

# 晉海II次輪 131伙近沽清

## 工程師等不及首置盤 「遲1年買就貴100萬」

香港文匯報訊(記者 張美婷) 施政報告後樓市持續火熱，上周六將軍澳鐵路新盤晉海錄得實呎價近2.1萬元的破紀錄成交個案，而同系晉海II亦於周日接近沽清次輪銷售的131伙單位，連同其他新盤，周末兩天一手成交約170伙。有由內地來港、剛獲香港身份證的工程師認為，「首置盤」未必可滿足短期需求，「遲1年買就貴100萬」，趁樓價仍可負擔決定斥800萬元買入兩房單位。

由新地發展的將軍澳日出康城4A期即晉海II，昨天進行第2輪銷售，該盤日前以截收逾2,000票、超購15倍之勢推售131伙。昨日早上約9點半，位於九龍站的售樓處已開始有人排隊，秩序大致良好。據在場代理透露，直至下午約2時，是次推售單位已售出約9成。

若累計晉海II早前沽出的227伙，已佔晉海II全盤1,132伙約3成。加上晉海I和II早前售出伙數，一個月內沽出逾1,300伙，料成為新地今年最旺的銷售項目。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，經該行入票的準買家約8成為向隅客，出席率約8成。以地區分佈，新界佔5成、九龍佔3成、港島佔2成。而入票人士當中約3成為投資客，7成為用家。當中不少為年輕買家，約4成為80後，逾半計劃由父母資助上車，料項目未來收租回報可達3厘。他預計，本月一手錄約1,500宗，料下月多個新盤開賣下，一手交投或增至約2,000宗。

### 夫婦備儲6至7年錢上車

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，經該行入票人士中約7成為向隅客，出席率約7至8成，其中5至6組買家有意斥資約1,500萬元購入2伙。他續指，截至昨日本月一手錄約1,350宗成交，料本月可達1,500宗，而目前一手已累錄1.6萬宗成交，料全年可達1.9萬至2萬宗，高於去年全年的1.65萬宗。

昨日有晉海II買家指出，「港人首置盤」未必可滿足短期需求，故趁樓價於可負擔的水平入市。職業為工程師的丁先生表示，目前於北角租住單位，入市前曾看過將軍澳及

荃灣的新盤項目，惟鍾情於晉海，雖然早前未能成功抽得合適單位，是次再接再厲終於抽中。他稱目前樓價高企，「遲1年買就貴100萬」，故剛取得香港身份證後，與太太一起積極儲錢6至7年，斥資800萬元買入項目兩房單位上車。

### 北京買家：樓價癲過北京

另外一位來自北京的買家王先生表示，目前租住九龍站單位，認為香港的樓價比北京瘋狂，但由於在香港工作，故買入一個一房單位自住，父母幫助支付首期。現居將軍澳的買家張先生表示，長遠看好樓市，認為樓市仍未見頂，故與家人合資用700多萬元買入項目兩房單位投資。是次為張先生首次買入物業投資，因為用家人名義入市，不用付稅。

另一邊廂，瓏璽昨日以招標形式共售出4伙單位，合共成交價逾2.4億元。標售單位分別為第3座41樓A單位，實用面積2,182方呎，成交金額為9,011.66萬元，而呎價41,300元。第二伙為第6座41樓A單位，實用面積2,177方呎，成交金額為8,730.69萬元，呎價40,104元。第三伙標售單位為第6A座39樓A單位，設四房兩廳，實用面積1,307方呎，成交金額為4,017.3萬元，呎價30,737元。最後一伙為第3座22樓D單位，成交金額2,407.5萬元，呎價25,000元。

此外，市場消息透露，AG ASIA及興勝創建合作的沙田火炭MOUNT VIENNA，項目剛售出2樓B室裝修連平台特色戶，成交價5,200萬元，實呎31,611元。而扣除20%稅務優惠後，折實4,160萬元，實呎25,289元，兩者同創項目新高。



將軍澳日出康城晉海II，昨天進行第2輪銷售，一大早已見銷售人龍。香港文匯報記者莫雪芝攝

### 晉海II買家心聲



工程師丁先生：樓價高企，遲1年買就貴100萬。與太太一起積極儲錢6至7年，斥資800萬元買入兩房單位上車。



北京買家王先生：目前租住九龍站單位，但由於在香港工作，故買入一個一房單位自住，父母幫助支付首期。



投資者張先生：樓市仍未見頂，與家人合資用700多萬元買入兩房單位，是首次買入物業投資。

## 銷售成績俏 維港頌預告加價一成

香港文匯報訊(記者 周曉菁) 長實旗下維港頌和My Central市場反應火熱，兩新盤昨日均推出新銷售部署。長實地產投資董事黃思聰表示，維港頌現已推出343伙，截至上周六共成交320伙，售賣中的11伙高層單位將於本週三停售，另12伙中低層單位短期內有機會加價5%至10%。隨着良好的市況下成交額屢創新高，他預計該項目有不同次數的加價，可能累積有幾成加幅。

