

# 匯璽 II 一房海景戶 1030 萬沽

## 呎價近3萬 發展商再加推119伙 提價3%

香港文匯報訊(記者 張美婷)雖然上周港股輕微回調,不過樓市卻未受影響。上周六新地於深水埗南昌站的匯璽 II 推售次批單位中,包括一伙折實後售價1,030.82萬元的一房戶亦成功售出,折合平均呎價近3萬元。同時,發展商昨宣佈匯璽 II 加推119伙,折實平均呎價26,366元,較上批單位折實平均呎價25,650元貴2.79%。

據一手物業銷售資訊網成交資料,匯璽 II 第3B座55樓B室一房戶,實用面積349方呎,擁開放式廚房,以1,030.82萬元成交,呎價約29,536元。市場消息透露,購入單位人士為本地買家,是次斥資逾千萬元購入單位主要是作投資用途。買家認為項目附近交通方便,加上單位享有海景,料未來每月租金逾2萬元。有地產代理認為,雖然該單位為高層海景戶,不過接近3萬元的呎價屬於偏貴,呎價差不多與港島區樓盤並駕齊驅,認為買入價過高有機會影響未來出租回報。

### 加推未擬向隅客優先

新鴻基地產副董事總經理雷霆昨日出席記者會表示,匯璽 II 的銷情理想,有見市場向隅客眾多,即日加推第4號價單,涉及119伙,折實平均呎價為26,366元,輕微提價1%至3%。加幅主要由於新加推單位的樓層及景觀較優質。

新地代理總經理陳漢麟補充,由於集團早前訂下年內最多發售500伙的目標,匯璽 II 已已售逾400伙,故不計劃全數推出單位作銷售;項目暫時未有計劃安排向隅客優先認購,最快下周末推售。據最新價單透露,售價由766.5萬元至6,095.9萬元,價單呎價28,160元至40,397元;折實售價613.2萬元至4,876.72萬元,折實呎價22,528元至32,318元。該批單位價單平均呎價32,958元,折實平均呎價26,366元。

陳漢麟表示,匯璽 II 周六次輪銷售大手組別,最大單一交易為一組買家購入2伙實用面積1,509方呎的四房樓王,成交額達8,300萬元。

匯璽 II 昨日開放交樓標準示範單位予傳媒參觀,單位為第3A座38樓D室,實用面積535方呎,屬兩房一套間隔,另設26方呎露台。

### 晉海本周四加推4伙

新地另一項目將軍澳日出康城晉海,昨日上載新銷售安排,項目將於本周四(7日)加推4伙,加幅介乎8%至15%。其中

1A座20樓和21樓A室,實用面積均為842方呎,定價分別調高15%至1,774.4萬元和1,785.2萬元。

匯璽 II 周六售出120伙,佔可售單位逾92%,令上周六日兩天新盤成交錄得約170伙。

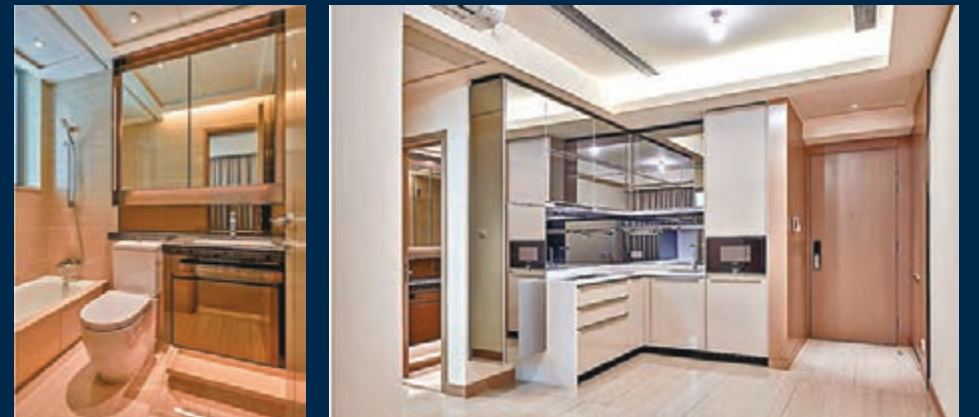
此外,新世界港島西臻上周六日兩天連錄3宗成交,包括開放式及一房戶。其中15樓G室,實用面積347方呎,成交價896.1萬元,呎價25,824元。同系元朗柏逸上周六首錄得洋房成交,8號屋以2,209萬元招標形式售出,實用面積1,545方呎,連2個車位,呎價14,300元;分層單位上周末亦錄得兩宗成交。

