# 地王效應 新盤單日沽逾百伙

## 全·城滙40人爭3伙 啟德1號(I)撻訂貨加37%

■全·城滙昨早重售3伙撻訂單位，吸引近40組準買家到場搶購。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、岑健樂）長沙灣誕新住宅地王，新盤銷情暢旺，發展商狂加價。宏安地產於大圍薈蕎昨日發售首批105伙，消息指，截至昨晚10時售出51伙，連同其他新盤，一手盤昨售出至少107伙。另外，中國海外發展於啟德1號(I)及(II)連錄4宗撻大訂個案，發展商隨即加價重售，其中啟德1號(I)一個撻訂戶加幅高達約37%，華懋於九龍塘雲門亦將其中約10伙加價5.3%。

■薈蕎昨日發售首批105伙，吸引不少準買家。


■薈蕎A組準買家。 劉國權 攝

以貴絕大圍呎價推售的薈蕎，首張價單共68伙，折實平均實呎達18,198元，本周一提價3%加推37伙，兩張價單合共105伙於昨日推售，市傳累收約700票，超額登記5.6倍，其中可買2至4伙的A組大手客佔253票，但昨日中午12時前往尖沙咀文遜大廈售樓處報到只有4至5組客，場面冷清，最終只有一組客斥資約1,300萬元購入2伙。到昨日下午5時半B組買家報到時段，該組別買家最多購買兩伙，現場所見，到場人數明顯比A組多。

### 大手客1300萬連購薈蕎2伙

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，薈蕎A組客出席率只有4至5組，有大手客連環購入2伙，分別為1翼中層A07室及D03室，按價單售價計，成交價逾1,300萬元。他指，薈蕎的準買家以80至90後的年輕人居多，佔近50%，當中有60%至70%的準買家需要父母幫手付首期。

中原地產新界區董事王浩聰指出，由於大圍區上車盤多年未有供應，昨天買家以用家為主，佔約80%，約20%為投資者，同區一向獲不少內地學生租用單位，預計入伙後呎租達約50元以上，故亦吸引投資者青睞。

恒基地產於鰂魚涌君豪峰昨晚發售次批38伙，包括首度發售開放式細單位，折實入場費486.02萬元，消息指，售出9伙。嘉里於何文田皓畋昨亦推售新一批50伙，消息指售出27伙，該盤亦推出第1座6伙招標，下周一截標。

### 薈蕎首日至少沽51伙

另一邊廂，華懋於荃灣全·城滙昨早重售3伙撻訂單位，即使已加價約11.1%，仍吸引近40組準買家到場搶購，全數火速沽清。據悉，由於昨早到場揀樓人數眾多，發展商安排買家排隊及登記，之後進行抽籤並隨即揀樓。

價單顯示，是次重售包括第6座6樓D室、20樓C室及38樓D室，售價已上調約11.1%，介乎942.9萬元至1,179.8萬元，折實價約754.32萬元起。

### 匯璽II收近300票 柏逸或加推

新地於南昌站匯璽II昨首日收票，市傳收294票。新世界於屯門THE PARKVILLE昨連環沽出2伙，其中25樓A室四房大宅，成交價1,203.7萬元，創項目折實價新高，實用呎價14,279元。同系元朗唐人新村柏逸已累收逾百票，較首張價單52伙超額登記約1倍，發展商積極考慮短期加推單位應市。

中國海外發展於啟德1號(I)及(II)連錄4宗撻大訂個案，料遭殺訂約448萬元，發展商隨即將單位加價，其中(I)的1座15樓A室，原於去年9月以折實價1,151.6萬元售出，最新價單售價加至1,846.3萬元，加幅高約37%。至於啟德1號(II)3伙撻訂戶亦加價約2%至10%。

華懋於九龍塘雲門昨亦將其中約10伙加價5.3%，其中第2座3樓A室，最新價單售價為5,859.2萬元，較去年4月累積加價約19%。該盤第1座9樓B室昨以6,067.52萬元售出，呎價41,445元。

九龍倉及南豐合作的山頂MOUNT NICHOLSON第三期於前日截標的8個單位，由於入標人士對7C、7D、9C、9D、10C及10D爭持激烈，為公平起見，發展商決定將該6個單位重新招標，下周二截標。

### 昨日新盤銷情

| 樓盤 | 售出單位(伙) |
|---|---|
| 大圍薈蕎 | 51* |
| 何文田皓畋 | 27 |
| 鰂魚涌君豪峰 | 9 |
| 灣仔壹嘉 | 6 |
| 荃灣全·城滙 | 3 |
| 屯門THE PARKVILLE | 2 |
| 粉嶺高爾夫·御苑 | 2 |
| 啟德1號(II) | 2 |
| 馬頭角君柏 | 1 |
| 北角維港頌 | 1 |
| 九龍塘雲門 | 1 |
| 荃灣海之戀·愛炫美 | 1 |
| 啟德OASIS | 1 |
| *截至昨晚10時 | 合計：107 |

