

發展商月內推2200伙新盤

業內估計9月一手成交按月升25%

戰火再燃 香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場觀望美國聯儲局議息結果及縮表取態,以及下月特首林鄭月娥首份施政報告之際,發展商趁市旺紛紛爭相推盤,9月下旬仍有逾2,200伙新盤單位排隊登場,包羅中小型住宅以至豪宅。業內人士估計,本月一手盤料錄2,000宗成交,按月升25%。

事實上,本月上旬新盤已售出逾1,100伙,下半月仍有逾2,200伙新盤單位爭相推售。當中最矚目的要數由新地發展的日出康城晉海,共有1,040伙,包括一房至四房單位,主打一房及兩房單位,佔項目整體60%。一房標準戶的實用面積由337呎起,另有最細一房連平台戶面積僅318呎,暫為日出康城最細單位。最大面積的單位屬四房連天台戶,實用面積1,132呎。

啟德區是近日新盤戰場。會德豐地產以折實平均呎價2萬元推出OASIS KAI TAK 首批130伙,上周五推售首日即晚沽清。

龍譽推4房戶周一招標

鄰近由保利置業發展的龍譽亦告解封,提價4.3%以折實平均呎價2.19萬元加推120伙,244方呎開放式戶折實入場468萬元,最快週內推售。單是此兩盤已可推售單位逾1,100伙。

昨夜發展商公佈新銷售安排,本月18日起推出一伙四房戶招標,單位實用面積1,010方呎,22日截標。

由於會德豐地產今年賣樓收入已爆錶,如今買地又困難,令其於OASIS KAI TAK的推售策略以取價為先,保利置業發展的龍譽更因樓盤景觀較佳,同樣難吸土地儲備,令其取價亦相當進取。

恒地原價再賣翰林峰65伙

恒地亦趁旺市原價加推西環翰林峰65伙,實用面積由358方呎至540方呎,定價由965.8萬至1,482.3萬元,最高折扣5%,折實價由917萬至1,408萬元;而買家完成上會後,視乎不同戶型再獲3.88萬或6.88萬元回贈,本週五先發售其中20伙。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,原本估計本月一手盤成交量約2,300宗,挑戰今年3月之後的高峰,鑑於將軍澳日出康城晉海推售步伐較預期推遲,預期本月一手交投量降至約2,000宗,仍比上月升25%。

MOUNT VIENNA 呎價最貴近4.3萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)9月下旬沙田亦有兩個豪宅盤爭相出擊。AG ASIA及興勝創建旗下火炭MOUNT VIENNA以貼市價推出全數12伙,平均呎價33,498元,售價由4,300萬元至1.12億元,最高呎價達42,994元。由於發展商只向首四伙買家送贈相當於售價20%印花稅津貼,若有關單位未能享用此折扣,此呎價將挑戰沙田區新高。

低密度豪宅共12伙

興勝項目管理董事周嘉華表示,最快本週三出銷售安排。該盤為低密度單幢豪宅項目,共有12伙。其中,8伙為標準戶,屬4房3套間隔,面積1,645方呎;另有兩個底層花園複式及兩個頂層複式單位,採用4房4套設計,面積2,455方呎至2,605方呎。

尚珩或採招標發售

香港興業與南豐集團合作於沙田九肚尚珩樓書已上網,示範單位已接受預約參觀。香港興業國際集團銷售及市場助理總經理陳秀珍表示,是次售價參考全港半山物業,傾向先推分層戶,有機會招標形式發售。項目已獲批入伙紙,之後買家可安排參觀選購單位,亦會考慮提供高成數按揭。該盤提供61伙,全部為大單位,由三房一套至五房五套。分層戶有3座物業,標準戶面積由1,554呎(小複式)至1,980方呎,大部分單位以橫廳為主,另有13間洋房,面積由2,126至3,591方呎。項目預計今年12月底入伙。