同系屯門THE PARKVILLE周六亦沽出一伙高層四房單位28樓A室,成交價1,270萬元,創項目新高,呎價達15,066元。

另外,高譽投資馬頭角新盤翰啟自開售以來沽出44伙單位,佔首批出售單位逾74%。公司總經理楊敏健稱,對於項目銷情感到滿意,認為市場反應熱烈,加上市場對一房戶的需求殷切,計劃加推單位應市。



雷霆(左)指匯璽 II 的銷情理想,加推119伙輕微提價1%至3%。旁為陳漢麟。



匯璽 II 第3A座38樓D室交樓標準示範單位。

## 新地下月推綜合商場 App



新地雷霆(前右)、黃植榮(前中)及郭基輝(前左)帶領一眾「滿Fun體驗」跑手,挑戰82層樓梯。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)第六屆「新地公益垂直跑——勇闖香港 ICC」昨於香港最高建築物——環球貿易廣場(ICC)舉行。新鴻基地產(0016)執行董事郭基泓昨出席活動時指出,集團計劃於明年1月中推出「新鴻基地產商場」綜合應用程式(App),結合集團旗下20多個商場,提供泊車及餐廳訂位服務,並推出針對貴賓客戶的優惠,提升客戶購物體驗。

### 冀減輕商場前線工作量

郭基泓指,目前商場前線服務人員工作量較大,料新App加入換領積分和禮品等功能後,可減輕前線人員的工作量,令其更專注於提升顧客服務質素方面,未來或有意將此模式延伸至寫字樓。至於集團於何文田一個屋苑推出面部識別系統,

以提升住客體驗,未來有機會將面部識別技術推行至其他消費層面。又透露上海徐家匯項目第一期的辦公室已入伙,但商場要待明年中才交付。

### 雷霆30分鐘完成垂直跑

昨天的垂直跑活動,新地副董事總經理雷霆,新地前聯席主席郭炳江兒子、新地執行董事郭基輝,以及新地主席郭炳聯兒子、新地執行董事郭基泓皆有落場參賽。雷霆表示,自己近日身體有點不適,狀態「麻麻」,希望能於30分鐘內完成。以8樓起跑計,雷霆最終以約30分鐘完成82層(共2,120級樓梯);郭基輝則以約21分鐘完成82層賽事;郭基泓與新地同事參與4人接力賽,全組人以約16分鐘完成82層,到達ICC第100樓的「天際100香港觀景台」。

## 首11個月工商舖交投創4年高

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,今年首11個月工商舖市場共錄8,191宗買賣登記,創近4年來新高水平,涉資約927.5億元,按年同期升53.2%。美聯工商舖行政總裁黃漢成預料,今年全年工商舖買賣註冊宗數可達9,000宗,將會是2013年以後,即近4年來工商舖成交宗數新高水平。

本年首11個月工商舖已錄得8,191宗買賣註冊登記(已撇除逾10億元的內部轉讓個案),較由2014年至2016年任何一年的全年總和還要高,創近4年來的新高。若與去年比較,整體成交宗數較2016年全年總和5,291宗高出54.8%。

### 工廈佔比最大

按類型劃分,工廈比例佔最多,全年累積達4,593宗,佔整體工商舖成交宗數

56.1%。另外,商廈及舖位今年分別累積成交達1,890宗及1,708宗,佔整體成交宗數約23.1%及20.9%。

11月份工商舖共錄得791宗註冊登記,涉及金額約106.57億元;工廈買賣註冊登記錄得457宗,涉及金額約48.9億元,工廈成交金額佔整體工商舖約45.9%。商廈上月錄得149宗登記,期內註冊金額錄得約25.9億元,註冊金額佔整體約24.3%。舖位上月錄得185宗買賣登記,涉資共約31.7億元,註冊金額佔整體約29.8%。

### 加息影響料微

黃漢成表示,近月股市及樓市氣氛暢旺,料會增加投資者投資工商舖的意慾,雖然市場普遍認為美國會在12月加息,但預期幅度不大,估計對工商舖市場影響有限,料交投暢旺的局面仍會維持。