### 景觀靚 料再創新高價

黃思聰指出，維港頌共有378個單位，已售出的320伙佔可售單位的94%，銷售金額達104億元。周六售出的7座29樓A戶創開盤以來新高，成交價為6,631.4萬元，平均呎價達46,799元。

對於下月初即將封盤的11伙單位，黃思聰透露，均屬7座和8座26樓以上的A、B戶四房單位，佔據景觀優勢，「實少見少」。他續指，餘下12伙中低層單位即使不封盤，會重新定價，初步預計有5%至10%加幅，但也會根據其他新盤售價和市場反應分批加價，「整個項目逐步加幅超過三成都唔出奇」。

他解釋，港島豪宅銷情非常好，姊妹盤My Central過去兩輪全部獲得認購，表明港島優質豪宅的需求強勁。雖然未來也有新樓盤不斷推出，但相較而言，維港頌的地理位置、景觀都有絕對優勢，相信該項目成交價還能再創新高。談及尚未發售的23伙單位，他指後續會有新安排，暫時未定如何推出。

另一邊的My Central亦公佈新部署，長實助理首席經理(營業)何家欣表示，該項目已售出146伙單位，套現逾36.4億元，折實平均呎價近30,500元。

### My Central周內再賣樓

她預計，下周內會開始第三輪銷售，包括上周五加推的3伙單位，涉及7,729.3萬元，另今日再推30伙以供受影響的重建戶優先認購，重建戶認購後剩下單位會同步放入下輪銷售。

何家欣又透露，今天的買家都相當有實力，約七成買家來自港島豪宅區，九龍豪宅區和新界豪宅區的客源分別為20%和10%。其中更有超過40組的客人，購買2伙及以上數量的單位，最大手的一組客人斥資約1.12億元買入4伙單位，均為同一家庭中成員持有。她估計，所有買家中約有三至四成屬內地人士。



何家欣(右)指，My Central七成買家來自港島豪宅區。香港文匯報記者周曉菁攝

### 80、90後買家佔4成

美聯物業住宅部行政總裁布少明

晉海II承接旺勢，第二輪推售反應理想，昨日推售仍吸引大批客人到場，該行出席率約8成，當中不乏向隅客，佔比約8成。用家比例佔約7成，約3成投資客。項目亦不乏80或90後的年輕買家，佔比約4成。



### 5至6組客戶想買兩伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

昨日晉海由中原促成4房單位成交，折實實呎價逾20,000元，打破日出康城呎價新高，料新高呎價及熾熱銷情可帶動同區二手，二手樓價有望屢創新高。昨日晉海中原約有5至6組客戶欲購兩個單位，約斥資1,500萬元。



## 二手翻生 十大屋苑成交倍增

香港文匯報訊(記者 岑健樂) 本月最後一個周末雖然是重陽節假期，但二手交投未有冷卻跡象，四大代理的十大屋苑錄6至16宗成交，大致穩定。其中利嘉閣的成交增加1倍，達16宗，連續兩個周末以倍數反彈，並創26個周末新高。

利嘉閣地產總裁廖偉強昨表示，市場上暫無利淡因素抑壓樓價，自兩周前公佈施政報告以來，整體市場氣氛保持平穩良好。綜合利嘉閣地產分行網絡數據，在過去的周末(10月28至10月29日)十大指標屋苑錄得16宗二手買賣個案，較對上周末(10月21至10月22日)的8宗增加1倍。

廖偉強分析指，新一份施政報告約兩周前公佈以來，焦點新盤如晉海系列及My Central等反應踴躍，加上市場上資金充

裕，新樓盤暢旺銷情同時亦有助帶動二手市場交投氣氛，繼而刺激了部分準買家入市意欲，變得積極。他指，唯市場暫時未有利淡或極大利好因素影響，估計二手買賣表現將繼續保持平穩。

### 港島區屋苑成交績捧蛋

於剛過去的周末十大指標屋苑買賣當中，該行港島區3個屋苑已連續3個同期周末「捧蛋」，九龍區相反有9宗成交而新界區則有7宗成交，反映九龍及新界區交投轉趨活躍。按屋苑劃分，周末兩天黃埔花園表現最出色，錄5宗成交，新都城及嘉湖山莊僅次各錄3宗，而沙田第一城及映灣園則各自錄得2宗買賣。