這個荃灣新盤較早前第二輪推售,當日準買家在售樓處外「打蛇餅」輪候登記。資料圖片



啟德OASIS KAI TAK日前首輪推售便「一Q清袋」,圖為市民參觀情況。資料圖片



全·城匯屬荃灣西站上蓋物業,交通方便,受家庭客歡迎。資料圖片

各新盤最新部署

樓盤	最新部署
西環翰林峰	本週五推售20伙
啟德龍譽	提價4.3%加推120伙,最快週內推售
日出康城晉海	日內開價,月內推售
九肚尚珩	已上載售樓書,擬招標推售
沙田火炭 MOUNT VIENNA	以平均呎價3.35萬元推出全盤12伙,最快週內推售
屯門THE PARKVILLE	樓盤網頁已啟用,料短期上載售樓書及開售。

製表:記者 梁悅琴

9月至今一手私樓註冊與8月同期數字比較

價格	本月至今*		8月同期		升跌幅	
	註冊量	金額(約億元)	註冊量	金額(約億元)	註冊量	金額
1000萬元或以下	389宗	23.9	505宗	37.1	↓23.0%	↓35.6%
1000萬以上至2000萬元	137宗	18.3	133宗	18.7	↑3.0%	↓2.0%
2000萬元以上	50宗	17.5	83宗	28.0	↓39.8%	↓37.4%
總數	576宗	59.7	721宗	83.7	↓20.1%	↓28.7%

*截至9月14日

資料提供:土地註冊處及香港置業資料研究部
每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

港置:一手豪宅註冊量按月跌近四成

香港文匯報訊 近日中小碼新盤大賣,相對地豪宅交投顯得冷冷清清。港置行政總裁李志成表示,據土地註冊處資料顯示,本月至今價值1,000萬元以上至2,000萬元物業註冊量則逆市報升,暫錄137宗註冊,較8月同期的133宗增加約3%,同時亦帶挈其註冊量佔整體一手私樓註冊量比率上升至約23.8%,較8月同期約18.5%增加約5.3個百分點。至於涉及註冊金額約18.3億元,按月同期倒跌約2%。

同時,價值1,000萬元或以以下物業交投亦暫趨疏落,本月至今暫錄389宗註冊,較8月同期的505宗下跌約23%;其註冊量佔整體一手私樓註冊量比率約67.5%,較8月同期約70%下跌約2.5個百分點。涉及註冊金額約23.9億元,按月同期下跌約35.6%。

反而,本月至今(截至9月14日)暫錄576宗一手私樓註冊,較8月同期的721宗下跌約20.1%,因此拖累本月至今一手私人住宅註冊量佔整體住宅註冊量比率下降至約27.1%水平,較8月全月約29.9%下跌約2.8個百分點。至於註冊金額方面,本月至今暫錄約59.7億元,較8月同期約83.7億元下跌約28.7%(見表),跌幅稍稍較註冊量為高。

私樓註冊量下半年將發力

李志成續指,相信隨著早前熱賣的全新新盤成交陸續註冊,一手私樓註冊量於下半年將能急起直追,料本月全月註冊量將可超越上月水平。

暫錄50宗註冊 跑輸大市

若以金額劃分本月至今一手私樓註冊表現,當中價值2,000萬元以上物業交投表現最為差勁,該類別暫錄50宗註冊,較8月同期的83宗大跌約39.8%,跑輸大市,更因此拖累本月至今其註冊量佔整體一手私樓註冊量比率滑落至約8.7%,較8月同期約11.5%下跌約2.8個百分點。涉及註冊金額約17.5億元,按月同期下跌約37.4%。

按一手私樓樓盤註冊宗數劃分,啟德啟德1號(II)暫錄最多註冊,荃灣海之戀、愛炫美排名第二,緊隨其後是葵涌豐萬。

欠大盤開售 新盤周末錄10宗成交

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)暑假已離開半個月,新盤銷情熾熱依然,日前首輪推售便「一Q清袋」的啟德OASIS KAI TAK,發展商會德豐乘勝追擊,昨傍晚馬上加推88伙,開放式單位定價由700萬元起跳,當中86伙折實均價逾2.1萬元,折實入場價約由570.5萬元起。另外,新盤周末錄10宗成交。

OASIS原價加推88伙

OASIS KAI TAK於上周五傍晚推售首批130伙,截收逾1,500宗登記,會德豐常務董事黃光耀昨天表示,當晚約9時許正式開始揀樓,秩序良好,當夜旋即全數獲認購一空,認為銷情理想,當晚總套現額逾12億元。

