

香港文匯報訊 (記者 周穎、梁悅琴) 受環球股災、擔心經濟衰退及銀行持續加息打壓，以低至即供呎價5,001元起推售的將軍澳日出康城領凱昨日下午起分批推售最多852伙，由於部分準買家心怯，市傳已錄得逾1,700個登記中，約有65%縮沙，只有約35%即約600個已登記者到場揀樓。市場估計全晚售出近400伙，僅佔昨日可售單位約47%，反應遜於預期的70%，料套現約24億元。有內地客斥資約5,000萬元買入7伙作長線投資用。

展商長實集團執行董事趙國雄指出，於昨晚7時開售首2小時已售出350伙，3房及4房均有，對銷情非常滿意。

港用家佔6成 內地客佔1成

他指出，銷情反映股市波動對其銷情影響不大，買樓價值仍是市民的選擇，自住佔60%，內地客約有20多個，約佔逾10%，購買1伙單位以上買家佔10組客，大部分買2至3伙。

消息指出，發展商昨日以沽量及單位面積大小來分批推售，下午先售予大手洽購者，其後再推售4房戶，晚上主打3房戶，據悉，大手成交中，包括有一位客戶以2,500萬元買入3伙價值800多萬元的逾1,300呎單位，另一個客以2,600萬元買入3伙逾1,300呎單位。

趙國雄：全推單位增透明度

對於近期全球股災會否影響領凱銷情，趙國雄表示，香港樓市一向跟香港經濟基調走，只要市民有穩定的職業便會有置業意願，現時香港失業率低，對樓市好有信心，因此，股市波動不是影響樓市的主要原因，相反，股市的表現是建基於樓市表現，今次領凱把所有單位的價單公布，是期望增加透明度，令買家入市時多些選擇，現時市區上5,000多元一呎的新盤已甚少，由於政府規定要提早3天公布價單，昨日最多只可售852伙，肯定不會一Q清袋。他並稱，今次以用家為主，大手買入單位者不多，以購入2至3伙為主。

對於新地於同區的天晉即將推售會否構成威脅，趙國雄認為，兩個樓盤同時開售反而令市場集中於將軍澳區，有利銷情。

中原亞太區董事總經理陳永傑指出，香港樓市於政府調控樓市措施下，現時樓市已好冷靜及健康，樓市已無泡沫的情況，昨日領凱於逆市下仍有大手成交，反映物業仍具投資價值，港股波動對樓市的影響輕微。

著名指揮家石信之也揀樓

昨日於港景匯商場售樓現場所見，國際著名指揮家石信之有份到場等候揀樓。此外，亦有內地及海外投資者大手入市。

樓花期長達20個月的領凱共有1,168伙，昨日推售最多852伙，分布於第9至11座，單位面積由804至1,333呎，即供售價由426.3萬至795.4萬元。



■長實執行董事趙國雄對昨晚領凱銷情感滿意。

香港文匯報記者張偉民攝



■領凱首日開售，大批地產代理雲集在售樓處附近。

香港文匯報記者張偉民攝

買家心聲

人仔升值 內地客當73折買樓

香港文匯報訊 (記者 周穎、梁悅琴) 一位來自上海的買家劉先生，市傳斥資約5,000萬元買入領凱7伙，其中2個為4房戶，分布於第9及11座。

他指出，與內地樓市相比，現時香港無限購令，按息仍低，租金回報穩定。在人民幣升值下，與1年前相比，現時等於73折買香港樓(昨日每百人民幣兌122.65港元)，由於股市是虛擬，買樓是實物，加上領凱長遠規劃不俗，因此買入作投資。

印尼客加碼投資買領凱

另一位來自印尼的買家鄭先生以建築期付款方式，斥資864萬元買入領凱第9座高層1,333呎4房戶，現時他已擁有港景峯單位作投資。他認為，雖然近期香港按息已調升，但全世界大趨勢是減息，以現時經濟環境看，相信稍後香港息口會回落，股市波動只是暫時性，買樓看長線，他估計，未來1年的樓價會升5%。

港島客認為售價吸引

現住九龍區的葉小姐，因看好將軍澳區前景及發展潛力，斥資約851萬元購入領凱9座右翼D室。另外，亦有港島東區的買家斥資564.4萬元購入第9座左翼D室單位作自住之用，並認為價格吸引，故拍板入市。

