

# 晉海328伙即日沽清

## 千人輪候迫爆售樓處 開季7日新盤沽逾400伙

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)特首林鄭月娥首份施政報告將於下周三公佈,盛傳將推出具針對性的房屋政策,卻無礙買家對新盤單位的需求,一手搶貨熱情未變,其中新地將軍澳晉海昨日(10月7日)開售第3輪328伙單位,即日沽清。業界指施政報告前夕未見影響實力買家入市決定,亦不覺有買家正等候報告出爐才決定是否入市。綜合一手銷售資訊數字,受新盤銷情暢旺下帶動,10月1日至7日全港共錄得超過400宗一手住宅註冊宗數。

晉海昨日銷售安排,買家可認購1至2伙,不設大手時段。現場所見,早上已吸引近1,000名買家到場,人數雖然較前兩次開售輕微回落,惟場面仍然十分熱鬧,一度「迫爆」售樓處,到場登記買家以本地客居多,偶有外籍客戶,亦有不少「一家大細」家庭客到場。

### 布少明:一大客1400萬掃2伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,旗下客戶出席率約80%,復活票佔90%,餘下10%均為新票,當中用家佔70%,投資者佔30%,一半客戶來自九龍區,旗下有8組客戶擬購入2伙單位,當中一組大手客擬斥1,400萬元購入2伙2房單位,1間作投資1間自住,暫時未見有買家等候施政報告出爐後才決定是否入市。

### 市傳將推新房屋買家照入市

對於施政報告傳推出針對住屋政策措施,布少明認為對整體樓市不會構成太大影響,「相信(在施政報告推出前)有能力、有興趣的買家將繼續入市,因為政府

推首置上車盤傳有轉售限制,而買家入市相信都希望其升值,在私樓升值潛力較高下,這批收入較高的人士都寧願買私樓」。

### 本月一手成交料減至1200宗

布少明提到,在本月發展商較少推出大型新盤下,料一手成交量將回落至1,200宗,相較上月2,000宗減少逾40%,在新盤市場旺熱、購買力持續釋放下,預期本月整體樓價將升1%,料第四季升幅將增至3%。

晉海位於康城路1號,提供1,040伙,實用面積318至1,132方呎,預計2019年10月底入伙,至今已進行第3輪銷售,昨日開售的328伙單位,包括53伙一房、152伙兩房、111伙三房及12個連平台特色戶,該批單位涉及的4號及5號價單,折實平均呎價分別為14,535元及14,995元,較上月推出首批價單的折實平均呎價12,788元最多提價逾17%,發展商早前解釋因部分加推單位屬高層海景戶,難同時比較。項目昨開售前共收逾8,000票,超額認購逾23倍。



將軍澳晉海昨開售第3輪328伙單位,即日悉數沽清。圖為準買家昨早在售樓處輪候。

香港文匯報記者莫雪芝攝

## 二手樓成交增 樓市響警號



湯文亮。資料圖片

香港文匯報訊(記者 何汶綺)港股爆升至「大時代」,社會都關心樓市走向又會如何?紀惠集團行政總裁湯文亮於網上撰文指出,早前有物業代理透露近兩、三個星期,二手樓成交量增加,屢創新高之聲不絕,相信當二手樓成交增加,如果沒有新

的刺激,下跌機率大過上升很多,但如果政府減辣,放寬逆周期措施,樓市不但成交量增加,還會向上飆升。

### 湯文亮:中原指數急跌不尋常

湯文亮於文章中續指,預估上周五公佈的中原指數會有一個顯著跌幅,果然不出所料,指數下跌了0.93;指數升跌如兵家勝敗,沒有什麼特別,但最新指數比六月底下跌了0.2,亦即是低於林太上任的時候,在一片叫好聲中仍然下跌,這是大家要注意地方。

他並提醒,指數在9月29日公佈時處於歷史第二高,卻在一星期內,由第二跌至第十一,大家要小心注意。

## 新盤吸睛 新都城破頂價沽

香港文匯報訊 將軍澳區連續有大型新盤推售,帶動區內二手交投。中原伍錦基指出,將軍澳新都城2期11座高層F室,實用面積363方呎,以610萬港元成交,呎價約16,804元,創下屋苑兩房總價新高。

據了解,原業主於2010年4月以246萬元購入單位,6月以620萬元放盤,減價10萬元後以610萬元售出,賬面獲利364萬元。

中原地產柯勇表示,康城區新盤晉海持續熱賣,將軍澳二手交投繼續受壓,指標

屋苑新都城本月交投可謂租賃兩開。

### 二手交投續受壓

新都城本月至今暫錄3宗租賃成交,平均實用呎租約38.6元。市場最新租賃成交包括2期10座中層E室,實用面積441平方呎,建築面積617平方呎,採兩房間隔,享西南街景,議價後以16,500元租出,折合實用呎租37.4元。

據了解,上址業主於2010年5月以279萬元購入物業,現成功租出單位,可享高達7.1厘租金回報,回報率十分理想。

## 零售旺 上月舖位成交量增兩成

香港文匯報訊 本港經濟環境好轉,零售行業銷售顯著回升,舖位買賣受惠。港置行政總裁李志成表示,據土地註冊處最新資料顯示,按類別劃分,當中以舖位註冊量按月增幅最顯著,9月錄得148宗註冊,較8月的123宗增加約20.3%;不過因大額註冊欠奉下,涉及註冊金額僅約19.04億元,較8月約27.87億元下跌約31.7%,出現「量升額跌」情況。