黃光耀進一步透露客源分佈,買家以九龍區客為主,佔約一半,而新界客及港島客分別佔約三成及兩成。買家中又以年輕上車客及小家庭居多,近七成客源介乎25歲至45歲,至於內地客比例則少於一成。

年輕上車客及小家庭居多

OASIS KAI TAK昨日傍晚加推88伙,開放式單位定價由「7球」起跳。價單中86伙標準戶實用面積介乎275方呎至549方呎,定價介乎709萬元至1,584.6萬元,呎價介乎22,611元至28,871元。發展商維持原有優惠不變,提供最高19.5%折扣,折實平均呎價21,131元,折實後入場價約由570.5萬元起。另兩個複式戶實用面積分別

1,136方呎及910方呎,定價分別3,846.9萬元及3,041.1萬元,呎價分別33,864元及33,452元,折實後呎價分別為27,261元及26,930元。

發展商稱,撇除景觀及樓層因素,是次第2號單屬接近原價加推。集團將會視乎市場反應,盡快公佈銷售安排。黃光耀又指,已推出的第3、5座合共提供306伙,扣除首輪售出單位,尚餘176伙待售,又坦言有5%至10%的提價空間。

至於本週一手住宅市場,由於缺乏大盤開售加持,銷情按周放緩,不過不乏巨額成交,據成交記錄顯示,新地旗下九龍站天璽昨日售出20座第1區81樓C室,實用面積1,377方呎,成交價8,258.79萬元,折合呎價59,977



會德豐常務董事黃光耀昨天表示,首輪推售銷情理想,當晚總套現額逾12億元。香港文匯報記者蘇洪鏞攝

元。綜合市場消息,截至昨夜9時,新盤市場共錄至少10宗成交,涉及深水埗南昌一號、元朗PARK YOHO、啟德嘉匯等。

銀主盤叫價頻破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近月銀主盤成交頻仍,事實上銀主盤月月推陳出新。據世紀21網站顯示,9月頭半個月便出現至少10宗銀主放盤,涵蓋私樓、居屋、公屋、寫字樓、車位,叫價由200萬元至1,988萬元不等。

以往市場對銀主盤往往與「筍盤」聯想,而事實上近期不少銀主叫價紛紛挑戰新高價。黃大仙公屋竹園北邨橡園樓高層9室,實用面積約485方呎,銀主叫價538萬元,折合呎價11,093元,勢成為首個破「5球」之公屋。業主於1999

年以27.78萬元購入,2012年至2015年間將物業抵按達4次,到2015年底破產,物業遭銀主收樓。

而今年7月,筲箕灣東旭苑一個實用面積650方呎單位,銀主早前分別以叫價750萬元(未補價)及1,100萬元(已補價)放盤,為本港首宗叫價逾千萬元的居屋放盤。及至月底以780.8萬元(未補價)成交,造價登上全港綠表居屋次貴紀錄,並成為港島最貴。原業主於2015年以668萬元(未補價)購入,一度登上「綠表居屋王」,及後向恒生銀行申造九成半

按揭,金額達634.6萬元;不足兩年後,疑因未能償款,物業遭銀主於上半年收樓。

浩明苑483萬易手創新高

而最新市場再添兩宗銀主盤成交個案。世紀21物業魏仕良表示,將軍澳浩明苑低層13室銀主盤,實用面積489方呎,銀主於本年5月開價500萬元於自由市場放盤,最終近日由一名區外首置買家以483萬(已補價)承接,折合呎價9,877元,創出該樓成交價新高。原

業主於1990年以28.2萬元(未補價)購入單位,後來於2013年向銀行申請按揭及於2015年向兩間財務公司申請貸款,最終業主被申請破產及物業由銀行接管。

西營盤萬林閣零議價承接

另一宗成交位於西營盤,世紀21首選置業溫略丹表示,萬林閣低層連平台特色單位銀主盤,實用面積409方呎,連平台約1,022方呎,銀主開價750萬元,終獲獨家零議價承接,實用面積呎價18,337元。