推餘下432伙，於11小時內獲認購一空，兩次推售均撞正打風，亦兩度「開紅盤」。



荃灣新盤昨天第三輪推售，早上準買家在售樓處外「打蛇餅」輪候登記。香港文匯報記者梁祖彝攝



全·城滙屬荃灣西站上蓋物業，交通方便，受家庭客歡迎。香港文匯報記者梁祖彝攝

華 懋發展的全·城滙日前截收近1.4萬票，以超額認購31倍之勢於昨天開售第二輪432伙。昨天早上在荃灣的售樓處所見，登記人龍由大廈內綿延至室外停車場，人頭湧湧，目測估計聚集上千人。率先的大手認購階段，登記自9點開始，消息指中午12時前已完成揀樓；及至傍晚8時左右，全數432伙終告認購一空。

與此同時，同區長實旗下海之戀·愛炫美同樣進行新一輪推售，即日再沽逾40伙。連同其他在售中的新盤，周末一手市場單日錄至少480宗成交。

大手客3000萬掃3伙

華懋銷售部總監吳崇武昨天中午表示，該盤截至昨晨11點半，有大約150組客出席A組大手揀樓階段，出席率約三成，其間沽出63伙，包括35間三房戶。當中最大手買家以家庭票，斥約3,000萬

元購入1個三房戶及2個兩房戶。吳崇武對於反應表示滿意，今次推售料套現約40億元，連同8月25首輪推售521伙，合共套現約90億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，全·城滙是荃灣西鐵站最後一個新樓項目。中原A組買家出席率有八成，該盤定價吸引，加上發展商提供高成數按揭，因而大受歡迎。

旗下錄得家庭客有興趣買四伙，打算一個成員買兩間，合共4間，涉資約4,000萬元。

投資者比例高達三成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，旗下客戶新界區客源佔七成，九龍區及港島區客源佔約三成。同時有約六成客戶有意購入2房單位。項目落成後，呎租有機會達46元至50元，預料租金回報率約4厘，回報率吸引，因而亦吸

引不少投資者進場，佔比約三成。預期本月新盤熱銷下，一手可望突破2,000宗成交，而二手則受限於盤源，續於低位橫行，料本月維持約3,000宗水平以下。

買家：價錢吸引地點優

買家中不乏上一輪銷售的向隅客，現居青衣的李先生，於全·城滙首輪銷售時抽中逾1700號因而向隅，今次則抽中15號籌，成功以800餘萬元購入一個大兩房單位。他坦言，今次入市除了價錢較吸引，也因為項目較近地鐵。他認為目前樓價「貴就一定係貴」，將來可能有調整，但「大調整就睇唔到」。是次買樓靠自己平時買股票，及努力工作。

至於現時租住於馬鞍山的譚先生，日前抽中B組頭籌，成功以約600萬元買入一個一房戶，用作兩口生活。今次是譚先生首次置業，會考慮採用發展商提供的高成數按揭。

全·城滙買家心聲

買樓靠股票

「以800餘萬元購入一個大兩房單位。今次入市，除了由於價錢較吸引，也因為項目較近地鐵。目前樓價貴就一定係貴，將來可能有調整，但大調整睇唔到。今次買樓靠自己買股票，以及努力工作。」

李先生

供樓貴過租樓數千元

「抽中B組頭籌，斥約600萬元買入一個一房戶，夠兩口生活。今次是首次置業，考慮採用發展商提供的高成數按揭。本身在馬鞍山租住一個單位，今次上車供款較租金貴數千元。」

譚先生

8月一手私樓註冊量急升三成

香港文匯報訊 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，8月份一手私樓註冊量錄1,248宗，比起7月948宗顯著回升約31.6%。月內一手私樓註冊量錄得最多的項目為海之戀·愛炫美、PARK YOHO GENOVA及逸新。

8個月累計，本年首8個月一手私樓註冊量合共已達12,015宗，比起去年同期8,389宗大幅上升約43.2%，並創自2004年以來的十三年同期新高。若與去年全年16,796宗一手私樓註冊登記相比，今年首8個月已相等於去年全年逾7成。

