細戶銀碼細 年輕客爭搶

喜遇全推136伙 單日近售罄

戰火再燃

香港文匯報訊（記者 張美婷、梁悅琴）買家瘋搶下，新盤持續火熱。英皇與市建局合作於長沙灣的上車盤喜遇昨日傍晚推售全盤136伙，英皇國際表示，截至昨晚約11時，售出132伙，去貨率97%。有代理表示，客戶主要為80後至90後人士，佔集團入票人數高達90%。

英皇國際執行董事張炳強表示，喜遇開售不足2小時已售出90伙，佔今次推售單位約66%，當中年輕買家佔70%。他認為，目前樓價處於高位，認為下半年樓價不會有大幅波動。

喜遇累收約838票，平均6人爭1伙。由於項目不設大手買家措施，1人限入1票，1票限購1伙，入票人士亦以年輕用家為主。該盤以貼市價推售全數136伙，實用面積由264方呎至410方呎，折實價由413.8萬元至960.3萬元，折實平均呎價17,130元，折實市值約7億元。

中原：用家佔70%

該盤前晚已抽籤安排揀樓次序，並於昨日下午5時開始發售，開售前已有準買家到場。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該公司客戶出席率約70%至80%，用家佔70%，其餘為投資者。

陳永傑表示，日前華懋於荃灣全．城滙4伙甩單貨，竟然吸引約千名買家輪候，證明市場需求強烈，令項目查詢和出席人數增加。他稱，市場置業需求龐大，發展商亦加快推盤步伐，本月至今已有近600宗一手成交，預計全月一手成交料可達2,500宗。在新盤推售潮下，新盤訂價普遍克制，用家即時受惠。

對於特首林鄭月娥會在下月發表的《施政報告》中，公佈「港人首置上車盤」具體措施。陳永傑表示，集團支持政府推行相關政策，不過物業發展需要時間，相信物業推出需要約4年，認為市場用家需求強烈，「遠水不能救近火」。他續指，近期港元貶值，加上目前銀行息率偏低，銀行提供按揭利率約1.8厘，令投資者選擇購買物業保值。

代理看好本月交投

美聯住宅部行政總裁布少明表示，該公司客戶出席率約80%；入票人士中九龍區佔50%，新界區佔40%，港島區佔10%。他表示，項目主要客戶為80後至90後人士，佔集團入票人數約90%，其中有一半需要父母幫助支付首期。他預計，項目入伙後租金預計每呎50元，租金回報率約3厘。

他預期，本月一手成交會突破2,300宗，按月增加30%，有機會創下今年3月以來的高峰，但二手成交料將不足3000伙。對於政府計劃推出「港人首置上車盤」，他認為，對現時的準買家影響不大，對短期的樓市影響亦不會即時可以見到。

■喜遇昨日開售前，大批買家已在售樓處所在大廈外排隊等候。　香港文匯報記者潘達文 攝

■代理向買家說明樓盤最新銷售狀況。　香港文匯報記者潘達文攝

■在喜遇售樓處，買家依次序選購單位。　香港文匯報記者潘達文攝

買家心聲

英皇新人許靖韻

許靖韻與母親擬斥資約400萬元購買1房戶自住，預計向發展商申請80%按揭，首期約100萬元，一半由母親支付，另外將向英皇娛樂借約50萬元。雖然個人擔心樓市下調，不過由於居住需求，故決定入市。目前工資可以應付，每月供款約1萬多元，笑言期望公司多安排工作，減輕供款壓力。

頭籌買家梁小姐

梁小姐斥資逾400萬元購買一房單位，由於項目開價貼市，故使用8成按揭購買。她認為目前本港樓價穩定，大幅下調的機會不大，加上住屋的用家需求增加，故對本港樓市有信心。

首置客Bawse夫婦

斥資約500萬元購買面積約285方呎的1房單位。從事文職的太太表示，租住港島西單位約7年至8年，樓價一直高企，故望盡快入市。雖然項目呎價昂貴，惟其他項目更貴，會申請8成按揭，其餘2成首期需要家人協助。印度籍的Mr Bawse慨嘆，項目單位太小，不過手持資金有限，且本港樓價「永遠不會下調」，故依然購買。

