

天璽·天2期首輪62伙 即日沽清

代理：本月一手成交料達2300宗 挑戰今年新高

新盤熱銷

一手新盤氣勢如虹，個別大幅加價仍無損銷情。新地(00016)旗下啟德天璽·天2期，昨日推出62伙進行首輪銷售，一手成交紀錄冊顯示，全數62伙即日沽清，套現5.23億元。

新盤反應熱烈，有代理指，本月一手成交暫錄逾600宗，預計全月成交可達2300宗，有機會創今年按月新高。

大公報記者 梁穎賢



過去兩個月新盤即日銷情參考

新盤	首日以價單推售伙數	售出伙數	比例	開賣日期	發展商
啟德天璽·天2期	62	62	100%	11月13日	新地
灣仔SPRING GARDEN	60	60	100%	11月2日	會地
錦上路站柏瓏III	138	137	99%	10月21日	信置夥嘉華及中國海外
灣仔woodis	75	75	100%	10月18日	恒地
西半山the MVP	50	50	100%	9月27日	英皇
馬頭角臻博	115	115	100%	9月19日	新世界

▲雷霆(左)及胡致遠公布天璽·天2期首輪沽清。

天璽·天2期昨早10時正式開售，賣前收2137票，超額逾33倍。昨日一組過揀樓，即大手及散戶集中於一組報到，並於賣前一日已抽籤決定次序。第一節共60個籌號準時抵達，據目測現場最少200人排隊。排隊的準買家中，不少計劃買入2伙及3伙，所以第2節的60個籌號可揀樓的機會已十分渺茫。消息指，整批62伙截至下午1時已全數獲認購。

該62伙即晚上載於成交紀錄冊，套現5.23億元，若連同1伙經招標售出單位，即日共沽63伙，套現逾5.44億元。項目本月至今已售出75伙，自上月19日啟動招標銷售以來，不足一個月已累售97個單位，套現逾23.26億元，每戶成交價介乎682.65萬至9320.84萬元，平均每戶售價近2400萬元。

翻查資料，自新世界(00017)馬頭角臻博，於9月19日首輪以價單形式推出115伙即日清後，天璽·天2期是過去兩個月第6個即日售罄或近沽清新盤，足見一手鑊氣十足。綜合一手成交紀錄冊及市場消息，天璽·天2期及會地SPRING GARDEN帶動下，本月一手成交衝破650宗。

呎租料約70元 4厘回報吸引

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該公司天璽·天2期買家出席率十分高，多為1期向隅客，佔比超過六成。他又指出，低息環境下，樓市交投氣氛造好，去

庫存理想，本月暫錄逾600宗一手成交，預計全月可達2300宗，有機會創今年按月新高。

美聯物業高級董事布少明亦表示，該行客源方面，本地客及內地客各佔五成；投資客及用家亦各佔約五成。他預計，項目呎租約70元，租金回報約4厘。

啟德海灣周日推售108伙

啟德區新盤起哄，區內多個現樓盤接連啟動攻勢。嘉華(00173)夥拍會地、中國海外(00688)合作發展的啟德海灣，早前加推全新單，並於前晚落實銷售安排，鐵定周日(16日)推售全新第2C座單位，合共108個單位，其中78個單位以價單形式發售，另有30個2房單位以招標形式發售。

嘉華國際發展及租務總監(香港地產)尹紫薇表示，公開發售部分的78個單位，折實平均呎價17680元，折實491.3萬至571.8萬元，折實呎價16003元至18748元。當中，第2C座3樓M單位，實用面積307方呎，1房間隔，為最低售價及呎價單位；而第2C座18樓K單位，實用面積305方呎，1房間隔，則為最高售價及呎價單位。

銷售安排方面，開賣當日主要分A及B組。A組再細分為AA組(最少購買10個單位)、AB組(最少4個單位)及AC組(最少2個單位)；而B組則需最少購買1個單位，但不多於2個單位。

柏景峰示位3000人參觀 周六起收票

【大公報訊】信置(00083)夥拍策策(00497)合資的油塘柏景峰，日前公布首批價單後反應理想，示範單位開放錄得逾3000參觀人次，落實周六(15日)收票。

信和置業執行董事田兆源表示，項目示範單位周三(12日)首日開放，參觀反應熱烈暫錄約3000人次參觀，參觀人士約半來自九龍東，並有多組買家表示有意購買超過1伙，鎖定周六起正式收票，不排除緊接加推單位應市。

該盤1房示範單位昨日向傳媒曝光，實用面積293方呎，首張價單有41伙屬1房戶型，折實

價約434萬元起，全數折實價低於460萬元。利息持續走低，「供過租」的情況再現，料吸引不少年輕人趁機入市。



▲柏景峰1房示範單位昨日曝光。

長沙灣幸薈擬下周開價

至於益兆集團控股裕俊和合資的長沙灣幸薈，益兆集團控股銷售及營銷總監黃詩詠表示，最快下周公布首張價單，定價參考區內整體現樓售價，有望月內開賣。

俊和物業發展控股物業發展高級經理潘耀基指出，項目已取得入伙紙，現樓示範單位於昨日優先向VIP開放，周末正式對外開放。

受惠減息 會地銷售突破200億元

【大公報訊】一手樓市銷情澎湃，帶單發展商賣樓如魚得水。會地公布，今年至今已售近1700伙，銷售金額突破200億元，近205億元。未來6個月部署4盤登場。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團把握再度減息，樓股齊旺機遇，實樓成績再攻頂。集團今年多個項目成交熾熱，主要包括灣仔SPRING

