

# 追月日銷百伙 細價樓佔70%

# 西區混戰單日沽93伙

西區4盤混戰打得火熱，細碼盤天下！挾入場5球有找的華置（00127）南里壹號決戰低入場近千萬元的會地西營盤KENSINGTON HILL（下稱K HILL），前者40伙不足兩小時沽清，後者屬高價樓較慢熱全日沽70%，與同區兩個貨尾共銷93伙，套現7億元撐起大市，其中K HILL於即晚加價1至2%添食30伙。連同其他盤全日共售過百伙，細碼盤佔逾70%，較去年中秋假期錄得58宗成交大升72%。

大公報記者 梁穎賢

西區於追月日上演搶客激鬥。挾入場門檻低的南里壹號最標青，市場消息指出，大批買家在經紀陪同下準時到場報到，昨日推出發售的40伙，開賣不足兩小時閃電沽清，據悉有買家買入兩伙，最後1伙由38號籌埋單，可見命中率百分百，肯定是新例後命中率最高新盤，若折實計，料40伙套現約2億元。發展商滿意銷情，積極考慮加推。

## K HILL提價2%推30伙

南里壹號主打近期最搶手的200多方呎「袖珍」戶，即使呎價比同區高，但涉及銀碼細受市場追捧。買家黎小姐以600萬元買入1伙送贈女兒，不認為單位太細。

至於昨日首度開賣但入場費折實最平980萬元的K HILL，入場費高銷情相對慢熱。到場人數也不少，會德豐地產常務董事黃光耀稱，該盤共收逾200票，昨日開賣超過100票客約涉200至300人報到，全日沽約21伙佔可售伙數30伙的70%，套現近3億元，兩房單位去貨速度較快，所有兩房戶於首小時搶清，以項目銀碼計，銷情屬理想，並是預期之內，有兩組買家買入兩伙。近90%買家為港島客，有小量內地客；另選用180日即供付款計劃的買家超過80%。

黃光耀滿意銷情，並即時加推30伙，兩房及3房各佔13及17伙，售價較首批輕微調加1至2%，為免周六與另外兩盤撞期，或於周日開賣。

價單顯示，分布6至28樓，面積569至865方呎，售價1208.1萬至2423.6萬元，呎價21232至28018元起，平均呎價24849元，折實20904元，因應層數較高，較首批折實呎價19828元加價約5%，加幅純反映樓層因素。其中售價最平為6樓C室，折實14.75%優惠後售價低至1029.9萬元起，呎價1.81萬元。

K HILL買家何小姐認為樓盤定價合理，故買



▲黃光耀（前右）滿意K HILL銷情，並即時加推應市。旁為助理總經理陳惠慈

入1伙，暫未定自住或投資，今次是個人首次置業，故可豁免繳付辣稅。

南里壹號無貨賣，向隅「肥水」即時流入別入田，刺激同區有貨的貨尾盤銷情突然火爆。原上週五發售30伙的EIGHT SOUTH LANE（下稱ESL），當日因被南里壹號鎖死客源致僅沽1伙，該盤昨日沽清40伙後其餘購買力即時解凍流入該盤，造就ESL全日沽22伙，套現逾1.4億元，項目累售75伙，共套逾4.7億元。新世界乘勢加推16伙於13日發售，售價634至759.9萬元，呎價20719至24124元，其中5伙為開放式首度推出，另11伙為更新價單。

就連同區近乎被遺忘的尚嶺，也突然1日開10單，售價700多萬元起，並非細價樓卻也受帶挈，料單日套現逾7000萬元，連同其餘3個西區盤，1日共售93伙吸7億元，成為焦點撐起大市成交。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，港島西區兩個全新盤首輪開售，銷情俱理想，反映發展商以貼市價推盤市場具承接力，購買力更蔓延至區內貨尾盤，相信區內二手市場將持續受壓。

## 中秋假期同比大升72%

西區戰線成焦點，其餘新盤備受冷落，但觀乎衆多成交，仍以細碼盤主導。除南里壹號及ESL外，筲箕灣遠晴及北角維峯等，多屬「袖珍」戶，昨日賣出的102個單位超過70%屬此類別。另外，昨日新盤銷情較去年中秋假期58伙大升72%，但較前年有屯門龍門撐場勁銷446伙，則相對失色。

主要新盤昨日銷情			
樓盤	銷量(伙)	套現(元)	發展商
西環南里壹號	40	折實約2億元	華置
西環 EIGHT SOUTH LANE	22	逾1.4億元	新世界
西營盤 KENSINGTON HILL	21	近3億	會地
西環尚嶺	10	約7000萬元	遠展
長沙灣曉盈	2	—	恒地
馬鞍山迎海1期	2	—	恒地
筲箕灣遠晴	2	—	協成行
北角維峯	1	—	恒地
大埔嵐山	1	—	長實
東涌昇薈	1	—	南豐
總成交	102	—	—