### 準買家心聲

蔡先生

現在沒有自置物業，以約500萬元買入中層開放式單位自住，打算借60%按揭，方便兒子在附近上學和自己上班。現在的樓價太高，但認為自己的個人經濟情況與負擔能力「OK啦」。而政府壓抑樓市的措施「無用」，「年年出多種招數都唔得」、「等政府幫手不如靠自己好過」。今次終於下定決心上車，形容是次非常冒險。計劃一家三口住在這裡，然而單位真的較細，希望等候樓價升時樓換樓。

李女士

希望協助兒子「上車」，自己是區外客，今次主要是過來感受氣氛「八卦吓」。雖然沒全面了解此樓盤，但「有心水盤就會即買」。現時樓價太高，希望樓價可以回落，但「睇唔到有咩理由個樓市會跌」。

吳先生

自己是區內客，希望資助數十萬元首期給女兒購入細單位組織家庭，但不會考慮一房單位。現在樓價「好貴好瘋狂」，雖然認為美國加息和供應增加會令樓價下跌，但因為女兒心急準備結婚，所以現在就要買樓。

■記者 岑健樂

# 翰畋268呎一房 514萬入場

### 三新盤首張價單資料

| 樓盤 | 西營盤瑧蓺 | 南昌站匯璽II | 馬頭角翰畋 |
|---|---|---|---|
| 單位數目(伙) | 50 | 238 | 30 |
| 實用面積(方呎) | 199至462 | 272至1,358 | 268至358 |
| 訂價(元) | 734萬至1,848萬 | 709萬至4,156萬 | 547.5萬至805.2萬 |
| 平均呎價(元) | 35,637 | 24,080 | 21,429 |
| 最高折扣(%) | 20 | 20 | 6 |
| 折實價(元) | 587.2萬至1,478.4萬 | 563.5萬至3,325.5萬* | 514.65萬至756.88萬 |
| 折實平均呎價(元) | 28,508 | 21,007* | 20,143 |

*計入只限買開放式至兩房戶的新地會會員現金回贈4.28萬元至9.488萬元 製表：記者 梁悅琴

■高譽投資總經理楊敏健(左)公佈翰畋價單。 梁悅琴 攝

**香港文匯報訊（記者 梁悅琴）**長沙灣誕新住宅地王，各發展商群起推盤。繼新地南昌站匯璽II及新世界西營盤瑧蓺前日齊開價後，「保齡球大王」楊氏家族旗下高譽投資發展的馬頭角翰畋昨亦上載售樓書及同步開價，首張價單共30伙，折實平均呎價20,143元，與今年9月會德豐啟德OASIS KAI TAK首批折實平均呎價20,225元相若，268方呎一房戶折實入場費514.6萬元，相比匯璽II首批相若面積折實入場平8.7%。

### 主攻細單位 搶上車客

高譽投資總經理楊敏健形容，翰畋首批單位價錢是「上車驚喜價」，因項目鄰近港鐵站，又迎合用家需要，全部為一房間隔，加上屬34校網，相信價錢具競爭力。他指，該盤今天起開始收票，一客兩票，每票10萬元，已委託利嘉閣作獨家代理銷售。至於會否下周推售及最終盡推全盤92伙，他指要視乎入票反應，並考慮有大手客安排，研究提供高成數按揭，會於本月內推售。

翰畋位於馬頭角美善同道80號，共有92伙，其中4伙為特色平台戶，實用面積由268方呎至358方呎，包括標準一房及大一房單位，適合年輕人上車置業。首張價單共30伙，平均呎價21,429元，售價由547.5萬元至805.2萬元，即供折扣6%，折實價由514.6萬元至756.88萬元。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，今年繼鴨脷洲住宅地造出高價後，長沙灣再有新住宅地王誕生，地價上升，預期今年住宅樓價亦有約12%升幅。他指出，今年新盤買家數量增加，特別是對細單位有需求，剛開價的馬頭角翰畋主打細戶，預期有理想銷情。

### 壹嘉標售6伙涉6000萬

賭王四太梁安琪旗下尚嘉控股發展的灣仔壹嘉昨錄兩組大手成交，總值合計逾6,000萬元。尚嘉控股執行董事兼行政總裁吳士元表示，有本地客以3,996.7萬元中標壹嘉4伙中層單位，有關單位分別實用面積316方呎及420方呎，以總樓面涉及1,472方呎計，實呎逾2.71萬元，為項目7月開售以來最大銀碼單一成交個案；據悉，上述買家為上環MY CENTRAL的向隅客。另一組客以2,004萬元中標2伙（9樓及10樓A室）。

