

新盤吊高賣 去貨銷情緩

臻藝首日沽出46% 薈薈壹嘉成交錄個位數

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商開價進取,買家嫌貴減少入市意慾,上車盤銷情持續放緩。新世界以高於同區呎價推出的西營盤臻藝昨日下午發售首批65伙,消息指,售出30伙,銷售率46%。套現逾2.4億元,其中19樓C開放式戶以呎價34,901元售出,料創同區新高。至於宏安的大圍薈薈及尚嘉的灣仔壹嘉昨亦分別推售36伙及21伙,消息指,分別只售出3伙及1伙。另外,新地於南昌站匯豐II昨截票,消息指,累收約3,647票,比今日推售的首批321伙超額登記10倍,遠遜於今年3月匯豐首批收逾1.1萬票,而今日推售單位折實平均呎價23,079元。

累收約248票的西營盤臻藝昨日於中環娛樂行32樓樓處揀樓,新世界更於該商廈3樓英皇戲院包場作準買家等候區,記者昨午3時半起於等候區現場所見,約有20組準買家分時段到場,人潮未算熱烈。

隨後4時起,發展商為三組入票準買家分組登記,S組為新世界員工或相關人士,A1及A2頭兩組為大手買家,可購2至5伙,最後為B組散戶,登記後即場抽籤排序。至於市場焦點31樓J室,定價千萬元的221方呎開放式單位亦包括在內。其中,高層G室實用面積347方呎一房戶已售出,折實售價約1,016.7萬元,呎價約2.93萬元。市場消息指,藝人莊思明(Lisa)抽中22號籌,斥資588.6萬元買入一個低層開放式單位,按面積216方呎計,呎價27,250元。

中原:用家未適應
中原地產亞區副主席兼住宅部總裁陳永傑指,該行買家出席率約60%。



近期新盤首日銷情表

樓盤	推售日期	推售單位	首日銷售率
西營盤臻藝	11月24日	65伙	46%
洪水橋柏逸	11月22日	66伙	65%
大圍薈薈	11月17日	105伙	54%
鯉魚涌君豪峰	11月3日	68伙	28%

製表:記者 梁悅琴

西營盤臻藝準買家昨日到場報到。記者梁悅琴攝

柏逸洋房招標發售
新世界於元朗唐人新村柏逸鐵西營盤站,吸引不少用家及長線投資客追捧。據美聯及中原兩大代理反映,長線投資客佔近一半。
美聯物業西半山高級區域營業董事李頌賢稱,項目受到內地買家垂青,而該行有買家擬斥約2,400萬元購入2伙兩房戶作長線投資。由於位置優越,租務具潛力,故長線投資客佔約4成,預期項目呎租可達80元至90元水平,租金回報料近4厘。
中原地產亞區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示,該行臻藝買家出席率6成至7成,當中用家及投資者各佔一半。中原錄得2組大手買家,每組買家打算斥資1,000多萬購入2個單位。

代理:臻藝投資客近半
香港文匯報訊 港島全
新項目臻藝昨日開售,由於毗鄰港鐵西營盤站,吸引不少用家及長線投資客追捧。據美聯及中原兩大代理反映,長線投資客佔近一半。
美聯物業西半山高級區域營業董事李頌賢稱,項目受到內地買家垂青,而該行有買家擬斥約2,400萬元購入2伙兩房戶作長線投資。由於位置優越,租務具潛力,故長線投資客佔約4成,預期項目呎租可達80元至90元水平,租金回報料近4厘。
中原地產亞區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示,該行臻藝買家出席率6成至7成,當中用家及投資者各佔一半。中原錄得2組大手買家,每組買家打算斥資1,000多萬購入2個單位。

全港分層豪宅呎價排行榜

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	成交日期
山頂MOUNT NICHOLSON第3期12樓C及D室	8,821	11.64億	132,060	11/2017
山頂MOUNT NICHOLSON第3期10樓C室	4,266	4.98億	116,945	11/2017
西半山天匯46樓B室	4,971	5.21億	105,000	9/2017
山頂MOUNT NICHOLSON第2期16樓A及B室	8,702	9.12億	104,803	11/2015
西半山天匯46樓A室	5,732	5.94億	103,786	12/2015
九龍站凱旋門映月閣80樓A室	4,263	4.24億	99,414	10/2016
山頂MOUNT NICHOLSON第3期7C及7D室	8,862	8.56億	96,666	11/2017
山頂傲璇地下及1樓A室	5,188	4.98億	95,971	6/2015
山頂傲璇地下及1樓B室	4,819	4.6億	95,372	6/2015
山頂傲璇12樓	5,444	5.1億	93,681	11/2015