圖文：記者 張美婷

群盤趁勢搶攻爭客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市況大旺，多個計劃月內推售的新盤鬥快搶攻。會德豐地產於啟德OASIS KAI TAK前晚已上載售樓書，日內公佈首張價單，首批至少130伙，發展商並會提供二按；新地日出康城晉海計劃本周內上載售樓書，下周開價；AG ASIA及興勝創建合作發展的沙田樂林路豪宅Mount Vienna最快下周三公佈全數12伙價單。

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，啟德沐寧街10號OASIS KAI TAK前晚已上載售樓書，希望日內公佈首張價單，首批至少130伙，希望包括開放式戶，本周末前開放示範單位予公眾參觀，估計本月內開售。他指，首階段推售分佈於第3及5座，此兩座合共提供306伙，55%為兩房戶，第1及2座計劃明年推售。

OASIS擬推二按計劃

他又稱，項目會提供二按計劃，亦正與按揭中介公司商討提供高成數按揭安排，亦會與代理了解，如有大手買家認購，會設有大手安排。

對於同區亦有新盤部署重新推出，他表示，區內其他樓盤較早前已推售，目前全區供應不多，對項目銷情有信心。

另一新盤，新鴻基地產副董事總經理雷霆表示，將軍澳日出康城晉海全速部署推售，一、兩天內有機會派發售樓書，下周有機會開放示範單位，盡快開價，預計本月開售。他指，政府過去數年增加土地供應，未來新盤供應多，但用家需求強，相信供求平衡，今年樓市保持暢旺。

晉海或下周開放示位

他透露，日出康城4B期的單位戶型與晉海有分別，將視乎市場反應再決定4B期銷售策略。

Mount Vienna下周開價

興勝項目管理董事周嘉峯表示，AG ASIA及興勝創建合作發展的沙田樂林路豪宅Mount Vienna最快下周三公佈價單，將一次過公佈12伙售價，定價參考同區的新別墅。項目未有計劃提供按揭優惠，但會有稅務優惠，計劃本月推售。

展望後市，他指，中小型住宅市場仍熾熱，豪宅會更旺，現時用家市場為主，香港及內地客均有需求，由於同區很久未有新盤推出，相信項目可吸引不少潛在買家。

此外，恒基地產於馬鞍山迎海．駿岸昨將4伙劃一加價約8%，單位面積均為1,453方呎，加價後售價介乎2,432萬元至2,481萬元，呎價16,740元至17,076元。同時，在本周日（10日）公開發售日起購買該盤面積1,453方呎或以上單位，買家可92折認購一個車位。上述4伙亦在周日發售之列。

各盤最新部署

樓盤	單位數目	最新部署
啟德OASIS KAI TAK	648伙	日內開價，擬提供二按
日出康城晉海	1,040伙	日內派售樓書，下周開價
沙田Mount Vienna	12伙	最快下周三公佈全數12伙價單

製表：記者 梁悅琴

■會德豐地產黃光耀(右)指，正與按揭中介公司商討為OASIS提供高成數按揭。　香港文匯報記者梁悅琴 攝

■新鴻基地產雷霆(左)稱，晉海有機會下周開放示範單位。

傳海航18億掃土瓜灣舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市傳海航系再斥巨資掃貨。消息指，位於土瓜灣偉恒昌新邨恒景閣地舖、地庫及停車場一籃子物業，以股權轉讓形式轉手，作價約18億元，市傳新買家為海航集團或相關公司。該物業的舖位樓面約8.3萬方呎，並涉及150個車位，市場人士反映，該批物業每月收租約335萬元，以成交價計算，新買家可享約2厘回報。

據了解，原業主於2006年以3.25億元購入，持貨11年轉手物業升值4.5倍、大賺逾14億元離場。海航早前先後斥272億元豪氣連掃啟德4幅住宅地，為市場所矚目。而今次市傳由海航購入的偉恒昌新邨舖位物業，與啟德區相距不遠，值得市場注視。

