

海茵莊園首輪438伙沽八成

貴絕將軍澳呎價仍搶手 開放式單位售罄

施政報告後，樓市明朗化，不少發展商把握時機推盤，一手市場交投更趨活躍。累收6,227票、以貴絕將軍澳首批開盤折實平均呎價20,921元，惟開放式單位折實入場費388.8萬元的九龍建業將軍澳海茵莊園昨日進行首輪銷售438伙，反應熱烈。市場消息指，截至昨晚10時，已有351伙被揀選，佔昨日可出售單位的80%，當中開放式戶型全部售罄。有大手買家斥資約1,300萬元連購2伙1房單位，亦有姐妹花靠自己努力斥逾千萬元購2伙單位自用。

●香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

位於將軍澳石角路1號的海茵莊園提供1,556個單位，為今年最大型新盤，實用面積183至866方呎，預計明年8月底落成入伙。該盤昨日推售首輪438伙，實用面積203至428方呎，折實價388.8萬至920.2萬元。

準買家人龍圍繞商場一圈

發展商分A、B組時段銷售，大手客A組最少買2伙、但不多於3伙指明住宅單位，B組最少買1伙。項目在旺角始創中心設售樓處，現場所見，A組大手買家時間相當熱鬧，不少準買家提早抵達，排隊等待揀樓人龍最近迫爆商場，大手客A組時段售出12伙。至於B組時段人龍更絡繹不絕，人龍圍繞商場一圈外，部分人士更需在始創中心外排隊等候。

從事銀行業的首次置業買家林小姐表示，今次聯同姐姐二人斥資1,130萬元，分別購買價值約450萬元及680萬元的開放式及一房單位，用作自住。林小姐透露，自己早前有入場火炭新盤星凱·堤岸，最後因為籌號較後，位置亦離屋企太遠，所以並無入市；今次決定入市，皆因將軍澳區配套完善，加上本身住在將軍澳區，新盤位置距離家人亦較近。她更指今次上車不需要父母幫手，都是用自己錢。

大手客1300萬連購兩伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行A組有兩組大手買家購入兩伙海茵莊園，其中一組購入兩伙一房單位，以即供價計算，涉資逾1,200萬元。而B組買家出席率近八成，以同區用家為主。美聯物業住宅部行政總裁布少明透露，有買家擬斥約1,300萬元連購兩伙海茵莊園，兩伙均為一房單位，作投資用途。他指項目入場門檻低，當中年輕客戶比例高，佔比近80%，料當中約半數「有父幹」。他又預期，項目入伙呎租可達約45至50元，租金回報料約3厘水平。

10月一手料錄1800宗成交

連同其他新盤，昨日全港一手盤合共售出368伙。陳永傑指，自施政報告後，樓市氣氛趨正面，一二手交投同步加快，估計本月一手成交量可達1,800宗。二手成交方面，他指雖然CCL連跌5周，但跌幅輕微，屬高位整固，相信後市會穩步回升。布少明則指，樓市入市氣氛回勇，本月全月一手交投量料約1,800宗，樓價方面，他認為樓市穩中向升，看好11月樓價升幅料約2%。



●海茵莊園首批開盤折實平均呎價貴絕將軍澳，惟昨日進行首輪銷售時反應仍相當熱烈。



買家心聲



林氏姊妹

二人皆為首置客，分別斥680萬及450萬元，買入1伙1房及1伙開放式單位作自住用，心儀項目配套完善，本身住在同區，項目距離家人較近，今次上車不需父母幫手，都是用自己錢。

圖片：記者馬翠媚 摄

一手盤昨日銷情

樓盤 售出單位(伙)

將軍澳海茵莊園	351
火炭星凱·堤岸	2
青衣薈藍	2
大埔白石角海日灣	2
西南九龍維港匯III	2
旺角利奧坊·凱岸	2
旺角ONE SOHO	2
藍田KOKO HILLS	1
鴨脷洲逸南	1
旺角尚璽	1
西南九龍維港匯	1
屯門上源	1
合計	368

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



在旺角始創中心售樓處現場所見，排隊等待揀樓人龍最近迫爆商場，部分人士更需在始創中心外排隊等候。

香港文匯報記者馬翠媚 摄



●海茵莊園開賣凍結市場購買力，將軍澳區內二手成交比對上一周減少20%，新都城本月至今暫錄約12宗成交。

資料圖片

**一手搶客
將軍澳一手成交按周跌20%**

將中兩房戶838萬易手

中原地產將軍澳都會駛分行高級分區營業董事柯勇表示，海茵莊園開售，搶去市場焦點之餘，更鎖起大批購買力，令區內二手交投持續放慢。新都城本月至今暫錄約12宗成交，平均實用呎價18,621元。屋苑本周末睇樓量亦終止升勢，二手業主開始面對現實，擴大議幅，每呎實用叫價最新報18,280元，按周跌0.3%，相信待同區新盤銷售告一段落，二手交投才會回穩。