股災拖累 買家謹慎 領凱夜銷400伙

反應稍遜預期 佔推售單位5成 長實套現24億



■領凱昨日開售，由於採取多次加推及於同一天揀樓策略，場面熱鬧。

領凱資料表

座數：3座
單位總數：1,168伙
單位面積：804至2,245呎
已公布價單：1,167伙
推售日期：首批852伙(昨日)
次批159伙(今日)
第3批156伙(明日)
建期呎價：5,320至6,487元
建期售價：446.9萬至859.6萬元
即供呎價：5,001至6,098元
即供售價：408.5萬至808萬元
■製表：香港文匯報記者 梁悅琴

特稿 政府調控樓市未敢放鬆

香港文匯報記者 趙建強

港股大插水，歐債隨時爆，市場悲觀氣氛瀰漫，日前有嘉湖買家寧願撻訂都不願上會。在此情況下，政府繼續維持按季推地部署。亦有消息指，10月施政報告會有居屋推出。

不利因素一浪接一浪，有代理亦出口術，希望政府取消額外印花稅及投資移民限制，以免打沉樓市。

本港近年樓價急升，不少分析歸咎於政府過去10年的賣地政策，特區政府去年起「迷途知返」，恢復不定期賣地，及推出多項措施打擊炒風。今年港府更按季公佈賣地計劃，以求穩定樓市。下月公佈的施政報告，亦傳聞會重推居屋，而「置安心」計劃亦會由「先租後買」優化為「可租可買」，讓夾心階層有機會上車。

但隨着外圍因素轉差，港股插水，有言論開始擔心政府繼續大量推地，會對樓市造成打擊，美聯副主席黃錦康昨認為，近期需求受外圍因素影響有回落跡

象，擔憂「過量」供應會令樓市出現供過於求。他又指，去年底推出的額外印花稅，及將房地產買賣從投資移民計劃內剔除等，都已經不合時宜，希望政府取消遏抑樓市措施。

國際貨幣基金組織駐香港特區分處代表Sean Craig昨日亦指出，政府增加土地供應才能穩定樓市及減慢樓價升勢，但亦要小心平衡供求，以免供應過多。

倘熱錢回流 樓市存炒風

不過，金管局總裁陳德霖前日警告，雖然7、8月樓價回落，但美國寬鬆貨幣政策仍會維持一段時間，且在低息環境下，即使短期內樓價會因外圍動盪而可能下滑，但長遠仍有支持。若熱錢回歸香港，樓價仍有可能被炒上，重申金管局不會放鬆確保香港銀行體系穩定的政策。反映政府對樓市調控未敢放鬆。

2萬代理 爭分1.5億佣金

香港文匯報訊 (記者 周穎、梁悅琴) 銀行連番加按息，股市又大波動，住宅交投已持續3個月下滑，一二手樓交投量每月只有4,500至5,000宗水平，全港近2萬名地產代理的生計大受打擊，平均4人爭一單生意。最近難得有大型新盤領凱開售，估計發展商予地產代理的佣金逾1.5億元，等開飯的各大地產代理當然不敢怠慢。

近日所見，於港景匯商場門外，以至港鐵佐敦站外大批地產代理駐場派領凱宣傳單，拉客參觀示範單位，相當落力。

包場款待準買家不再

昨晚正式開售，以往各地產代理都會包場內餐廳款待準買家，今次則有點不同，中原及美聯的準買家等候區由長實分配場地，香港置業則自行包餐廳。

渣打大新追加樓按息

香港文匯報訊 (記者 馬子豪) 再有本港銀行跟隨匯豐及中銀加按息。渣打銀行及大新銀行昨日宣布，由下周一(26日)起調高H按息率。其中，渣打的H按息將上調0.3厘，大新H按息上調0.35厘。

上調0.3厘至0.35厘

渣打銀行宣布，該行的拆息按揭(H按)息率，由H加1.7厘至2.2厘，調升0.3厘升至H加2厘至2.5厘，以昨日一個月同業拆息為0.21厘計，最高實際息率為2.71厘；鎖息上限則為P減2厘至P減2.35厘，以該行P為5.25厘計，即介乎2.9厘至3.25厘。

