龍譽日銷90伙 晉海累收6500票

一手保持人氣 紛推貨攻十一

香港文匯報訊（記者 馬翠媚、梁悅琴）美國聯儲局下月起啟動縮表，本港拆息按揭已變相加息下，仍無阻本港新盤銷情，市場昨日合計售出97伙。當中，保利置業於啟德龍譽昨推售108伙，賣出90伙或83%。銷情理想下，發展商昨晚將部分已公佈價單單位加價4.86%，並於本周三晚推售30伙，以迎接十一黃金周。另一邊廂，新地旗下將軍澳日出康城晉海在首批208伙至昨晚勁收6,500票下，隨之加推105伙，平均折實呎價14,063元，預料十一假期前後推售。

龍譽早前一度封盤，日前加價4.3%重推108伙並於昨日開售。保利置業發言人指，至昨晚7時半售出90伙。市場消息指，有大手客購入2伙。保利置業(香港)市場銷售部主管高藹華昨表示，買家以用家為主，佔整體約80%。「(龍譽買家)至今大部分是用家，可能與之前推出首置優惠有關，所以不少客人均屬首置，大多買予家庭成員。」

龍譽提價4.8% 周三賣30伙

記者昨在尖沙咀天文台道8號售樓處所見，準買家連代理逼爆售樓處大廳，準買家以本地人為主，有父母陪同子女簽約成功，面露開心表情。消息指，藝人衛詩雅亦購入1B座高層E室，面積348方呎，價單定價940萬元。

高藹華表示，龍譽是次重推時，另一發展商亦在將軍澳推出新盤，個人相信彼此影響不大，因雙方「客源不完全重疊，相反令將軍澳客戶出來睇樓時，反而關注龍譽」。

她指，迎接十一黃金周，該盤昨晚將部分已出價單單位加價4.86%，並於本周三晚推售30伙。上述單位面積244方呎至882方呎，平均折實呎價22,613元，單位折實價由473.8萬至2,199.1萬元。她表示，今批單位均價增幅，主要是有更多中高層海景單位推出。

將軍澳日出康城晉海上周以進取價推出首批208伙後，入票反應熱烈，發展商昨決定加推105伙，包括77伙三房單位及28伙一房單位。價單顯示，單位定價由574.4萬元至1,263.4萬元，折實價由471萬元至1,036萬元。

晉海加推105伙 三房為主

新地副董事總經理雷霆表示，加推單位折實平均呎價14,063元，相比首張價單貴約10%，但因大部分單位可以望海景，故屬原價加推。新地代理總經理陳漢麟補充指，會視乎未來兩日收票情況而決定銷售及加推單位安排。

PARKVILLE首日收50票

此外，新世界以貼市價推出屯門THE PARKVILLE首批65伙，消息指，昨日首日收50票。由AG ASIA及興勝創建合作發展的沙田火炭半山豪宅MOUNT VIENNA昨公佈，於本周三（27日）推售3伙，面積均為1,645方呎，售價由4,300萬元至4,700萬元，可獲20%印花稅津貼。

OASIS今開售 首錄撻訂

至於會德豐地產啟德OASIS KAI TAK於今日發售第三輪90伙前夕首錄撻訂。第5座11樓D室一房單位，面積364方呎，原於本月15日以697.3萬元售出，買家最終撻訂。以樓價5%計，料遭發展商殺訂近35萬元。發展商更新銷售安排，有關單位將暫停銷售。

■大批準買家連地產代理逼爆龍譽售樓處大廳。 香港文匯報記者彭子文 攝

■保利置業高藹華認為，啓德龍譽與另一個將軍澳新盤的客源不完全重疊。 香港文匯報記者彭子文 攝

龍譽買家心聲

李先生：已斥資600多萬購入一伙開放式單位，暫時未決定用作投資或自住。

張先生：早前曾抽過同區OASIS KAI TAK，惟不成功。今次取得8號前籌，成功購入一房單位自住。對現時樓市走勢「不太識睇」。

逾2400單位10月爭推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷情火熱下，美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日表示，本月以來一手盤售出約1,400宗，估計全月成交量約2,000宗，按月升20%。展望10月，他預期，要視乎有沒有其他大型新盤推出，如果只有將軍澳晉海推售，則10月新盤成交量或回落至1,500宗。