區內二手成交方面，柯勇指，將軍澳中心3座低層D室，實用面積465方呎，兩房間隔，以838萬元易手，實用呎價18,022元。據了解，原業主於2009年6月以256萬元購入單位，持貨12年，現轉手賬面大幅獲利582萬元離場，單位升值逾2.2倍。

安寧花園呎價1.4萬元

居屋市場亦錄成交個案，世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，將軍澳居屋安寧花園5座高層C室，實用面積431方呎，兩房一廳間隔，單位原叫價640萬元，放盤兩星期，一口價減14萬元，減幅2%，獲區內首置買家即睇即簽，並以626萬元（自由市場價）承接，實用面積呎價14,524元。據了解，原業主於2015年以461萬元（已補地價）購入單位裝修後自住至今，持貨6年沽出，賬面獲利165萬元，單位期內升值約36%。

#LYOS兩日收2000票 短期加推



●洪水橋#LYOS上周五開始收票，市場反應理想。

楊桂玲（右二）表示，#LYOS將於短期內加推。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實旗下洪水橋#LYOS上周四以折實平均呎價15,503元公布首張價單共88伙，開放式單位折實入場345.8萬元，市場反應理想，不少市民排隊等候參觀示範單位。消息指，自上周五開始收票，首兩日累收2,000票，超額登記逾21倍。長實高級營業經理楊桂玲透露，入票者當中70%客人考慮自住，正考慮短期內加推單位，主打地下花園戶及兩房戶，預計11月初開售。

中原經絡推低息按揭

中原按揭及經絡按揭為該盤提供低息高成數按揭優惠。中原按揭董事總經理王美鳳表示，今次推出「#LYOS自主置

低息按揭優惠」，全期按息H加1.3%，以10月平均1個月拆息0.06%計，實際息率1.36%，另設1.4%現金回贈。由於首批單位建築期付款折實價全數低於800萬元，客戶可透過按揭計劃令按揭成數最高達九成。

#LYOS位於洪水橋洪元路2號，全盤提供341伙，首張價單88伙實用面積205至462方呎，價單售價397.5萬至862.2萬元，價單實呎由15,660元至21,658元，以價單價計市值約5.19億元。發展商提供120天即供最高13%折扣，折實價345.8萬至750.1萬元，折實呎價13,623元至18,840元。發展商亦提供建築期付款，折扣10%，全部單位折實價均低於800萬元。

11月近3000伙新盤出擊

項目提供341伙，首批88伙折實平均呎價15,503元，開放式入場費345.8萬元。

會德豐地產旗下啟德MONACO ONE計劃本週內公布首張價單及開放示範單位。該盤共有492伙，面積319至1,471方呎，戶型由1至4房（連雙套房），當中一房至三房戶佔全盤約八成單位。

與此同時，新地於天水圍Wetland Seasons Bay 2期已上載售樓書，計劃本月推出，項目共有388伙，由兩座樓高9至10層的低密度住宅大樓，以及8幢分層別

墅組成，包括開放式戶至四房戶。面積最細為第1B座1樓C1室，開放式單位，實用面積245方呎，細緻天水圍私樓屋苑，單位設平台76方呎；而最大的單位為別墅RVI地下A室，實用面積1,158方呎，設花園906方呎。

港島區新盤排隊登場

港島區亦有多個新盤部署11月推售，新地、會德豐地產及恒基地產合作發展的堅尼地城卑路乍街KENNEDY 38已上載售

樓書，該盤提供341伙，戶型以開放式、一房及兩房為主。標準戶佔全盤約95%，實用面積229至456方呎，而連平台或天台的特色單位則佔約5%，實用面積207至1,000方呎。

信置與市建局合作中環ONE CENTRAL PLACE及恒基地產旗下堅道73號亦有望11月推出，前者提供121伙，後者提供187伙。而已推售中的九龍建業將軍澳海茵莊園尚有1,118伙未推售，相信會於11月內繼續分批推售。

計劃11月推售新盤

樓盤

單位數目(伙)

將軍澳海茵莊園	1,118*
啟德MONACO ONE	492
天水圍Wetland Seasons Bay 2期	388
洪水橋#LYOS	341
堅尼地城KENNEDY 38	341
堅道73號	187
中環ONE CENTRAL PLACE	121
合計	2,988

註：*未推售單位