

去貨逾300伙 套現逾40億 匯璽II趁旺加推賣貴11%

香港文匯報訊（記者 張美婷）近日股市大旺，樓市又有再復熾跡象。上周末首輪推售321伙的新地南昌站上蓋匯璽II，即日沽逾九成半，一反近日新盤首日沽售率普遍不夠50%的陰霾，令上周末一手成交宗數大增。綜合市場資訊，新盤兩日錄約347伙成交，成為施政報告後銷情最旺周末日。發展商昨宣佈加推130伙，折實平均呎價25,650元，較上批單位折實平均呎價23,079元，貴11%。



匯璽II首輪開售，登記買家形成人龍。

記者 蘇洪錫攝



新地副董事總經理雷霆（左）表示，匯璽II共套現逾40億元。

匯璽II收票只逾3,600張，反應雖較年初1期登記逾1.3萬票為少，不過前日推售反應不俗，首日即售出308伙單位，佔321伙推售單位逾95%，為施政報告後銷情最旺的新盤。於大手揀樓時段，位於九龍站的售樓處登記人龍延綿兩三層樓，其間錄得「一客五食」個案，涉資近5,000萬元。到散客時段登記人龍依然人頭湧湧，一度數百人排隊。

示，上周末早上大手時段沽出116伙，項目買家逾九成為本地客，非本地客佔比較低。新地副董事總經理雷霆昨於記者會表示，項目共套現逾40億元。發展商昨日宣佈加推第3號價單共130伙，定價由756.9萬元至5,445.1萬元，呎價27,827元至36,215元，扣除最高20%折扣後，折實價由605萬元至4,356萬元，折實呎價由22,261.6元至28,972元。

近期新盤首日銷情表

樓盤	推售日期	推售單位	首日銷售率
南昌站匯璽II	11月25日	321伙	95%
西營盤臻苑	11月24日	65伙	46%
洪水橋橋逸	11月22日	66伙	65%
大圍薈薈	11月17日	105伙	54%
鯽魚涌君豪峰	11月3日	68伙	28%

整理：記者 張美婷

一手推盤量或破2.2萬伙

香港文匯報訊 據一手物業銷售資訊網(SRPE)，今年一手推盤量（截至11月22日）已有20,319伙，已比去年整體多20%，為2013年一手新例以來新高。Q房網香港董事總經理陳坤興表示，新盤推出往往火速售罄，故發展商積極推盤，預料全年推盤勢超越22,000伙，比去年全年推盤16,780伙，大升31%以上。

其次是九龍區，佔整體約近35%。港島區新盤則只佔全港整體8.6%，當中600呎至800呎單位全年只有67伙供應。不過，其「納米樓」供應則佔港島區推盤的33.2%。另據土地註冊處資料，截至11月21日，一手註冊量已達至17,030宗，已超越去年全年約16,800宗，預期全年一手註冊量可突破19,000宗，再創自2004年以來的13年新高。

「納米樓」佔比不足一成

今年一手推盤中，以400方呎至600方呎單位最多，有7,025伙，佔整體34.6%。其次為300方呎至400方呎細單位，有3,433伙，佔17%。最受關注的「納米樓」並不多，300方呎以下單位佔8.7%，涉及1,769伙。

另外，今年推盤仍以新界區佔多數，暫涉11,481伙，佔整



北角海璇為港島區少數提供大單位的新盤。資料圖片

收租客付辣稅掃貨

現居於火炭的黃先生，於上周六的大手認購階段買入3伙一房戶，涉資約2,400萬元，當中兩伙需付15%辣稅，又透露其中兩間擬用作收租，租金約2萬元；一間則留給自己19歲兒子。他認為目前樓價很高，不過未來即使跌亦不會跌得多。談及匯璽II首日銷情，新地代理總經理陳漢麟表

加推130伙 605萬入場

是次加推單位的折實平均呎價達25,650元，較首批單位的23,079元折實平均呎價貴11%。不過，發展商指出，是次加推單位大部分屬優質單位，包括12伙5A座樓王、12伙3A座中層單位及12伙開放式戶等，另提供兩房連洗手間單位及一房戶。撇除相關因素，屬原價加推。

