

# 一手3日沽440伙 月來最旺

## 無懼樓市多變數 屯門新盤加價10%

香港文匯報訊(記者 張美婷)官方樓價指數連續十個月創新高，金管局亦一再提醒按揭風險，加上特首《施政報告》即將公佈「首置盤」計劃，但市場全作耳邊風，樓市繼續瘋癲。於剛過去的3天國慶小長假，新盤錄得約440宗成交，是繼上月初荃灣全·城滙後最旺，市場購買力強橫，更有屯門新盤加價，加幅最高10%。

新盤市場於「十一」國慶假期成交理想，於剛過去3日錄得約440宗成交，其中新地更是「十一」國慶假期的焦點。新地將軍澳日出康城晉海，於剛過去周六沽清首批403伙，旗下屯門珀御昨日更新價單，將早前已推出的價單但未出售的31伙單位加價，加幅最高1成，平均呎價為17,854元，即供折實平均呎

價為14,284元。

珀御折實入場費433萬

珀御31伙新價單顯示，包括開放式17伙、1房9伙、2房2伙、3伙連平台單位。價單售價由541.73萬元至810.73萬元，而即供折實價由433.38萬元至648.58萬元。價單平均呎價為

17,854元，即供折實平均呎價為14,284元。加幅最多的為5樓J室，實用面積310方呎，價單售價由492.51萬調升至541.73萬元，實用呎價由15,887元上調至17,475元，加幅10%。新地代理業務部總經理張卓敏表示，珀御累售249伙，共套現逾12.7億元。

新地旗下另一新盤日出康城晉海於周六沽清後，隨即於周日加推191伙，平均折實呎價1.45萬元，而個別加價逾6%，本周四將次輪推售32伙。項目昨日開放的交樓標準是2房則王，為開放式廚房設計，實用面積489方呎。新地代理總經理陳漢麟指，前天加推的價單第4號同類包含此類單位，市場反應不俗，會考慮推出價單第5號應市。

雷霆：晉海短期考慮加推

新地副董事總經理雷霆表示，將視乎晉海的收票反應，考慮短期加推單位及公佈銷售安排。就《施政報告》即將公佈「港人首置上車盤」計劃等，他指，需待新政府公佈最新施政報告後才評論，希望政府多方面增加土地供應，相信房屋供應量增加是社會樂見。

其他新盤方面，恒地西半山千德道天匯將於本周四以先到先得形式發售41樓A室，實用面積3,917方呎，定價3.3999億元，實呎86,799元。上述41樓A室曾於去年1月以2.96億元易手，惟今年8月終止交易，發展商其後更新單位定價，由3.2255億元上調至3.3999億元，升幅達5.4%。

上環盤呎價1.9萬全幢放售

此外，上環荷李活道222號OVOLO全幢物業正放售，業主意向價為5.3億元，以總樓面面積27,456方呎計，呎價19,304元。仲量聯行香港資本市場部區域董事馮嶽宗表示，項目位於荷李活道以北的SOHO區，更可步行至中環及上環商業區域，有不少外籍人士租客。

據資料顯示，上環荷李活道222號為1米混合式住宅大廈，於1995年落成，項目佔地2,430方呎，總建築樓面面積27,456方呎，提供48個服務式住宅單位。

### 新地趁市旺 雙盤齊推



屯門珀御在上半年回闊售，昨日更新價單，加價10%。資料圖片

### 屯門珀御更新31伙價單

涉及更新價單單位：31伙		單位實用面積：310至497方呎	
	新價單	舊價單	
售價	541.73萬—810.73萬元	492.51萬—791.08萬元	
折扣	20%	20%	
折實價	433.38萬—648.58萬元	394.01萬—632.86萬元	
折實呎價	13,980元—13,049.99元	12,710元—12,733.6元	

註：更新價單為第1A,3A,4A,5A號共31伙，包括17伙開放式、9伙1房、2伙2房、3伙連平台單位。

製表：記者 張美婷



日出康城晉海公佈第2座(2B)38樓C單位無改動示範單位。



新地副董事總經理雷霆(左)表示，會視乎收票情況決定下一輪銷售安排。

## 向隅客回流 十大屋苑成交倍增

香港文匯報訊(記者 周曉菁)國慶長假期間市場新盤熱推，二手市場亦表現不俗。綜合上周六至昨日總共三日計，四大代理十大屋苑分別錄得8至19宗二手成交；若僅以周末計，則分別錄得6至15宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，將軍澳日出康城「晉海」銷情熾熱，大量向隅客回流二手市場。