## 新盤搶客 十大屋苑成交全線跌

### 十大屋苑周六日成交

代理	成交	按周變幅
中原	12宗	少1宗
利嘉閣	11宗	少2宗
美聯	6宗	少4宗
港置	5宗	少3宗

整理:香港文匯報記者 吳婉玲

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)新盤接連推出,吸納市場購買力,影響二手交投。各大代理行於剛過去周六日十大屋苑成交全線錄得跌幅,介乎5宗至12宗。不過與此同時,市場上仍有造價創新高的個案。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,樓價指數繼續創新高,資助房屋認購反應熱烈,以及「白居二」恒常化即將於年初推行等,刺激買家紛紛加快入市。剛過去的周六日,中原錄得12宗成交,按周減少1宗,成交量已連續3個星期企穩於雙位數水平。

### 新都城高層850萬沽同類新高

中原伍錦基表示,剛過去的周末該行促成新都城1期6座高層E室成交,單位實用面積526方呎,成交價850萬元,實用呎價16,160元,樓價及呎價均創同類型單位新高。原業主於1999年6月以約282.8萬元購入單位,持貨18年,現易手賬面獲利567.2萬元離場,單位期內升值2倍。新都城1期對上一宗同類型成交於上月錄得,一伙實用面積同屬526方呎的5座中層D室,以740萬元易手,折合實用呎價14,068元。

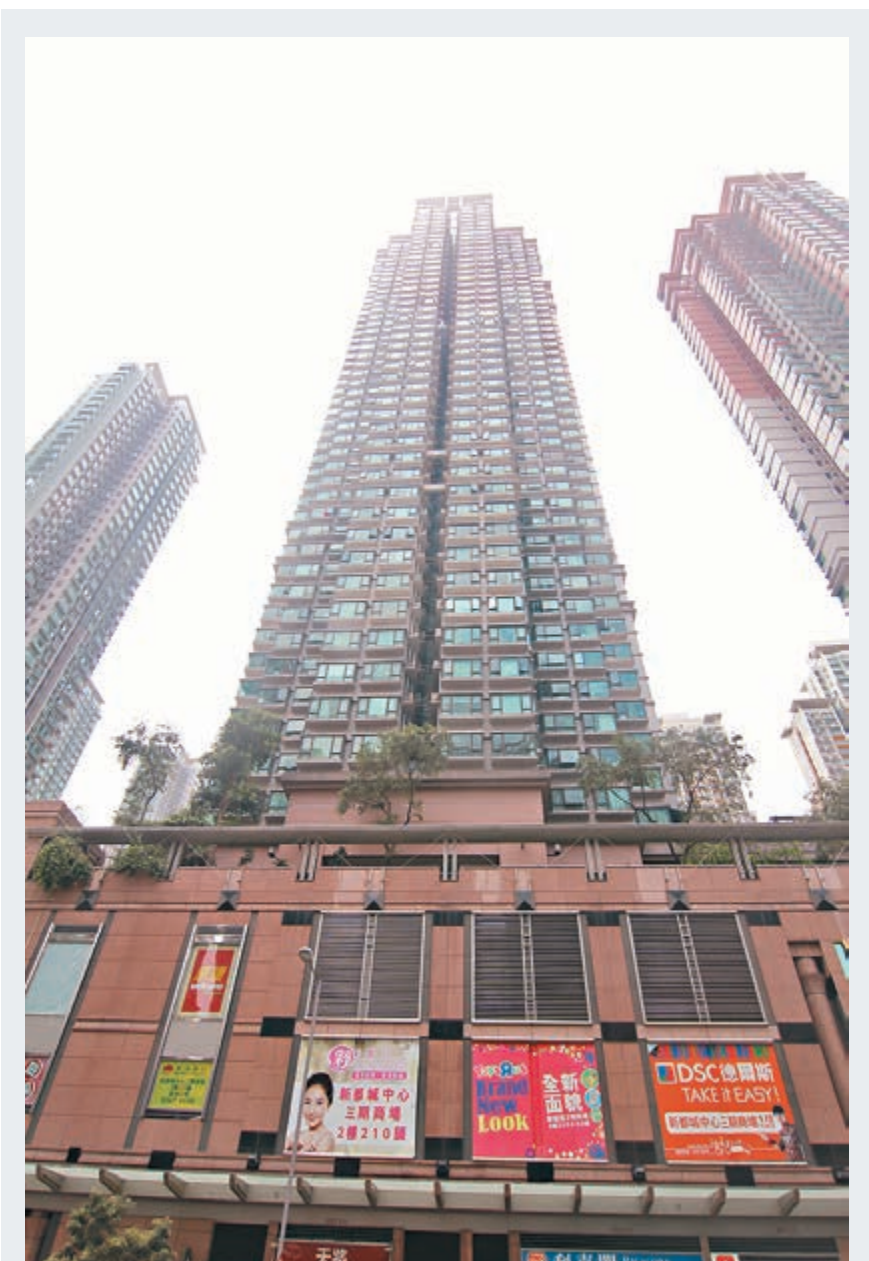
另外,黃埔花園5期4座高層A室,實用面積503方呎,以835萬元售出。中原程沛賢表示,平均實用呎價折合16,600元,創屋苑兩房售價歷來新高。原業主在2011年以約493萬元入市,賬面獲利342萬元,單位升值近70%。