製表:記者 梁悅琴

MOUNT NICHOLSON 五日套逾25億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地王效應後,超級豪宅繼續受富豪追捧。剛成為亞洲分層樓王、由九倉及南豐合作發展的山頂豪宅MOUNT NICHOLSON早前重推第3期6個分層單位招標,發展商昨日公佈以逾13.5億元售出3伙四房戶。其中,10樓C室落實以4.9888億元售出,面積4,266方呎,呎價116,945元,創亞洲分層住宅呎價新高紀錄。若與去年10月同一屋苑第2期售出10樓A、B室平均呎價7.28萬元比較,是次呎價大幅高約61%。

實呎價逼12萬 創亞洲新高
至於該屋苑的7樓C及7樓D則由同一組買家落實以逾8.56億元購入,單位面積分別為4,266及4,596方呎,呎價96,666元,亦位處本港最貴分層住宅呎價第7位。今次有份推出招標的9樓C、9樓D及10樓D共3伙因出價未合發展商要求而收回。
MOUNT NICHOLSON第三期於短短5天售出5伙,吸金逾25億元。該盤至今包攬本港十大最貴分層住宅呎價其中四席,包括亞洲分層住宅呎價首兩位。KADOORIA售5伙套近5.6億元
另一邊廂,中信泰富於何文田豪宅新盤KADOORIA亦於短短4天售出5伙,吸金近5.6億元。根據一手成交記錄顯示,該盤嘉道理道111號3樓單位,實用面積1,517方呎,昨日以6,850萬元售出,呎價45,155元。據了解,招標成交條款包括「百年一遇現金回贈6%」及「傳承經典置業優惠10.75%」。

地王效應 昇悅居反價20萬

香港文匯報訊 長沙灣新地王誕生,鄰近有業主反價約3%沽出單位。利嘉閣地產表示,長沙灣昇悅居1座高層C室成交,面積522方呎,兩房間隔。單位原開價780萬元,及後新地王誕生,業主即場反價20萬或約3%,最終以800萬元成交,呎價15,326元。原業主2008年1月以343.8萬元買入單位,賬面獲利逾1.3倍。
該行補充,昇悅居於11月至今暫錄10宗二手成交個案,平均呎價約15,600元。

盈翠半島減價50萬沽
另一邊廂,利嘉閣地產彭錦添表示,市場新近錄得青衣盈翠半島9座低層H室成交,單位面積513方呎,原開價約868萬,經議價後減價50萬元或約5.8%,最後以818萬元易手,折合呎價15,945元。

公務員入市長發邨
新一期居屋收到超額認購,部分用家轉投二手資助性房屋市場。中原地產梁岳宏表示,青衣長發邨最新錄得賢發樓高層14室成交,面積349方呎,於綠表市場以230萬元沽出,平均呎價6,590元。買家是公務員。
此外,祥益地產謝利官表示,日前天水圍居屋屋苑A座低層12室獲區內年輕上車客購入,原業主於2010年以約135.5萬購入單位,單位升值逾兩倍易手。單位面積546呎,原業主輕微減價6萬,最後以444萬(自由市場價)易手,呎價8,132元,屬市價。

比華利中港酒店
集團管理·自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278
尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起
訂房專線: 9509 5818
中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398
比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277
網址: www.bchkhotel.hk

施政報告後 港島樓價三周升6%



有代理認為,房協新居屋拖累新界二區樓價表現。資料圖片

香港文匯報訊 樓價指數自施政報告公佈後反覆上升,恒指衝破三萬點大關,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,熾熱股市氣氛帶動樓市,房協兩個新居屋開始接受申請,白表客認購熱烈,拖累新界二區樓價表現,而港九市區樓價率先向上。累計3周港島樓價升6%,九龍升2.27%,新界東升1.95%,新界西跌1.5%。
港島CCL Mass最新報174.01點,為歷史次高,按周升2.66%。港島指數向上逼近175.12點歷史高位。九龍CCL Mass報160.56點,為歷史次高,按周跌0.43%,創歷史新高後回軟。新界東