3日國慶假期錄19成交

上周末中原地產十大屋苑錄得15宗成交，對比此前一周的7宗大幅上升114%，國慶3日假期共錄得19宗成交。陳永傑透露，向隅客主要回流至新界上車盤，以新盤入場單位價錢可以購入新界3房單位，加快二手承接。不過二手業主仍叫價持續企硬，議價空間只有1至3%。利嘉閣地產總裁廖偉強預計，部分買家失落新盤「心頭好」後，將回流二手市場尋寶，帶動成交量，故此長遠而言，二手成交量回升。美聯住宅部行政總裁布少明亦認為，自

從美國落實「縮表」，市場普遍認為後市走勢更添明朗，低息環境仍有有利港樓市發展，長假期睇樓客源大致靠穩，剛需支持下部分買客加快入市。展望10月份一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月，預計在市場主導的情況下，二手交投量表現持續反覆。

據美聯物業分行統計，「十一」國慶長周末(9月30日至10月2日)的3天，十大藍籌屋苑共錄得約10宗買賣成交，而單以周六及周日(9月30日至10月1日)計，共錄得約8宗買賣成交，較此前一周的周末9宗減少約11.1%，維持個位數。

長情業主叫價1.2萬賣美孚

市場氣氛回暖，便有長情業主趁勢沽貨。美聯美孚高級區域營業董事吳志輝透露，最近沽出美孚新邨5期恒柏街3號高層D室，實用面積657方呎，屬3房間隔，放盤約一個月以約820萬元成交，折合實用呎價約12,481元，資料顯示，原業主1973年8月斥資75萬元購入，是次轉手賬面大

幅獲利745萬，升值近10倍。他補充，美孚新邨9月全月買賣成交約35宗，較8月份錄得12宗顯著回升。

不過，港置在3日假期錄得僅約8宗成交，部分熱門屋苑如西九四小龍、沙田第一城及美孚新村於周六日分別錄得2宗成交，其餘7個屋苑則捧蛋。港置康怡花園分行高級聯席董事林志雄稱，假期睇樓量下跌約一成，因大多業主及買家外遊，且將軍澳新盤搶客源。

### 十大屋苑國慶假成交

代理	國慶三日假期	上周末兩日	較前一周變幅
中原	19宗	15宗	+114%
利嘉閣	11宗	8宗	+20%
美聯	10宗	9宗	+11.1%
港置	8宗	6宗	+20%

資料來源：各大代理

## 樓市旺 料上月交投增兩成

香港文匯報訊 8月份發展商積極推盤，二手交投亦逐漸增多，刺激9月份的樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)數字將齊創今年6月份後3個月新高。

據中原地产統計，截至9月27日，9月份合約登記暫錄6,742宗及507.7億元，料全月將錄7,400宗及550億元，較8月份6,130宗及438.5億元上升20.7%及25.4%，也是6月份(7,902宗及739.3億元)後最多。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，9月份宗數連升2個月共35.5%，並重上7,000宗高水平，顯示市況轉趨活躍。按季方面，第三季暫錄18,333宗及1,403.9億元。料整季錄19,000宗及1,445億元，較第二季的24,422宗及2,287.2億元下跌22.2%及36.8%。

新盤銷量創5個月新高

一手私人住宅方面，9月份暫錄2,152宗及211.2億元。料全月錄2,350宗及225.0億元，較8月1,228宗及144.1億元上升91.4%及56.1%。8月底荃灣西大型新盤全·城滙熱賣，刺激宗數創今年4月份2,649宗後5個月新高，金額亦創今年6月

份273.3億元後3個月新高。

按季方面，第三季暫錄4,323宗及478.7億元。料整季有4,520宗及490.0億元，較第二季的6,221宗及880.9億元下跌27.3%及44.4%。

9月份暫時最高登記宗數的新盤是荃灣西全·城滙，暫錄904宗及88.5億元。其次為荃灣海之戀·愛炫美，暫錄362宗及36.9億元。第三為東九龍啟德1號(II)，暫錄141宗及15.3億元。

二手回升 上月增15%

二手私人住宅方面，9月份暫錄2,664宗及194.8億元。料全月錄2,950宗及215.0億元，較8月份的2,556宗及189億元上升15.4%及13.8%。暑假買賣淡季過後，二手成交明顯回升，宗數連升2個月共27.2%，宗數及金額更有望齊創今年6月份3,502宗及259.5億元後3個月新高。