▲盈玥推出兩座洋房招標，面積均為超過2800方呎，以及連逾1000呎花園

大碼豪宅興招標摸底，信置（00083）大埔盈玥、天賦海灣推出3號及8號兩座洋房招標，周六接受入標，9月24日截標。

該項目的3號洋房面積2840方呎，連1526方呎花園；至於8號洋房2821方呎，連1371方呎花園，兩座洋房同於9月24日截標，市場料呎價將參考天賦海灣系列及區內同類屋苑。

資料顯示，天賦海灣2號屋實用呎價4.2萬元一度創出新界區洋房新高，其後紀錄被青龍頭海灘所破；至於同系開賣中毗鄰的逸瓏灣II，早前推出3座洋房，實用全為3649方呎，連1100方呎之平台及1920至3552方呎之花園、泳池，定價由1.732億元至2.065億元，扣除最高19.25%優惠，折實價1.398億元起，呎價3.8萬元起步，其中6號屋折實1.6674萬元，實呎4.56萬元，售價及呎價俱高於天賦海灣2號屋，若成功售出，將創界東新高。

## 500至1000萬二手註冊創新高

由於政府5月份微調徵收雙倍印花稅（DSD）的換樓期限，讓換樓客有較多時間出售所居住物業，帶動一輪換樓潮，而從土地註冊處資料反映，屬一般大眾換樓水平的500萬至1000萬元二手住宅業，上月註冊宗數的比例，佔整體近27%，為96年以來的新高。

美聯物業統計土地註冊處資料顯示，上月份500至1000萬元的二手住宅註冊登記量有1287宗，佔整體二手住宅登記量4800宗的26.8%，已突破去年2月份政府推出DSD辣招前所締造的最高比例，當時達25.7%。由於現時樓價500萬元至1000萬元，是較多人可承受的換樓水平，而該比例自政府今年5月份微調DSD措施後，迅速爬升至新高位，也反映有關微調對換樓市場起一定刺激作用。

上月樓價介乎500萬至1000萬元二手住宅登記個案中，荔枝角美孚新邨以30宗登記稱冠，居次的鯉魚涌太古城有28宗，大圍名城則錄22宗，排第三位。至於紅磡黃埔花園、觀塘麗港城、將軍澳維景灣畔及首都、柴灣杏花邨、鴨脷洲怡怡半島和藍田匯景花園，登記宗數介乎16宗至19宗。

## 龍蟠苑3房破頂見600萬

私人屋苑缺盤，買家高價搶盤蔓延至居屋自由市場，其中極受用家及投資者追捧的鑽石山龍蟠苑，一區外用家便對鍾情於該屋苑的大3房單位，日前斥資600萬元，購入一個此類低層單位，成交價成該屋苑歷史高價。

美聯助理區域經理何家豪表示，該屋苑的3房放盤極少，而屬3房有套廁的單位更稀有，市場基本是沒有放盤。由原業主於2012年8月底購入的龍環閣低層9室，早前在剛滿額外印花稅（SSD）兩年期限，即以620萬元放盤。而買家則是區外客，一直欲購買該區近港鐵站的3房單位，惟星河明居3房價錢最少要700多萬元，遂鎖定龍蟠苑為目標。當見有盤放售，即積極還價，最後以600萬元成交，既是屋苑最高價，亦是最少3年未見此



私人屋苑缺盤，買家高價搶盤蔓延至居屋自由市場，其中極受用家及投資者追捧的鑽石山龍蟠苑，一區外用家便對鍾情於該屋苑的大3房單位，日前斥資600萬元，購入一個此類低層單位，成交價成該屋苑歷史高價。

美聯助理區域經理何家豪表示，該屋苑的3房放盤極少，而屬3房有套廁的單位更稀有，市場基本是沒有放盤。由原業主於2012年8月底購入的龍環閣低層9室，早前在剛滿額外印花稅（SSD）兩年期限，即以620萬元放盤。而買家則是區外客，一直欲購買該區近港鐵站的3房單位，惟星河明居3房價錢最少要700多萬元，遂鎖定龍蟠苑為目標。當見有盤放售，即積極還價，最後以600萬元成交，既是屋苑最高價，亦是最少3年未見此