### 樓股氣氛續好 業主叫價強硬

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱,上周末續有大型市區新盤推售,備受資金追捧,吸納大批購買力,銷情亦見理想,惟二手屋苑購買力則略呈疲態。二手屋苑交投有所回落,相信與全新盤及貨尾盤趁旺市繼續搶客,以及11月已有不少筭盤被吸納所致。加上普遍業主見樓股氣氛續好,叫價態度亦趨強硬,導致二手交投放緩。據美聯統計,剛過去的周六日,十大屋苑共錄得約6宗買賣,按周減少4宗,重返單位數,創13周低。

利嘉閣在剛過去的周六日十大屋苑錄得11宗二手買賣個案,較對上一周減少2宗,連續三周站穩雙位數水平,交投大致平穩。利嘉閣地產總裁廖偉強表示,二手交投量雖有突破發展,是受制於政府實施多項「辣招」所影響,令二手整體供應未能有效釋放,倘若政府能逐步「拆鬆綁綁」,料有助改善二手交投,樓價亦能夠健康發展。

港置行政總裁李志成預料,隨着年尾節日假期氣氛漸濃,步入樓市傳統買賣淡季,加上新盤陸續推出,市場仍繼續由一手主導,二手交投量短期內於低位徘徊。港置剛過去的周六日十大屋苑錄得約5宗成交,按周減少3宗。



新都城1期高層526實呎單位剛以850萬元成交,樓價及呎價均創同類單位新高。

## 全年買賣宗數料跌破2015年低位

香港文匯報訊 中原數據顯示,上月十大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得228宗,總值17.04億元,較10月的201宗及14.69億元,分別上升13.43%及16%。數字是自今年5月247宗及18.26億元後的6個月新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,11月的登記是反映10月期間市況,顯示多個新盤銷情理想,帶動了整體樓市氣氛。

### 整體樓市氣氛向好

在十大屋苑中,嘉湖山莊當月錄得最多買賣登記,共54宗,總值2.46億元。排名第二位的沙田第一城錄得34宗,總值1.69億元。太古城及美孚新邨同樣錄得30宗,並列第三位,總值分別為3.25億元及2.43億元。

其餘六個屋苑11月的二手買賣登記為:黃埔花園(27宗,2.45億元)、海怡半島(14宗,1.45億元)、麗港城(12宗,0.85億元)、康怡花園

(11宗,1.01億元)、杏花邨(10宗,0.96億元)及匯景花園(6宗,0.49億元)。

11月有八個屋苑的買賣登記宗數較10月錄得升幅。當中以匯景花園升幅最顯著,按月急升2倍;杏花邨買賣宗數按月升1倍,排名第二;黃埔花園及麗港城宗數按月升幅均為50%。

太古城、康怡花園、嘉湖山莊及海怡半島的買賣宗數,分別按月上升42.9%、37.5%、12.5%及7.7%。不過,沙田第一城及美孚新邨11月的買賣宗數則錄得跌幅,分別按月跌10.5%及25%。

按年方面,2017年首11個月十大藍籌屋苑二手買賣合約登記錄得2,125宗,總值152.46億元,暫時較2016年全年的2,701宗及170.71億元,分別少21.3%及10.7%。估計2017年全年買賣宗數將跌破2015年的2,522宗低位,將創歷史新低。