翰畋今日首輪銷售59伙

另外，由高譽投資發展的馬頭角單幢樓盤翰畋將於今日（27日）進行首輪銷售，以抽籤形式推售59伙單位。項目昨晚截票，共錄272張，超額3.6倍。根據第1號及第2號價單，單位折實平均呎價分別是20,143元及20,200元，戶型包括標準1房及大1房單位。

全年樓宇買賣料逾6900億



嘉湖山莊月內暫錄35宗成交。資料圖片

1997年的8,680.2億元。至於宗數首11個月暫錄74,241宗，料全年錄約84,500宗，將創自2012年115,533宗後5年新高。

按月方面，樓宇買賣合約登記11月暫錄5,185宗及432.4億元，該行料全月將錄7,700宗及640.0億元，較10月上升9.0%及19.3%，創5個月新高。

從一手私宅來看，今年暫錄2,154.2億元，升穿2016年歷史新高1,869.4億元，創下自1996年有紀錄以來新高。而宗數暫錄16,904宗，已創下2007年18,943宗後10年新高。

代理料本月二手跑出

按月方面，一手私宅11月暫錄1,080宗及139.7億元。該行料全月將錄1,300宗及165億元，較10月1,525宗及157.6億元下跌14.8%及上升4.7%。雖然11月份的數字略為回落，但仍然連續4個月高於1,000宗水平以上，反映發展商仍然積極推售新盤。月內最多登記宗數的新盤暫為將軍澳日出康城4期B晉海II，錄339宗。其次為將軍澳日出康城4期A晉海（272宗）及中環My Central（130宗）。

二手私人住宅今年暫錄34,593宗及2,581.0億元，金額已創自2012年3,127.4億元後5年新高。宗數亦緊貼

2016年全年的34,657宗，並將創自2014年42,789宗後3年新高。按月方面，11月暫錄2,634宗及203.2億元。該行料全月錄3,900宗及290億元，較10月上升12.3%及11.4%，齊創半年新高，顯示市況轉趨活躍。大型屋苑方面，嘉湖山莊月內暫錄35宗。沙田第一城、美孚新邨及太古城同樣暫錄23宗。

股市旺帶動 十大屋苑回暖

十大屋苑周六日成交

代理	成交	按周變幅
利嘉閣	13宗	+2宗 (+18.2%)
中原	13宗	+1宗 (+8.3%)
港置	8宗	+2宗 (+33.3%)
美聯	8宗	-1宗 (-11.1%)

整理：記者 岑健樂

香港文匯報訊（記者 岑健樂）11月最後一周末雖然有多個新盤推出，但在股市突破30,000點，再創十年新高的氣氛帶動下，二手交投氣氛回暖。各大代理行於剛過去兩日十大屋苑成交普遍錄得增幅，介乎8宗至13宗。其中，中原與利嘉閣均錄得13宗成交，按周上升8%與18%。

中原：新界上車屋苑受捧

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永

傑昨表示，周末南昌站新盤銷情理想，售出逾300伙單位，成功搶客及消化市場大批購買力。惟幸好二手交投量仍能穩健橫行，以市區中價盤為主。此外，由於上車客仍需於二手市場尋覓細價盤，預期新界區上車屋苑會持續受追捧。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，近日股票市場向好，有助資金流動；再加上多區新盤加推應市，而銷情相當暢旺。因此，在各方利好因素下，帶動二手市場的交投氣氛，刺激部分買家的入市意欲。不過，廖偉強指，雖然二手交投氣氛不俗，但仍受多項樓市辣招所掣肘，因此相信二手成交量會維持平穩發展，而樓價於年終前將有1%至2%的升幅。

業主進取 議價空間收窄

至於港置與美聯均錄得8宗成交。港置行政總裁李志成表示，周末十大屋苑成交較上周上升2宗。李志成認為，近期股市樓市紛紛造好，樓價破頂成交不絕，加上九龍新盤於周末首輪銷售幾近沽清，刺激準買家加快入