新地花逾數年收購的堅道18號格蘭大廈及20號堅信大廈，去年中已終透過強拍

程序，購入20號僅餘的一份地舖業權，總收購價約9億元。由於港島西近年多個樓

樓在整體樓市不斷上揚，及西港島明年全

面通車等利好消息下，無論單位大小，銷售成績均理想，即使是超遠期的樓花單位

也被搶購。新地更不欲錯失此勢頭，積極

申請拆樓，屋宇署在7月份批出該舊樓的拆卸工程同意書。

由於該舊樓項目屬重建發展，無需向

地政總署申請樓花預售同意書，故計及拆

樓及平整地基等時間，新地應可於明年西

港島線全面開通後，最快明年中可預售。

該舊樓項目佔地約1.7萬多方呎，發展

商早於數年前已獲批一份建築圖則，可建

1幢40層高住宅大廈，可建樓面約14萬平

方呎。不過，因為近年市場需求有所變化

，相信新地很大機會重新入則，以便提供

一些中小型單位，以迎合市場所需。另新

地郭氏家族有相關成員及有關人士等收購的

同區西半山咸道65號A及B濂溪別業及毗

鄰興漢道2號，也於今年中獲准拆樓。

此外，寶聲集團收購的土瓜灣高山道

18至24號、恒地收購的大角咀嘉善街8至30

號A等舊樓，也於7月份獲批拆卸同意書。

至於政府剛建議將油塘工業區內一幅大型

綜合發展區地分拆5塊，以利區內業主自

行重建，持有區內其中3幅土地的越秀投

資（00123），早前也獲准將東源街21號高

力工業大廈拆卸，連同長實（00001）之

前自行申請重建東源街5及8號，相信該發

展區重建大興土木。

一般情況下，固定入息及非固定入息人士

需要提交的入息證明文件如下：最近三個月（固定入息人士）或最近六個月（非固定入息人士）銀行存摺或月結單並顯示所有出入帳紀錄；最近期稅單、報

稅表或僱主證明信。

下期再與讀者分享未能提供入息證明的人士

應如何申請按揭。若對於申請按揭所需的入息證明文件或入息的計算方式存有任何疑問，各位不妨向銀

行職員查詢。

（作者為花旗銀行環球個人銀行服務零售銀行產品

業務主管伍燕儀）

## 盈玥兩座洋房市場標售

## 500至1000萬二手註冊創新高

由於政府5月份微調徵收雙倍印花稅（DSD）的換樓期限，讓換樓客有較多時間出售所居住物業，帶動一輪換樓潮，而從土地註冊處資料反映，屬一般大眾換樓水平的500萬至1000萬元二手住宅業，上月註冊宗數的比例，佔整體近27%，為96年以來的新高。

美聯物業統計土地註冊處資料顯示，上月份500至1000萬元的二手住宅登記量有1287宗，佔整體二手住宅登記量4800宗的26.8%，已突破去年2月份政府推出DSD辣招前所締造的最高比例，當時達25.7%。由於現時樓價500萬元至1000萬元，是較多人可承受的換樓水平，而該比例自政府今年5月份微調DSD措施後，迅速爬升至新高位，也反映有關微調對換樓市場起一定刺激作用。

上月樓價介乎500萬至1000萬元二手住宅登記個案中，荔枝角美孚新邨以30宗登記稱冠，居次的鯉魚涌太古城有28宗，大圍名城則錄22宗，排第三位。至於紅磡黃埔花園、觀塘麗港城、將軍澳維景灣畔及首都、柴灣杏花邨、鴨脷洲怡怡半島和藍田匯景花園，登記宗數介乎16宗至19宗。

## 龍蟠苑3房破頂見600萬

私人屋苑缺盤，買家高價搶盤蔓延至居屋自由市場，其中極受用家及投資者追捧的鑽石山龍蟠苑，一區外用家便對鍾情於該屋苑的大3房單位，日前斥資600萬元，購入一個此類低層單位，成交價成該屋苑歷史高價。

美聯助理區域經理何家豪表示，該屋苑的3房放盤極少，而屬3房有套廁的單位更稀有，市場基本是沒有放盤。由原業主於2012年8月底購入的龍環閣低層9室，早前在剛滿額外印花稅（SSD）兩年期限，即以620萬元放盤。而買家則是區外客，一直欲購買該區近港鐵站的3房單位，惟星河明居3房價錢最少要700多萬元，遂鎖定龍蟠苑為目標。當見有盤放售，即積極還價，最後以600萬元成交，既是屋苑最高價，亦是最少3年未見此

新地花逾數年收購的堅道18號格蘭大廈及20號堅信大廈，去年中已終透過強拍

程序，購入20號僅餘的一份地舖業權，總收購價約9億元。由於港島西近年多個樓

樓在整體樓市不斷上揚，及西港島明年全