

晉海II首批227伙即日沽清

新地賣樓大豐收 今年套近400億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市於施政報告後升勢持續。由於政策明朗化,買家入市步伐加快,一手銷情繼續熾熱。將軍澳日出康城晉海II昨日進行首輪銷售,市場消息稱,首批227個單位昨日已全數沽清。連同之前晉海I已售逾990伙(套現約78億元),晉海I及II至今不足一個月內合共沽出近1,220伙,料為新地近年銷售最暢旺項目,並帶動集團今年賣樓套現總額逼近400億元。

晉海II此前累計收超過6,000票,超額認購逾25倍。記者昨日現場所見,該盤於早上9時半開始賣樓程序,準買家一早到場排隊,現場一度出現長的人龍。中原地產及美聯物業昨晨分別表示,旗下接觸的準買家出席率達八成至九成。美聯住宅部行政總裁布少明稱,入票人士中有八成為向隅買家,其餘為新票,用家及投資者各佔7成及3成。傍晚六時左右,消息指昨日開賣的227伙全數已獲買家認購。

晉海不足一個月沽1220伙

今年新地賣樓可謂大豐收,推出的晉海、元朗Grand Yoho2期、Park Yoho Genova、西南九龍南昌站匯匯及屯門柏御5個全新盤全部大賣,連同其他貨尾共售出逾3,250伙,總套現已逼近400億元。當中晉海I、II售出單位佔1,220伙或37.5%。

回看近年各新盤的銷售進度,晉海I及II的銷售進度相當標青,以伙數計,相信僅次於2015年4月長實將軍澳鑽藍天半個月沽出1,648伙。若單以新地系內新盤計,相信售出的單位數量為近年新高。由於晉海II尚餘900多伙,估計銷售數字仍會往上突破。

資料顯示,昨日晉海II沽清的首批227伙,面積343方呎至628方呎,售價由558.4萬元至1,241.1萬元,扣除最高18%折扣,平均折實呎價14,598元,較上月中晉海首批208伙12,788元高出14%。晉海II提供1,132伙,樓花期18個月,單位面積321方呎至934方呎。

由於施政報告內容集中公營房屋,私樓市場着墨不多,變相掃除政策不明

朗的因素,多個發展商近期火速推盤,吸納市場一批觀望已久的購買力。布少明表示,不少市民加快入市,料第4季樓價升勢加快,升幅3%至4%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預計,10月可錄約1,800宗一手成交,料全年一手成交高達1.9萬至2萬宗,中原城市領先指數(CCI)年尾料可達165點,全年累升15%。而總結過去周末兩天,市場共錄得約256宗一手成交,當中晉海II佔近89%。

My Central予向隅客優先

其他新盤方面,長實上環My Central上周開賣80伙並沽清後,即日加推35伙,長實集團助理首席經理(營業)何家欣稱,項目日內將上載新價單,今天公佈新銷售安排。由於向隅客眾多,會安排向隅客優先認購,設有復活客優先組別,惟會限制一定單位數量,另繼續設有家族大手買家時段,料一周內展開新一輪銷售,但推售細節暫未決定。

問到集團旗下中環中心的75%業權獲洽購的消息,長實集團執行董事趙國雄回應,中環中心目前仍屬集團旗下物業,由於涉及大額銀碼,若落實成交或有最新消息必定對外公佈。

君豪峰首批收票已足額

此外,恒地鯉魚涌君豪峰早前公佈首張價單共93伙後,消息指累積收票約100張。另外,同系銅鑼灣尚瑤日前售出40樓B室,面積554方呎,成交價2,127萬元,呎價38,401元,均創項目標準單位新高。

據悉買家為非本地客,料須繳付30%或逾638萬元辣稅。



晉海II售樓處出現人龍。香港文匯報記者劉國權攝

代理行美聯稱,晉海II入票人士中有8成為向隅買家。香港文匯報記者劉國權攝

來自浙江的黃先生:
從事保險工作,以約900萬至1,000萬元購入三房單位,在香港樓價飆升下,單位價格算適中。自己已非首次在港買樓,過去曾到何文田睇樓盤。

同區客柯太太:
協助兒子買樓,以約700萬元購入兩房單位,方便互相照顧,在首期上有些許幫忙,但主要靠兒子儲蓄。樓價好貴,但「無辦法,佢哋要生活」。

80後張先生:
從事地產相關工作,為首置上車,以約680萬元購入兩房單位,支付首期逾百萬元,夫妻二人儲蓄一段長時間才夠錢買樓。預期未來樓市大致平穩。

換樓客鄧先生:
自己居住在深水埗,今次斥資約700萬元購入兩房單位換樓。個人認為將軍澳交通生活配套方便,樓盤有一定升值潛力。

現場買家心聲

二手回暖 十大屋苑成交升



東涌映灣園本月暫錄得14宗成交。資料圖片

十大屋苑周六日成交

代理行	成交	按周變幅
美聯	11宗	+3宗
利嘉閣	8宗	+6宗
中原	6宗	+3宗
港置	8宗	+5宗

製表:記者 莊程敏

香港文匯報訊(記者 莊程敏)施政報告公佈後的第二個周六日,二手成交回暖。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,自施政報告公佈後,首置上車盤未見細節,早入市態度審慎的上車用家亦重投市場,即使接連有新盤開售搶佔客源的情況下,二手藍籌屋苑交投仍可錄得增長,反映整體購買力持續釋放,預期第四季樓價仍然看漲。