中原地產十大屋苑本周末錄得9宗成交，較上週錄7宗成交增加2宗。新界區

成交最多，共錄5宗成交，九龍及港島區分別錄得3宗及1宗成交。對此，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示大多數買家對樓市前景睇好，近日積極睇樓選價，這是因為最新一份施政報告的樓市政策屬溫和，增強了準買家的信心。

### 新盤年尾衝刺 二手受壓

然而，美聯與港置的十大屋苑成交均略有下跌。據美聯物業分行統計，周末兩日，該行十大監籌屋苑共錄9宗成交，按周減少2宗，重返單位數水平。該行住宅部行政總裁布少明表示，自施政報告公佈後樓市轉趨明朗化，早前入市態度審慎的上車用家重投市場，不過新盤搶客導致二手交投按周回軟。由於發展商通常會於年底前最後衝刺推出新盤，因此他估計二手

### 十大屋苑周六日成交

代理	成交	按周變幅(百分比)
利嘉閣	16宗	+8宗(+100%)
中原	9宗	+2宗(+28.6%)
美聯	9宗	-2宗(-18.2%)
港置	6宗	-2宗(-25%)

製表：記者 岑健樂

### 元朗攸美山莊反價5% 485萬賣出

香港文匯報訊 樓市位處高位，買或賣都考驗置業人士及業主的智慧，近日市場不少成交就反映出置業人士與業主的志志心情，有業主反價獲得承接，也有業主減價沽貨。

利嘉閣地產錦繡及峻巒分行劉喜燕昨表示，市場近日錄得元朗攸美山莊P座高層單位的二手成交，實用面積約700方呎，三房兩廳，外望街景。業主於4時以460

萬元放售，最終以485萬元出售，成功反價25萬或5%，折合實用面積呎價約6,929元。原業主於1996年3月以約160萬元買入上述物業，現轉手賬面獲利約325萬元，賺價逾2倍。

### 新寶城減價仍賺380萬

利嘉閣將軍澳廣場分行梁敬嚴透露，市場新近錄得將軍澳新寶城3座低層D室一

宗二手成交，實用面積約434方呎，兩房兩廳，業主開價640萬，及後兩度減價至600萬元沽出單位，減幅約6%，折合實呎價約13,825元。賬面獲利達380萬元，物業升值逾1.7倍。

祥益地產古文彬亦表示，日前屯門居屋兆康苑錄得一宗區內首置客成交個案，成交單位為G座低層7室，實用面積449呎，兩房兩廳，獲區內首置客垂青，見有

企理裝修，加上原業主增加議幅，累積減價達20萬，而且屋苑鄰近家人，方便照顧，上述買家遂便決定以390萬(自由市場)購入上址作自住之用，實呎價為8,686元，屬市場價成交。原業主於2011年購入，是次轉手賬面獲利約高達238萬。

中原地產將軍澳都會駅柯勇稱，君傲灣最新錄一宗買賣成交，單位為3座高層A室，實用面積652方呎，三房兩廳，剛以880萬元易手，折合實用呎價13,497元，屬同類型單位次高。

## 股權轉讓買樂陶苑避辣稅

香港文匯報訊 繼續有業主以公司股份轉讓方式避辣稅。利嘉閣地產奕蔭街分行李德臻表示，市場新近錄得跑馬地樂陶苑B座低層06室二手成交，單位實用面積約1,116方呎，4房雙套間價2,700萬元，經議價下減約100萬元，減幅約4%，終以公司股權轉讓形式，以2,600萬元促成交，折合實用面積呎價約23,297元。

他表示，原業主於1988年9月，以140萬元購入單位，持貨29年，至今轉售賬面獲利約2,460萬元，升幅約18倍。單位原為三房兩廳連一套間隔，現改為兩房一套設計，外望馬場。

李德臻補充，樂陶苑於10月份暫錄得2宗二手成交，平均實用面積及建築面積呎價分別約23,692元及21,584元。現時該屋苑有約10個買賣盤提供，最低叫價由2,400萬元起。

### 西半山懿峰呎價4.388萬

另外，中原西半山分行陳楚婷表示，懿峰高層A室成交，實用面積1,732方呎，4房雙套間隔，附有露台及工人房，向東北，飽覽鑽景。業主以7,600萬元將單位易手，折合平均實用呎價43,880元。陳楚婷指，原業主於2009年12月以5,815萬元買入單位，持貨8年，賬面獲利1,785萬元，單位升值31%。