本月料破1500宗

至於近期熱賣的荃灣大型新盤，因簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，料9月才會陸續註冊登記，加上短期內將有其他新盤應市，再連同貨尾盤一併計算，相信9月份一手私樓註冊量可望進一步攀升至逾1,500宗，屆時將連升兩個月。

逾千萬個案增1.3倍

值得注意的是，今年一手表現突出，主要以逾千萬元個案帶動。若以各類銀碼劃分，今年首8個月逾千萬元一手註冊量已達4,907宗，比去年同期大幅高出約132.3%，並已率先超越去年全年總數4,399宗，高出約11.5%；至於今年首8個月1,000萬元或以下錄7,108宗，則較去年全年6,277宗高約13.2%，差距明顯較逾千萬元為少。

首8個月各類一手私樓註冊量

	2017年	2016年	按年變化
1,000萬元或以下	7,108	6,277	+13.2%
逾1,000萬元	4,907	2,112	+132.3%
合計	12,015	8,389	+43.2%

註：不包括公營房屋；數據主要反映前一個月市況。

資料來源：土地註冊處及美聯



荃灣海之戀·愛炫美銷情延續，昨再添逾40伙成交。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

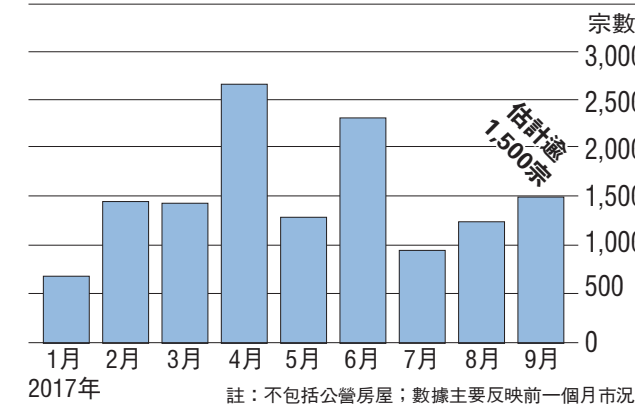


屯門城·點觸收票，左為尚家生活董事總經理方文斌。香港文匯報記者蘇洪鏘攝



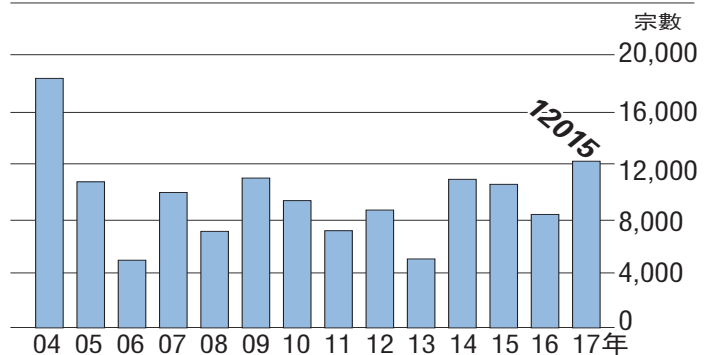
華懋吳崇武(左)對市場反應感滿意。香港文匯報記者梁祖彝攝

每月一手私樓註冊量



註：不包括公營房屋；數據主要反映前一個月市況。資料來源：土地註冊處及美聯

歷年首8個月一手私樓註冊量



註：不包括公營房屋；數據主要反映前一個月市況。資料來源：土地註冊處及美聯

萬景峯無懼新盤熱賣 4房戶市價賣

香港文匯報訊 近日荃灣一手盤銷情火爆，帶旺同區二手，中原地產爵悅庭第二分行經理陳耀榮表示，荃灣新盤銷情熱烈，帶動同區二手市場氣氛。萬景峯1座高層C室新近錄得成交，實用面積829平方呎，4房套房間隔，成交價1,325萬元，折合實用呎價15,983元。