新界上車盤表現理想

在剛過去的周六日,美聯10大藍籌屋苑合共錄得約11宗買賣成交,較前周末增加3宗,為施政報告公佈後連續第二個周末錄得升幅,並是自9月中後重回雙位數水平,創5個周末新高。新界區仍是上車盤主導,3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊表現較理想,合共錄得約7宗成交,按周上升約75%。沙田第一城一個面積約304呎單位以459萬元易手,呎價15,099元,原業主於2010年11月購入,是次轉手賬面賺239萬元,升值近倍。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,前周末受颶風「卡努」吹襲影響,十大指標屋苑二手成交急挫逾8成,上周末買賣回穩,該行按周增加6宗至8宗,回升至正常水平,惟仍欠驚喜。他分析,受惠於高成數按揭,大部分買家將繼續流

入新盤市場,反觀二手市場則沒有特別的利好消息刺激交投,雖然政府正研究修訂印花稅條例草案,令換樓期由六個月延長至九個月,唯討論暫時擱置,令不少想換樓的二手業主繼續持觀望態度,二手成交將趨淡靜。

利嘉閣十大指標屋苑周六日買賣中,除港島區外,九龍及新界區的二手表現均見回升。按屋苑劃分,新都城、嘉湖山莊及映灣園各錄2宗成交,美孚新邨及沙田第一城則各錄得1宗買賣,其餘5個屋苑全數「捧蛋」。儘管周末成交一般,但太古城10月至今已累錄14宗成交,剛過去的周一至周五更連錄7宗成交。

中原:新盤分散焦點

中原地產十大屋苑上周末錄得6宗成交,按周回升1倍。新界區共錄4宗成交,港島及九龍區分別錄得1宗成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑解釋,因港島及九龍區有多個全新盤開售,分散二手市場焦點,成交略見放慢,至於未有全新盤開售的新界區,二手成交企穩活躍。東涌二手市況不俗,映灣園本月暫錄得14宗成交。

另外,香港置業表示,受新盤影響下,康怡花園睇樓量於上周末下跌約1成,預料隨着新盤交收,區內二手交投將略為受壓。

舖位買賣超去年總和

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部指出,今年首三季舖位共錄得1,382宗買賣登記,已超越去年全年總和。該行指,隨着旅客及零售數據理想,加上《施政報告》建議減利得稅,有利增加中小企開店及擴充意欲,民生區舖最為受惠,故預計商舖今季交投可望平穩向上。

逾億元交投料成焦點

上季商舖買賣登記合共錄得411宗,按季回落約18.9%。惟今年首三季,相關註冊累錄1,382宗,已超過去年全年的1,306宗(已撇除逾10億元的內部轉讓)。由於上季連續錄多宗大額成交,令註冊金額按季微增1.3%。首三季註冊額則達199.47億元,與去年全年的199.84億元相若。值得一提的是,首三季逾億元舖位買賣共錄18宗,已逼近去年全年總和20宗,涉資共37.75億元,平均成交額約2.1億元。

事實上,反映核心區舖的美聯

旺舖四核心區一線街售價指數(MSI),今年跌幅明顯收窄,首三季跌幅僅約4.6%,按年則跌約8.1%,跌幅已較去年減慢,顯示舖市氣氛開始好轉。此外,近期奢侈品牌以高價搶租個案也重現,一家國際珠寶品牌早前便以約648萬元預租尖沙咀北京道一個巨舖,租金較現租戶高近5%,乃近三年本港核心區一線地段罕見現象。

領展標售商場惹矚目

美聯旺舖董事盧展豪相信,本季舖位交投可望平穩向上,目前市場最為矚目相信為領展房託基金標售的17個商場。該項目早前吸引多個中外財團入標競逐,不乏具商場管理經驗的大型基金。

盧展豪預計,參照過往領展商場均以理想價沽出的經驗,相信今次標售的民生區商場,也有望成為市場近年矚目大刁之一,屆時勢能帶動舖市大手交投氣氛。

甲廈干諾道西118號放租

香港文匯報訊 中區商廈租金不斷上升,同屬港鐵港島沿線的西區商廈物業,近年成不少企業首選進駐之地。美聯商業區域營業董事郭漢釗表示,西區干諾道西118號30樓02室正以呎租36元放租,單位面積約1,296方呎,月租約4.7萬元。

郭氏指,上述單位可飽覽維港海景,內部基本裝修齊全,加上門口對正升降機,屬該廈優質盤源。另外,港島區商廈持續受國際企業追捧,租賃需求一直高企,惟核心區放盤量有限,不少企業都選擇轉移至其他地區物色合適的寫字樓,故放租單位的業主非常看好該區物業未來租務發展。



干諾道西118號。

屯門公屋王328萬 3年價升逾倍

香港文匯報訊(記者 莊程敏)市場消息指,屯門田景邨田樂樓中層5室,實用面積366方呎,補地價後以328萬元易手,創屯門區公屋售價歷來新高,呎價高達8,962元。原業主於2014年以159萬元連補地價買入單位,3年額外印花稅期限過去後賣樓,賬面獲利169萬元,單位升值超過1.06倍。

貴過鄰區元朗私宅

利嘉閣地產鄭偉廷透露,元朗尚城5座高層B室一個三房兩廳單位,實用面積761方呎,放盤不足兩個星期,即以648萬元易手,折合呎價8,515元,因同區屋苑700萬以下的三房放盤量極罕,故市場承接速度極快。原業主在2011年4月,以555萬元買入上述單位,轉手賬面獲利93萬元。

二手暑假後成交回升

另外,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出,二手私宅自暑假買賣淡季過後,成交明顯回升,10月暫錄1,898宗及132.6億元,料全月錄3,400宗及240.0億元,較9月升12.9%及9.4%。而首十個月料錄約32,000宗及2,360.0億元,同樣逼近2016年全年總和34,657宗及2,372.1億元。



元朗尚城單位最新以呎價8,515元易手,較鄰區屯門公屋平逾半成。資料圖片