同時，該行之最優惠利率按揭(P按)，亦由P減2.5厘至2.8厘，調升至P減2.35厘至2.65厘，即實際息率介乎2.6厘至2.9厘。

至於大新之H按利率，由原來之H加1.85厘至2.35厘，上調0.35厘至H加2.2厘至2.7厘，則最高實際按息為2.91厘；其鎖息為P減2.5厘，即2.75厘。至於其P按利率，由原來之P減2.75厘至3厘，上調至P減2.3厘至2.8厘，即實際按息介乎2.45厘至2.95厘。

金管局：反映資金緊絀

金管局副總裁阮國恒表示，注意到市場息口上升的情況，相信此為反映流動性有所緊縮，不排除銀行以調高息口作調節工具。署理銀行公會主席盧重興亦坦言目前市場混亂，銀行調整息口是反映其業務需求及資金狀況，以及資金流動性評估。

部分銀行最新按揭息率

H按息率	H按最高 實際按息*	鎖息上限	P按息率#	P按實際按息
渣打香港 H+2厘至2.5厘	2.71厘	P-2厘至2.35厘，即2.9厘至3.25厘	P-2.35厘至2.65厘	2.6厘至2.9厘
大新 H+2.2厘至2.7厘	2.91厘	P-2.5厘，即2.75厘	P-2.3厘至2.8厘	2.45厘至2.95厘
永亨 H+2厘至2.5厘	2.71厘	P-2.25厘至2.5，即2.75厘至3厘	P-2.5厘至2.75厘	2.5厘至2.75厘
建銀亞洲 H+2.6厘至2.85厘	3.06厘	P-1.75厘至2厘，即3.25厘至3.5厘	P-2厘至2.25厘	3厘至3.25厘
永隆 H+2.25厘至2.75厘	2.96厘	P-2，即3.25厘	P-2.3厘至2.7厘	2.55厘至2.95厘
工銀亞洲 H+2.2厘	2.41厘	P-2.5厘，即2.75厘	P-2.7厘	2.55厘
花旗香港 H+2.2厘至2.7厘	2.91厘	P-2.5厘，即2.75厘	P-2.95厘	2.3厘
中銀 H+2厘至2.5厘	2.71厘	P-2厘，即3厘	P-2.7厘	2.3厘
匯豐 H+2.3厘至2.7厘	2.91厘	P-2.25厘起，即2.75厘起	P-2.1厘至2.4厘	2.6厘至2.9厘
星展香港 -	-	-	P-1.75厘	3.5厘**
			P-2厘	3.25厘***

*以昨日1個月同業拆息0.21厘計算，#中銀及匯豐最優惠利率為5厘，其餘銀行為5.25厘

借貸額100萬元或以上，*借貸額300萬元或以上 製表：香港文匯報記者馬子豪

樓市淡風 周末睇樓減15%



■港島太古城周末睇樓量下跌5%。

香港文匯報

(記者 蔡競文) 購房表現欠佳，而樓市在銀行加息、股市大跌及新盤開售夾攻下，二手市場愈見冷清，周末指標屋苑睇樓客量大減。中原地產表示，十大屋苑本周末、日錄得950組睇樓客，較上周期間大跌15.2%。

按地區分析，港島及九龍兩區屋苑的周末預約睇樓量均錄得下跌，當中港島屋苑跌幅最為顯著。港島區9個指標屋苑只有395組客戶預約在周末睇樓，較上周末急跌6.8%。太古城預約睇樓量錄得5%的跌幅，嘉亨灣、鯉景灣及海怡半島睇樓量下跌10%至15%。利嘉閣地產海怡半島區域經理梁國輝指出，外圍經濟動盪，樓市前景更不明朗，不少準買家感覺難以看清形勢，暫時拒絕代理邀約睇樓及出價買樓，海怡半島周末睇樓人流明顯下跌，相信短期內市場承接將進一步放緩。

新界屋苑睇樓逆市增

九龍區20個指標屋苑周末只有1,049組客戶預約睇樓，較上周末跌5.5%。不過，新界區21個指標屋苑共有905組客戶預約在周末參觀單位，逆市增加1%，其中大埔太湖花園及沙田第一城預約睇樓客量升50%及25%。