嘉湖山莊10年升值3.8倍

陳耀榮指，單位叫價1,480萬元，買家積極還價下，業主最終減價155萬元沽出單位，屬於市價成交。據悉，原業主是於2007年以563.8萬元一手買入單位，早年自住，近年將單位出租，最近租約已完結，有感買家誠意洽購，而單位多年來升值不少，才願意割愛，賬面獲利761.2萬元，單位10年升值近1.4倍。新買家為換樓客，鍾情萬景峯間隔實用，價錢貼市，遂斥資入市自住。

同樣位於西鐵沿線的屋苑也受惠，中原地產伍耀祖表示，新界西接連有新盤開售，近日屯

門區有上車盤推出，入場價低於300萬元，吸引市場爭相認購，嘉湖山莊成交明顯受壓，加上業主普遍不願讓價，致成交慘淡，上月全月僅錄23宗成交。

伍耀祖指，嘉湖山莊麗湖居1座中層H室，實用面積550平方呎，建築面積704平方呎，3房間隔，向東，享內園景，目前以472.8萬元沽出，折合平均實用呎價8,596元。原業主於2007年2月僅以98萬元買入單位，現沽貨賬面大幅獲利374.8萬元，單位10年升值3.8倍。

浪翠園兩房戶425萬易手

利嘉閣地產姚頌清表示，市場近日錄得浪翠園1期3座低層D室單位成交，實用面積約471方呎，建築面積約597呎，為兩房兩廳間隔，外望山景，是次以425萬元易手，折合實用面積呎價約9,023元，建築面積呎價則約7,119元。

據了解，原業主於2010年5月，以164.8萬

元購入上述單位，是次轉手賬面獲利260.2萬元，期內物業升值逾1.5倍。

姚頌清又指，浪翠園1期於8月份錄得有2宗二手買賣成交，平均實用面積及建築面積呎價分別為8,970元及7,135元。

兩層SSD鬆綁貨賺三成

利嘉閣地產黃永全透露，該行最新促成元朗兩層SSD鬆綁貨大7座高層C室單位的二手成交個案，單位實用面積約506方呎，建築面積約650方呎，採兩房兩廳設計，坐向東，外望開揚山景。業主原開價610萬元，經議價後微減約10萬元或約1.7%，最終以600萬元獲首置客承接，折合實用面積呎價約11,858元，建築面積呎價約9,231元。

據悉，原業主在2014年2月，以約457.7萬元買入上述單位，持貨3年，SSD鬆綁即轉手，現賬面獲利約142.3萬元，賺價約31%。

一手搶客 二手交投跌四成

香港文匯報訊 美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，8月份一手市場受惠續有大型新盤推售，帶動全月新盤錄得逾1,600伙成交，較7月份錄得近1,500伙有所增加，但二手市場表現則受到新盤搶佔購買力影響，成交量在低位徘徊，據美聯物業分行統計，8月份10大藍籌指標屋苑共錄得約105宗，較上月錄得的108宗微跌約2.8%，維持在偏低水平。

根據美聯物業分行統計，8月份10大藍籌屋苑錄得約105宗，較7月份約108宗減少約2.8%，並連續3個月不足110宗的低位橫行，較今年上半年平均每月錄得約180多宗低逾4成，反映踏入下半年多個大型新盤推售，攤薄市場上不少購買力，而且新盤付款辦法靈活，訂價克制，故買家傾向新盤，加上二手

業主叫價態度強硬，導致二手交投量出現牛皮局面。

新界區跌幅最大

按區域劃分，港島區3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島共錄得約18宗，較7月份下跌約14.3%。而九龍區4個指標屋苑包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨則合共錄得約42宗，較7月份34宗上升約23.5%。至於新界區3個屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊合共錄得約45宗成交，較7月份低約15.1%，相信是新界區大型新盤推售吸去不少客源。

布少明預期，9月份市場上仍有多個新樓盤可望推售，一手市場維持熱鬧，故將凍結市場上的購買力，二手交投仍處捱打狀況，交投量將繼續受到考驗。