

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震（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。

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

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震昨於記者會表示，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。

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。

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

其他新盤方面，新世界發展旗下清水灣新盤傲瀧售出12座1樓C單位，以1,932萬元成交，呎價17,281元。該項目本月沽出18伙，累售192伙，套現逾38億元，平均每伙售價達2,000萬元。

受惠匯璽II售出308伙單位帶動，綜合市場資料顯示，剛過去的周末日一手成交宗數大增，兩日共約347伙，成為施政報告後銷情最旺周末日。

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。

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。

「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

體56.5%。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%。

北角海璇為港島區少數提供大單位的新盤。



北角海璇為港島區少數提供大單位的新盤。資料圖片

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

香港文匯報訊 樓市下半年趨旺，帶動全年樓宇成交，中原地產按初步統計推算，今年樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)金額全年可望突破6,900億元，有望創歷史新高，成交宗數估計全年錄84,500宗，將創5年新高。

宗數有望創出5年新高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄(截至11月22日)為6,162.9億元，已創2012年6,539.6億元後5年新高，較2016年總和5,328.1億元暫升15.7%。該行料全年金額將升穿6,900億元水平，打破2010年的6,894.8億元水平，創下有紀錄以來30年的歷史新高，僅低於

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元成交個案。

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