按季方面，第三季暫錄7,539宗，總值581.4億元。料整季錄7,830宗及600.0億元，較第二季的11,725宗及867.5億元下跌33.2%及30.8%。

中原料宗數創2016年首季4,490宗後6個季度新低，金額則創2016年第二季559.4億元後5個季度新低。

## 夢東方轉攻文化旅遊 靠賣樓收益補貼

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)隨着內地旅遊人數及收入持續上升，夢東方集團(0593)副主席林裕兒表示，集團已轉型主攻文化娛樂業務，透過項目內的地產售樓收益來孕育項目內的文化娛樂部分，目前已有三個項目分別於衡陽、蘇州及嘉興分期興建中，總投資232億人民幣，由於是分期發展，又有賣樓收入支援，料每一期投資只須20億至30億人民幣，衡陽及嘉興項目明年底開始有收入，2019年開始入賬。

回本期約3至5年

林裕兒指出，與其他主題樂園不同，該集團興建的文化娛樂項目，會配合當地文化特徵，又會有教育以至健康療養元素，打造成獨一無二的旅遊項目，令旅客可以逗留一日至一星期不等。例如湖南佔地達1,000萬平方米的衡陽夢東方旅遊度假區包括有湖湘書院、首個儒佛道三教合一文化聚集區等，江蘇佔地約110萬平方米的蘇州夢東方旅遊度假區包括有健康療養元素，浙江嘉興佔地約93萬平方米的夢東方夢幻嘉善會集科技、文化、旅遊、度假、娛樂於一體。

他指，每一個項目都分期發展，料每一

期的初段客流量可達100萬人次，除了門票收入外，長遠希望加強項目內的主題酒店、餐廳及商業街的收入，由於項目有賣樓收入來支援，估計每個文化娛樂項目的回本期約3至5年，比一般純打造主題樂園的回本期為短。其中凱悅酒店集團已簽約管理於夢東方夢幻嘉善內的嘉善夢東方凱悅嘉軒酒店，包括190間客房及130平方米會議空間、餐飲及健身中心等。

他強調，由於集團主攻文化娛樂業務，上述三個項目內的地產內容以度假屋為主，佔比不大，以衡陽夢東方旅遊度假區首期計，可作賣樓的部分只佔20%至30%

面積。他又稱，由於集團手持約22億港元現金，加上每年仍有北京房山地產項目銷售，而上述三個項目會分期發展，集團有足夠資金應付該三個項目，又稱集團於地產的毛利率約30%至40%。

研收購動畫片《鹿精靈》

展望未來，他稱，會研究收購對集團有關連的項目，包括母公司天洋集團所創作的動畫片《鹿精靈》亦會研究是否注入夢東方，《鹿精靈》於今年初起於內地電視及網站開始播放，現已有相關產品推售，如毛公仔、行李牌等。



夢東方林裕兒指，該集團興建的文化娛樂項目會有教育以至健康療養元素。香港文匯報梁悅琴攝

## 黃竹坑地廠呎價叫2.31萬

香港文匯報訊 南港島線通車惠及黃竹坑樓市，區內工廈物業已成買家入市追後的必爭之選。美聯物業業主委託代理黃竹坑道49號得力工業大廈地下E室單位買賣，物業面積約3,896方呎，業主意向價約9,000萬元，平均呎價約23,101元。

美聯工商區域營業董事鄒永堅表示，單位屬於地廠物業，有來去水，樓底高柱位少，用途較廣泛，加上鄰近多個區內新型項目，包括如心南灣海景酒店、W50等，現時區內的地廠放盤亦寥寥可數，部分更只屬試放性質，或等待收購合併，上述放盤物業實為目前市場上的難得寶盤。

南港島線通車 名人紛入市

他指，黃竹坑區由於近年發展迅速，加上周邊區域的高度和工廈的造價存在差距，所以不少投資者都選擇購入較低水的工廈物業作長線投資之用，如帝國集團主席郭炳湘今年就斥15.6億元購入區內的仁孚香港仔車廠，國際知名影星甄子丹亦

於4月份以4,980萬元購入新興工業大廈頂樓連天台單位。

而以得力工業大廈為例，去年10月份該廈13樓C室以1,149萬元易手，平均呎價約6,500元，但至今年4月份，該廈7樓C室的成交價已達1,300萬元，呎價達7,357元，即使不計樓層因素，物業約半年的成交呎價升幅已達約13%。

北角五千呎商廈叫租15.7萬

另外，美聯商業助理營業董事麥志輝指出，該行代理北角聯合出版大廈高層全層單位出租事宜，物業面積5,605方呎，業主現意向呎租28元招租，即總租金為約15.7萬元，為區內少有大面積全層租盤。

麥氏指出，港島區商廈持續受國際企業追捧，惟核心區放盤量低，加上租金升幅凌厲，導致部分企業在考慮成本控制下，轉移到其他地區物色合適的寫字樓。而放租單位的業主剛成功購入上址，並以此作為機構長線投資項目。