代理料大型新盤須貼市價

他認為，區內供應多及伙數多的大型中小住宅新盤要去貨，發展商的訂價策略料繼續以貼市價甚至低於市價推售。相反，市區豪宅盤因供應少，發展商會惜貨，開價料會高於市價。

他稱，美國上周議息後維持利率不變，本港息口持續低企，故儘管美國一如預期「縮表」，但料短期內對樓市不會產生明顯影響，加上本港經濟向好，剛需持續殷切。

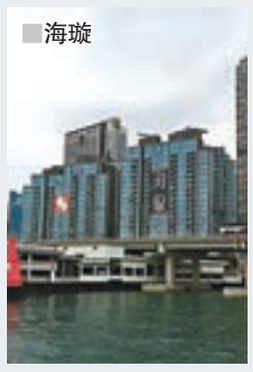
展望第四季樓價走勢，他認為，相對第三季處消化期，第四季樓價升勢會走快一點，升幅料達2%至3%。不過，相比上半年樓價已升約10%，下半年樓價升勢始終會放緩。

10月或推售之樓盤

地區	項目	伙數	發展商
將軍澳	晉海	1,040	新地
北角	海璇	355	新地
沙田	薈蕎	336	宏安
西營盤	ARTISAN HOUSE	250	新世界
上環	My Central	185	長實、市建局
中半山	巴丙頓山	79	新地
元朗	尚悅・方	63	恒地、新世界
九肚	尚珩	61	南豐、香港興業
九肚	雲端	59	新地
山頂	MOUNT NICHOLSON 第3期	24	九龍倉、南豐

製表：記者 梁悅琴

■晉海



■海璇

三大新盤戰場 吸一半購買力

特稿

美國下月起縮表，及預期年底前加息一次，本港新盤銷情目前仍然暢旺。事實上，今年爆新盤戰的三個地區包括啟德、荃灣及將軍澳，今年以來至昨日止已累積售出7,433伙，等於同期全港一手盤銷售量約一半，足見此三區的消化力驚人。

荃灣最旺 將軍澳追落後

今年要數新盤銷情最令市場嘩然地區一定是荃灣，區內今年接連有三個大型新盤推售，個個賣個滿堂紅，至昨日售出約3,929伙。其中，全・城滙全盤953伙已全數沽清，收票更逾2萬票，創1997年後最高收票數。至於海之戀系列更售出2,120伙，套現逾230億元，創出今年賣樓套現王。

另一個新盤戰場啟德區，今年以來亦售出約2,797伙。當中，嘉匯售出842伙，最新更以呎價31,521元售出低座第3座頂層6樓B單位，創啟德新高。單位面積1,216方呎，另附1,281方呎天台及512方呎平台，成交價3,833萬元。而近日OASIS KAI TAK及重推的龍譽銷情亦持續理想。

至於供應穩定持續的將軍澳，今年累售707伙，主要來自MONTERY。雖然該區銷售數字遜於上述兩區，惟須留意近日收票中的日出康城晉海及有機會於年底推售的日出康城第5期，倘銷售報捷，整區一手銷量隨時可攀升至逾3,300伙水平。

累計註冊額勢創新高

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，本年截至9月18日一手私樓註冊量錄13,060宗，涉及金額約1,718.3億元，繼2014年及2016年後的第三次超越1,700億元。目前僅較去年全年1,884.1億元少約8.8%，由於今年仍有不少新盤部署推出，加上一手吸購買力，全年總額勢可超越去年總數，創出歷史新高。