### 非住宅物業交投現「量跌額升」

至於整體非住宅物業交投表現,該處資料顯示,9月非住宅物業註冊量共錄1,692宗,較8月的1,910宗下跌約11.4%,連升三個月後首度回落,表現更與整體物業註冊量按月升約23%互相背馳。不過涉及註冊金額約104.21億元,按月則回升約10.4%,呈現「量跌額升」走勢。

工廈交投按月亦錄得升幅,9月錄得455宗註冊,較8月的439宗增加約3.6%;註冊金額表現更為亮麗,因當中涉及價值近20億元的黃竹坑天豐工業大廈一籃子註冊,刺激9月工廈註冊金額攀升至約42.94億元,較8月約23.55億元急增約82.3%,增幅遠勝註冊量外,亦成為非住宅物業註冊金額按月倒升的主要動力。

### 純車位及商廈表現跑輸大市

反觀,純車位及其它類別9月僅錄969宗註冊,較8月的1,220宗下跌約20.6%,跑輸大市;涉及註冊金額約23.53億元,較8月約23.82億元微跌約1.2%。

至於商廈表現亦遜色,9月僅錄120宗註冊,較8月的128宗下跌約6.3%;涉及註冊金額約18.70億元,較8月約19.16億元亦下跌約2.4%。

## 晉海買家心聲



### 王女士

王女士(圖左):已買入兩房戶予兒子,因兒子已長大故購入多一個單位自住,目前未決定是否承造及多少按揭。對於現時青年「不靠父幹」置業或很困難說法,則笑而不語。

### 余先生

余先生:第二次抽晉海惟不成功,原預算500萬-600萬元買入兩房戶,未來會繼續抽新盤。對於政府推首置上車盤傳入息限額設在5.2-7.2萬元,其家庭收入已超出上限,相信具有以上條件買家已有能力買私樓,問到首置上車盤傳有轉售限制,他認為若遇上樓市下跌,能以原價售予政府亦不俗。



### 柴先生夫婦

柴太:原本預留600萬買兩房戶,作投資或自住,惜抽籤排較後位置,未能買入心水單位。20多歲兒子仍然在學,為免樓市日後升至10萬元呎「買不到」,故冀助兒子先入市。對於首置上車盤傳聞,柴先生認為入息下限定得太高,「不如問下年輕人幾錢一個月」,相信政府政策最重要是幫到年輕人,如果將下限設得太高,父母都難以幫助子女置業。

圖文:香港文匯報記者馬翠媚攝

## 第四季擬推售新盤

項目	伙數
觀塘市中心第2、3發展區	2,000
大角咀利奧坊(2期)	514
馬鞍山雲海	420
北角海璇	355
沙田薈薈	336
西營盤ARTISAN HOUSE	250
上環My Central	185
土瓜灣津匯	175
沙田美田路項目	118
西半山巴丙頓山	79
何文田KADOORIA	77
元朗尚悅·方	63
九肚尚珩	61
九肚雲端	59
壽臣山深水灣徑8至12號	54
西貢康健路項目	30
元朗丹桂村項目	24
屯門冠發街8號	14
南區淺水灣道90號	11
南區淺水灣108號	8
合計	4,833

製表:記者何汶綺

## 十大屋苑註冊量按季大跌逾4成

### 第三季10大屋苑二手註冊量按季比較

屋苑名稱	第三季	第二季	比較
康怡花園	13	38	-65.8%
美孚新邨	50	110	-54.5%
太古城	42	82	-48.8%
海怡半島	22	42	-47.6%
麗港城	31	59	-47.5%
黃埔花園	33	61	-45.9%
新都城	47	86	-45.3%
嘉湖山莊	99	170	-41.8%
荃灣中心	51	69	-26.1%
沙田第一城	68	87	-21.8%
十大屋苑合計	456	804	-43.3%
整體二手住宅	9,045	13,230	-31.6%

製表:記者何汶綺



第三季十大屋苑註冊表現遜色,按季錄約43.3%跌幅,當中康怡花園更急挫逾6成半,表現跑輸大市。圖為康怡花園。資料圖片

香港文匯報訊(記者 何汶綺)新盤市場繼續搶購買力,二手大型屋苑乏人問津。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,第三季二手住宅註冊量共錄約9,045宗,較次季13,230宗顯著減少約31.6%。其間十大屋苑註冊表現遜色,按季更錄約43.3%跌幅,當中康怡花園更急挫逾6成半,表現跑輸大市。

### 康怡花園挫逾6成半最弱

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,十大屋苑中,第三季註冊量按季悉數下跌,由

第二季804宗大減至第三季456宗,跌幅超過4成。除跌幅逾6成半的康怡花園外,美孚新邨亦大減約54.5%,而太古城、海怡半島、麗港城、黃埔花園、新都城及嘉湖山莊均錄逾4成跌幅,跌介乎約41.8%至約48.8%;此十個屋苑中,跌幅最少的是沙田第一城,按季減少約21.8%,而荃灣中心亦跌約26.1%,兩屋苑跌幅相對大市為少。

值得留意,第三季二手住宅註冊量失色,即使季內註冊宗數最多的二手屋苑嘉湖山莊,其註冊量由第二季170宗大跌至

上季只有99宗,連百宗水平亦未能突破,而對上一次嘉湖山莊季度失守百宗水平為2015年第四季;另美孚新邨亦由第二季110宗跌至第三季僅50宗,單一季度只得半百水平。

### 青衣美景花園逆勢升46.7%

雖然如此,但個別屋苑亦能夠按季逆勢上升,如青衣美景花園註冊量按季升約46.7%;粉嶺名都亦增約4成;沙田中心升約17.6%;香港仔中心更急增逾1.7倍;屯門時代廣場則錄5成升幅。