GARDEN，一星期內所有標準戶火速售罄，特色戶亦連環招標成交，最高呎價達38511元，全盤套現逾8.1億元。

日出康城SEASONS系列承接去年「銷量冠軍」氣勢，今年繼續熱賣；現樓開放後銷售持續升溫，項目今年至今已售出601伙，套現逾37.6億元。

啟德跑道區PARK PENINSULA系今年至今已售出651伙，套現逾106.68億元。鄰近藍田港鐵站KOKO HILLS系列期內售出113伙，套現逾13.81億元。啟德MONACO系列今年售出35伙，套現逾4.42億元。西南九龍維港滙售出109伙，套現逾11.59億元。

未來半年擬推四盤

黃光耀指出，集團現正積極籌備多個優質項目，有望未來6個月推售4盤，包括啟德PARK PENINSULA系列的DOUBLE COAST III、港鐵黃竹坑站上蓋第6期項目第1期、古洞項目第1期，以及九龍塘龍庭里超級豪宅項目第1期。



▲會地今年銷售額破200億元，黃光耀(左四)率領團隊開香檳慶祝。

做好單位查冊 免墮無契樓陷阱

大量海外專才透過高才通或投資移民來港生活，落腳第一步最重要固然是要有安身之所，買樓或租樓是最自然不過的事。正所謂人生路不熟，無論買樓或租樓，最好找枝盲公竹(地產代理)帶路，盡量避免誤踩地雷招致損失(雖然透過中介亦不代表萬無一失)。而最常見的地雷是買了有樓契問題的樓宇，例如長命契、釘契、半契或送契樓等，當中又以無契樓最為普遍。

無「正本」恐按揭有阻滯

何謂無契樓呢？顧名思義，無契樓就是該層樓宇沒有或遺失樓契。若一不小心誤買無契樓又如何拆解呢？

當業主遺失樓契，物業會淪為無契樓，樓價會受到影響。原則上，業主可以補領「樓契核證副本」，又稱「影印契」。表面看是一樣的文件，同具法律效力，但實際不能完全代替正本，因為即使補領後，物業仍然會被視為樓契不完整，令物業有瑕疵。

與此同時，即使買家不計較無契樓而購入單位，但由於無法用正本證明單位的業權，銀行也會存有戒心，申請按揭時或不受理，又或出現按揭不足的情況，所以業主必須有心理準備，無契樓的身價會大打折扣，有機會被買家大幅壓價。切記買入單位後想再轉手亦不容易。

代理須確認樓契完整性

買家要留意，若然買賣雙方是經地產代理中介簽署臨時買賣合約，地產代理是有責任在簽約前做足「開門七件事」，亦即是為相關單位進行查冊，要核實單位是乾乾淨淨(樓契無問題、是否凶宅及有否僭建等)，若然代理因為買家不熟悉本港買樓規則而刻意隱瞞樓契問題，甚或簽署臨時後業主才告知遺失樓契，又或無法提供完整樓契，買家有權終止交易，並可取回臨時訂金，甚至可追討有關代理佣金及律師費等費用。

若然沒能成功踢契要硬着頭皮交易，亦不是沒有補救方法。先尋求法律意見，買家應先諮詢律

師，了解業權瑕疵和風險，並評估能否成功補契。事後可透過補契拆彈，委託律師向土地註冊處申請補回核證副本。這能證明業權完整性，部分銀行可能接受，但仍有銀行會拒絕。

購買無契樓存在較高風險，即使能成功補契，也可能面臨按揭條件較差的問題，或者根本無法獲得按揭，最終需要full pay。在決定購買前，務必謹慎評估自身財務狀況，並諮詢專業人士意見，以免造成損失。

地產代理指，普遍無契樓因為風險問題難以轉手，故成交價一向偏低，成交亦相對疏落，不過亦有貪平買家不計較入市，故該類單位也非全沒市場。如深井浪翠園一伙中層兩房單位，因業主失蹤20多年並長期拖欠管理費，遭法院頒令強制拍賣。該「無契樓」早前經拍賣行以底價167萬元開賣，最終以275萬元被投得，比底價高65%，但仍較市價低一截。投得該單位的買家，打算買入收租，認為買入價低水。同時無意申請按揭，故即使無契亦問題不大。

近期錄得無契樓或不完整業權物業成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
馬鞍山居屋錦英苑H座低層2室	645	218	3380	沒有提供樓契，呎價屬屋苑15年最低
旺角源發大廈中層單位連外牆	425	50	1176	屬三分一業權及無契樓
元朗鳳池村雙號低層戶	700	118	1686	屬二分一業權及無契樓
深井浪翠園4期12座中層A室	435	276	6345	無契樓

▲錦英苑早前錄得一宗沒有樓契的買賣，成交呎價屬屋苑15年最低。



專才入市 逾千三萬買俊傑花園三房

【大公報訊】樓價升勢加快，專才租轉買個案增加。中原地產高級資深分區營業經理黃雪飛透露，位於傳統名校網的西半山俊傑花園中層D室，實用面積783方呎，採3房1套間隔，以1348萬元連車位沽出。據了解，新買家為內地專才，從事金融行業，來港約2年，一直於同區租樓，為方便小朋友於附近上學，加上單位樓價符合預算，所以決定「租轉買」入市。據了解，單位獲銀行估值約1300萬元，成交價比估價高逾3%。

過去數月，市場已錄多宗專才入市個案，例如啟德新入伙屋苑天璽，天第6座高層C室套3房單位，實用面積907方呎，日前獲專才買家零議價以3050萬元購入，一手原業主持貨僅約1年，賬面速賺約10%。上環帝后華庭1座極高層G室3房戶，實用面積533方呎，本月初獲專才客以1063.8萬元承接。

此外，中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山銀湖·天峰7座中層F室2房戶，實用面積564方呎，剛以790萬元易手，原業主今年6月以740萬元入市，持貨不足半年，賬面獲利50萬元。