事實上，今年不少新盤表現突出，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，年內迄今註冊額超過百億元的新盤包括匯璽、海之戀、海之戀・愛炫美及維港頌，成為推高今年一手金額創新高的動力。與此同時，今年私樓一手平均註冊額暫達1,316萬元，較去年全年平均數1,122萬元高出約17.3%，並超越2011年平均數1,207萬元，創歷史新高。

■香港文匯報記者 梁悅琴

■全・城滙為1997年後新盤收票王。 資料圖片

三大新盤區今年銷售情況

地區	涉及樓盤	售出單位
荃灣	柏傲灣、海之戀、海之戀・愛炫美	3,929伙
啟德	龍譽、嘉匯、天寰、啟德1號(I)及(II)、OASIS KAI TAK	2,797伙
將軍澳	MONTERY、藍塘傲、海天晉	707伙

製表：記者 梁悅琴

本季車位註冊近3季新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港一手住宅銷情大旺外，車位價量亦齊升。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，第三季迄今（截至9月21日）純車位註冊量共錄2,660宗，已較第二季2,178宗高出約22.1%，為近3季高位。金額方面，季內迄今純車位註冊金額亦達46.84億元，則較次季高出約51.1%，與宗數暫同創近3季新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以首3季累計，年內迄今(截至9月21日)純車位註冊量累錄7,260宗，已佔去年全年8,880宗超過8成。按目前走勢，估計今年勢可超去年總數。

逾200萬元註冊升逾2倍

第三季迄今涉及純車位註冊量最多的住宅物業順序為浪澄灣、天鑄、東環、囍匯及東環II等，上述5個項目合共錄771宗，即佔季內迄今整體純車位註冊案近3成。

若按金額劃分，第三季(截至9月21日)逾200萬元純車位註冊量表現最突出，暫已錄934宗，按季大幅急升約212.4%，升幅跑贏大市；至於逾100萬至200萬元亦增約8.4%，暫錄1,064宗，宗數為各類銀碼個案之中最多；反觀，逾50萬至100萬元個案則跌約18.2%至548宗，而50萬元或以下更急跌約49.8%，暫僅得114宗。

首8月升勢跑贏大市

香港置業行政總裁李志成亦表示，車位拆售帶動下，本年首8個月註冊量按年「V」彈。據土地註冊處最新資料顯示，本年首8個月共錄6,549宗純車位註冊，較去年同期大增約61.3%，增幅較整體物業註冊量38.4%升幅顯著外，宗數更創有紀錄以來第三高。

按宗數排行，首8個月錄最多純車位註冊為將軍澳天晉IIIA，錄211宗。美孚新邨及深井豪景花園則以203宗及196宗排名二、三。

貴絕將軍澳 天晉一房660萬

■天晉IIIA一房單位3年升值42%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤晉海帶動下，將軍澳同區市中心二手出現高價一房成交。市場消息指，天晉II-IA一個1A座中層D室一房戶，實用面積366方呎，以660萬元成交，料貴絕同區二手市場的一房單位。呎價超過1.8萬元，是整個屋苑新高。原業主於2014年9月以464.04萬元一手購入，持貨3年剛過SSD期限，現沽貨獲利196萬元，升幅42%。

沙田第一城錄新高售價

同一時間，藍籌屋苑亦現破頂價成交。美聯吳嘉權表示，沙田第一城28座中層C室，實用面積688方呎，剛以882萬港元成交，呎價12,819元，創同類單位售價新高。

中原地產盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島16座高層F室，面積882方呎，3房套間隔及多用途房，附有全海景。業主以1,765萬元將單位連租約易手，呎價20,011元。

海怡大單位呎價破2萬

單位現時以31,000元租出，回報2.1厘。原業主於2007年10月以706萬元買入單位，持貨10年賬面獲利1,059萬元，單位升值150%。

北角富蘭苑中層B室，面積351方呎，2房間隔。中原林龍南表示，因業主不在香港，於是代理遠赴澳洲簽約，最終以516.8萬元將單位易手，呎價14,724元。原業主於2012年7月以318萬元買入單位，賬面獲利63%。