市，本周末普遍屋苑睇樓量升約一成。另一方面，業主放盤叫價進取，個別地區業主更反價3至5%，甚至封盤待善價沽出，有準買家恐樓價續升而追價入市，令議價空間繼續收窄。李志成預料，樓市氣氛熾熱，一手市場表現繼續看漲；而二手入市步伐加快，在盤源緊絀下，將進一步推高二手樓價。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上周恒指突破30,000點的十年高位，市場氣氛熱烈，股市利好對樓市亦起積極的效應，加上長沙灣新地王誕生，美國更傳出通脹未如理想，或放慢加息速度的消息，眾多利好因素推動下，本地樓市亦增添向上動力；惟購買力傾向一手，南昌站點點新盤匯璽II於周六首度開賣，反應熱烈，熱錢流向新盤，致周末二手成交未有突破，十大屋苑成交比上上周9宗下跌1宗，但維持與上周相若水平。另外值得留意是，有指標二手屋苑於11月至今已創出年內成交新高，可見購買力旺盛，買家追貨心態積極，預料後市持續向好，只待新盤向隅回流推升二手成交量。

碧瑤灣海景戶近半億沽

香港文匯報訊 有代理預期本月二手私宅成交將達3,900宗，創半年新高。市況持續活躍下，港九新界大額成交頻現。當中，薄扶林碧瑤灣中層單位以近半億易手，呎價逾2萬元。而鄰近長沙灣新地王的奧運站帝柏海灣亦出現兩宗逾千萬成交個案。

Q房網楊家俊表示，薄扶林碧瑤灣45座中層單位獲外區客以4,990萬元承接，單位面積2,488方呎，望海景，屬4房2套間隔，折合呎價20,056元。原業主於1998年6月以1,200萬購入單位，賬面獲利逾3倍。

豫苑2房1068萬易手

同屬港島區，中原豪宅陳振裕表示，分行促成西半山豫苑1座中層E室易手，單位面積587方呎，2房間隔，向西南，成交價為1,068萬元，呎價18,194元。原業主於2007年11月以450萬元買入單位，持貨10年升值137%。

對岸九龍區方面，利嘉閣鄭運就透露，奧運站帝柏海灣5座低層D室，面積743方呎，為三房一套連儲物室間隔，享池景。業主開價

1,600萬元，及後微減30萬，以1,570萬元成交沽出單位，折合呎價21,131元。原業主在2001年11月以407.5萬元買入單位，賺價約2.9倍。

鄭運就補充，帝柏海灣現時同類型戶開價由1,680萬元起。

領凱連錄2宗交投

其他地區，中原地產柯勇表示，日出康城本月大宅交投頻繁，市場連錄2宗2C期領凱交投，其中一宗為9座低層RC室，面積1,002方呎，以1,080萬元易手，呎價10,778元。另一宗為9座中低層RC室，面積與上址一樣，成交價998萬元，呎價9,960元。

利嘉閣亦表示，該行最新促成東涌影岸·紅B座中層C室成交，單位面積879方呎，業主原叫價1,100萬元，經議價後減價57萬元或約5.2%，以1,043萬元易手，折合呎價11,866元。另外，沙田御龍山5座低層A室，面積773方呎，獲買家以1,245萬元承接，折合呎價16,106元。



碧瑤灣呎價逾2萬元。資料圖片

嚴正聲明

對於近日發現一個「www.regal-investment.com」的網址，在網上進行投資性業務並宣稱其香港商業登記號碼為0733347。本公司對此深表警惕及關注。

針對該網址的運作，本公司嚴正澄清該網站並非本公司、其董事或股東所開發及經營。本公司從未設立任何網站亦從未授權他人設立任何網站。

本公司並無於該網址所顯示的業務地址經營任何業務，其聯絡資料亦非屬於本公司。如任何人透過該網站進行任何投資，一概與本公司無關。

如本公司、其董事或股東因他人蓄意冒充，或因該網站引致任何損失，本公司保留法律追討之權利。

Regal Investment Limited
利丰投資有限公司
2017年11月27日