CCL Mass報170.63點,按周跌2.38%,指數連續2周創新高後正常回軟。新界西CCL Mass報146.49點,按周跌1.72%。

CCL連升後回落0.16%
另外,中原城市領先指數CCL報162.34點,為歷史次高,按周跌0.16%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報164.69點,為歷史次高,按周跌0.23%。CCL(中小型單位)報162.82點,為歷史次高,按周跌0.19%。三大整體指數同樣連續2周創新高後輕微回軟。至於CCL(大型單位)報159.87點,按周跌0.03%,連升2周後回軟。而自施政報告後3周,CCL累升2.28%,CCL Mass升2.32%,CCL(中小型單位)升2.41%。
至於美聯樓價指數報154.55點,按周微跌約0.1%,惟仍創歷史次高。若與

四星期前(主要反映施政報告公佈前)相比,樓價指數升約0.99%,而年內至今樓價則錄約11.36%升幅。
美聯預約睇樓量跌
據美聯物業分行統計,本周末日(11月25日至26日)全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約509組,較上周末跌約2.1%。當中,九龍區7個指標屋苑本周末預約睇樓量錄約243組,減約3.2%。
美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,新盤連環推售,戶型及優惠選擇眾多,本周末更適逢南昌站矚目全新盤首度開賣,燃起整體樓市的銷售氣氛。惟新盤盡售點亦凍結部分購買力,令二手氣氛略為轉冷,加上早前的一輪消化收窄盤源,導致二手屋苑預約睇樓活動回落,料短期二手交投有機會受壓。

蚊型盤升幅17%贏大市



大埔嵐山細單位今年首10個月平均價為319.3萬元。資料圖片

香港文匯報訊 本港細單位有價有市,細過300方呎單位成交價升幅更驚人。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,選取10個屋苑計算,今年首10個月相關細單位平均成交額404.6萬元,比起去年345.7萬元上升約17%,表現較整體二手住宅市場升約14.9%更高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,去年嵐山細單位平均每宗金額約240.9萬元,而今年首10個月已達319.3萬元,即上升約32.5%。
嵐山平均升逾三成
以該屋苑同座同室但不同樓層的單位比較,8座中層A室單位去年10月錄240萬元註冊登記,而今年7月樓層略低的單位則錄338萬元註冊,高出40.8%;又如去年8月3座中層H室單位以220萬元註冊登記,今年10月低層單位錄306.8萬元註冊,高出39.5%。
屋苑最少升一成
除嵐山外,升幅緊隨其後的是時代廣場及太和中心,細單位平均成交額亦較去年分別升約28%及約22.9%,分別錄353.7萬元及395.1萬元。得寶花園、金獅花園、嘉輝花園、河畔花園、淘大花園及沙田第一城細單位亦升介乎21.5%至15.9%。此十個屋苑中,只有漆柏細單位升幅未及整體二手市場,但仍錄約一成左右升幅。

10個屋苑細單位價格變化

屋苑	首10月平均價	去年平均價	變化
嵐山	319.3萬元	240.9萬元	+32.5%
時代廣場	353.7萬元	276.3萬元	+28.0%
太和中心	395.1萬元	321.4萬元	+22.9%
得寶花園	399.3萬元	328.6萬元	+21.5%
金獅花園	377.5萬元	311.7萬元	+21.1%
嘉輝花園	464.3萬元	387.6萬元	+19.8%
河畔花園	398.7萬元	335.6萬元	+18.8%
淘大花園	416.9萬元	357.7萬元	+16.6%
沙田第一城	439.3萬元	379.0萬元	+15.9%
漆柏	371.2萬元	337.8萬元	+9.9%
折算平均	404.6萬元	345.7萬元	+17.0%
整體二手住宅	685.9萬元	596.9萬元	+14.9%

註:細單位以面積300呎或以以下計 資料來源:土地註冊處及美聯