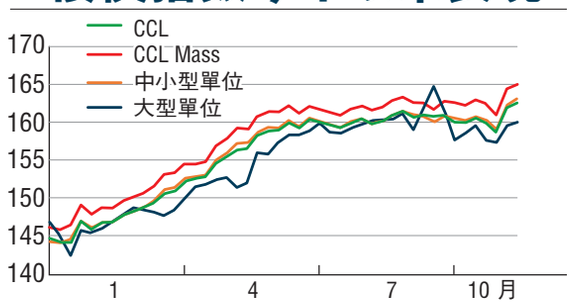
吳士元指，壹嘉至今已售出28伙，套現約2億元，並委託中原地產作獨家代理銷售，下周會加推單位。不過，他強調集團會惜售此項目，又指相比舊時樓價，現在的樓市一定貴，假如買家作自用，長線永遠不會錯，認為全世界所有磚頭長線必升。

他又稱，尚嘉控股正積極物色項目，如近期斥約26億元購入英國倫敦商業項目，總樓面約18萬方呎，目前已100%租出，租金回報約5厘。香港亦有另外兩個項目發展中，其中元朗牛潭尾項目將提供16座洋房，每座實用面積約5,000方呎，預計2019年以現樓銷售；位於屯門項目則提供60多個，以三、四房中大型單位為主，實用面積約2,000方呎至3,000方呎，估計2019年年尾推出。

# CCL連續兩周破頂

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**本港樓價再度破頂，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報162.6點，按周升0.48%，連續兩周創歷史新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年尾新一輪升市，與今年初升市相比，三大整體指數升勢較為明顯，樓價出現突破性向上。

### 樓價指數今年以來表現




### 新界東九龍創新高

分區表現方面，新界東樓價率先突破向上，新界東CCL Mass報174.79點，連續2周創歷史新高。新界西CCL Mass報149.05點，為歷史次高，按周升1.15%。九龍CCL Mass報161.26點，創歷史新高，按周升1.52%。港島CCL Mass報169.5點，按周跌2.19%。

同時，CCL Mass報165.06點，按周升0.43%；CCL(中小型單位)報163.12點，按周升0.53%，兩項指數亦創新高。至於CCL(大型單位)報159.93點，按周升0.2%。

至於周末預約睇樓活動大致靠穩，據美聯物業分行統計，本周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約520組，較上周末續輕微增加約0.6%。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,510組客戶於本周末預約睇樓，按周微跌0.7%。

### 新盤帶旺市場氣氛

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，香港再誕新地王，加上多個矚目大型新盤趁年底前接力登場，一手市場增添熱鬧，並帶動購買力釋放。市場資金四竄入市磚頭，個別準買家趁本周末未有大盤推售而在二手市場探盤，支撐二手屋苑預約睇樓活動靠穩續增，惟市場仍然聚焦短期內推售的新盤。

# 映灣園銀主盤594萬沽

**香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）**市場連環錄得銀主盤成交，中原陳旭明表示，東涌映灣園新近錄得9座中層F室銀主盤易手，單位實用面積563方呎，原業主於2011年以356萬元一手買入單位，承造一、二按之後，於2016年向財務公司抵押借貸，最近因未能如期供款，被銀主收回單位放賣，單位近日以594萬元沽出，折合呎價10,551元，較市價大約625萬元低約5%。單位於6年間升值238萬元或67%。

另外，美聯林奕俊表示，日前大埔居屋逸雅苑一個銀主盤成交，涉及A座低層4室，實用面積約566方呎，以528萬元（已補價）易手，折合呎價約9,329元。

# 戴行：今年樓市升幅逾10%

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，維持香港樓市全年升幅10%至20%的看法，又坦言目前樓市熾熱，但是否已經到頂還需要考慮未來經濟發展及眾多宏觀經濟因素的影響，認為短期內香港樓市下跌機會不大，形容現時樓市為「整固期」。針對重置葵涌貨櫃碼頭一事，他認為隨着香港市區範圍的擴張，將碼頭搬遷無可厚非，並認為搬至香港西面是一個好的選擇。

### 大灣區利發展創新科技

今年3月「粵港澳大灣區」的概念正式提出。受大灣區的推動，香港作為金融中心的地位將維持不變，更可以與大灣區其他地方互惠互利，透過人才流動、各區互動強化，香港將得以強化自身的創新科技環境，而深圳亦可以藉此更好發展金融產業。

陶汝鴻表示，大灣區現時GDP達13,300億美元，預料2030年可達到29,300億美元，中央政府亦會擴大交通網路，高鐵的路程長度會由2016年的3,200公里，至2020年會增加至4,400公里，增加三成七，公路長度由2016年的5,600公里，增加至2020年的8,800公里，增加五成七，以往兩小時的路程會縮減至一小時，可以增加人口、資金及訊息的流動。