此外，發展商收購市區舊樓的步伐延續，恒地新近以1.328億元收購九龍城福佬村道67號全幢舊樓，地盤面積約1,000方呎，樓高4層，總樓面約4,000方呎，按收購價計算，平均樓面呎價約3.32萬元。

恒地1.3億購九龍城舊樓

據土地註冊處資料顯示，新買家為銳廸有限公司，登記董事為李家誠、李鏡禹、馮李煥瓊、郭炳濠等，均為恒地高層人士。

逾4千萬一手個案飆6成

■布少明　香港文匯報記者潘達文攝

香港文匯報訊下半年資金續湧入市場，豪宅更是市場焦點，美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日表示，今年首8個月逾4,000萬元一手私人註冊量錄453宗，創同期歷史新高，顯示後市具承接力。

該行據土地註冊處資料指出，今年首8個月逾4,000萬元一手私樓註冊錄約453宗，較2016年首8個月錄約284宗及2015年首8個月錄得的236宗，分別上升60%及92%；註冊額方面則錄約352億元，較2016年首8個月錄約247億元及2015年首8個月錄得的229億，亦分別上升約43%及約54%，

沙田馬鞍山佔新界註冊近三成

該行新界區董事張子存表示，如以分區劃分，首8個月新界區逾4,000萬元一手私宅註冊量中，以沙田及馬鞍山區的註冊量居首位，約達13宗，佔新界區比例28%，反映沙田及馬鞍山區的豪宅物業較受市場歡迎。

事實上，今年7月，馬鞍山白石住宅地以13.83億元高價批出，每方呎樓面地價約11,588元，創出沙田及馬鞍山地皮呎價新高。

呎價萬元屋苑 全港僅餘7個

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂、蔡競文）美聯物業最新資料顯示，8月全港百大屋苑當中剩下7個屋苑呎價在1萬元或以下，且集中在新界西。

美聯物業房地產數據及研究中心顯示，全港100個大型屋苑中，8月平均呎價1萬元或以下的屋苑有7個，呎價集中逾1萬元至1.5萬元屋苑高達67個，至於呎價超過1.5萬元的屋苑錄25個，餘下一個匯景花園則於月內「零」登記，未有呎價記錄。值得留意，匯景花園是自1996年有記錄以來首次「零」登記。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，此百大屋苑中，呎價最高是嘉亨灣，8月平均呎價達19,958元，其次為海怡半島及泓都，均錄逾1.86萬元，3甲悉數為港島區。反觀，呎價低水屋苑集中新界西，呎價最低是嘉湖山莊，錄9,190元，隨後是豪景花園及蝶翠峰，分別錄9,207元及9,368元。

北角明暉大廈雙破頂

最新二手成交方面，樓市持續升溫，個別買家改物色入場門檻較低的舊式物業。世紀21日昇地產黃文龍表示，樓齡34年的北角明暉大廈近日錄得A座中層02室成交，單位面積206方呎，1房間隔，享開揚海景，原開價430萬元，經議價後減價5萬元，以425萬元易手，呎價20,631元，創該物業造價及成交呎價新高。

另一方面，中原地產胡耀祖表示，馬鞍山中心3座高層D室，面積590方呎，以845萬元易手，呎價14,322元，創同類單位新高。同時，區內翠擁華庭有銀主盤獲承接，中原地產柳發利表示，7座高層連天台戶，面積1,294方呎，連兩車位以1,600萬元易手，呎價12,365元。

■西灣河嘉亨灣成交呎價為上月全港百大屋苑中最高。資料圖片

私宅8個月逾萬一伙落成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）差估署昨日公佈，7月共有2,464個私人住宅單位落成，較6月的2,341伙再多5.25%，為連續兩個月落成量錄得逾二千宗水平。

總結首8個月，私宅累積落成量已達11,253伙，較去年同期8,728伙多29%，較差估署年初時預測全年落成量17,122伙，現時已達標66%。今年暫時落成單位中繼續以中小型單位為主，實用面積少於753方呎的A及B類單位多達9,154伙，佔總落成量的81%。