

盛世一按定息吸換樓客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）計劃於本月內推售的大圍站盛世，為減輕換樓客對按揭息口走勢的疑慮，發展商長實會夥拍銀行提供首至2年最高樓價60%的一按定息按揭安排，息率為2.5厘。設於紅磡置富都會商場的示範單位會於短期內開放。消息指，盛世亦會於短期內到內地進行路演。

首一二年定息2.5厘

長實地產投資董事郭子威昨指出，歐洲突然減息對香港保持低息環境有利，相信香港低息環境會維持逾1年，息口走勢會趨平穩，然而，香港銀行今年以來因成本問題而加按息，加上年底銀行收緊信貸，會令部分準買家有所擔憂，因此，長實為準買家與部分銀行爭取首至2年定息按揭安排。

他相信，基於盛世於11月內推售，準買家於11月申請按

揭，到取用按揭時已是明年1月，銀行已有新一年額度按揭信貸來爭生意，令買家不用擔心找不到銀行做按揭。

他表示，「名城」複式單位上周末已接待50組客戶參觀，亦有部分準買家與設計師商討設計安排，但料要1至2周後的出價意願才會提高。

提供千伙 主打三四房

雖然大埔天賦海灣已開價，並會於明天推售首批單位，然而，他相信，其單位售價與盛世會有一定差別，料客源亦會有所不同。他表示，盛世坐擁三鐵匯聚（沙中線、東鐵及馬鞍山線）的地利，由大圍站往金鐘站只須17分鐘車程。根據美聯網站資料顯示，過往凡有新鐵路幹線通車，毗鄰或上蓋之屋苑售價都上升。

盛世由4座住宅大廈組成，提供1,536伙，單位間隔由3房廳連主人套房至4房2廳連主人套房及儲物房。

領凱將提價 取消二按

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將軍澳康城站領凱於短短5周累售逾千伙，長實地產投資董事黃思聰昨表示，領凱已套現逾60億元，並把銷售目標升至1,100伙，有機會於本周末取消二按安排，亦計劃把部分已推出單位加價5%至8%重推。

黃思聰：第4批加幅最高8%

他指出，由於同區另一新盤天晉上周末加推的同一層單位已加價7%至8%，令領凱亦有再加價空間，相信領凱第4批加價單位的加幅高於3.5%，部分會逾5%至8%。

他稱，現時領凱已推出但未售的單位，現時尚有40多伙山景戶及約30伙園景戶，平均即供呎價5,750元，並有一棟單位未推出，至於唯一一伙特色戶稍後才推售。

黃思聰表示，領凱於開售首批單位前公布所有分層單位價單，能令買家清楚所有單位的價格，屬於較為公道的做法，令準買家可以知道心目中選購單位的售價，亦可令發展商知道需求所在，按需求分批推售單位。



■長實黃思聰表示，領凱的銷售目標調升至1,100伙。香港文匯報記者梁悅琴 攝

眾新盤登場 本月料逾千伙

天賦海灣明揀樓 300名代理霸位引混亂

香港文匯報訊（記者 周穎）新盤蜂擁登場，本月首7日暫錄得483伙推盤，已經超越上月全月的453伙，上升約7%。一連串新盤，包括大埔白石角天賦海灣本周三開售、銅鑼灣理華本周下旬開售及紅磡的昇御門、大圍盛世等亦部署登場，市場預期11月全月推盤量有機會上升至逾1,000伙水平。



香 港置業資料研究部統計，截至11月7日為止，暫錄483伙推盤，已超越上月全月的453伙，上升約7%。香港置業高級執行董事伍創業表示，近日亦有多個新盤亦部署推出市場，包括理華、紅磡昇御門，以及大圍名城第3期盛世等，僅上述3個新盤，涉及單位已經近2,000伙，加上在其他新盤亦有機會加推的情況下，預期11月全月推盤量有機會上升至逾1,000伙水平。

警方維持秩序 每人限購兩伙

信和營業部總經理田兆源昨日於記者會時表示，天賦海灣於明日(周三)下午2時開售，屆時會盡售推出的121個單位。項目以先登記先揀樓形式開售，至昨晚7時，已經有逾300個登記，售價低於2,000萬元，本票為50萬元；2,000萬元以上，本票為100萬元。而公司及私人名義買家均限購每日兩伙。

璽華周四開售 呎價1.8萬

據悉，不少代理於昨日中午已經到奧海城商場1樓聚集，發展商最後公佈登記處設於商場2樓，由於登記先後作

為揀樓次序，近300名代理為爭取排位，均爭先恐後湧入，場面極度混亂，代理與保安出現口角及推撞，最終由警方到場維持秩序。

銅鑼灣理華昨晚推出首批52個單位價單，位於6樓至31樓，建築面積543呎至838呎，平均呎價18,176元，呎價介乎1.58萬至2.45萬元，訂價由901.4萬至2,085.7萬元。最快本周四開售。永泰營業及市務總監陳秀賢表示，物業樓花期31個月，發展商提供建築期付款，首期20%，分4次支付。

她表示，唯一一個頂層連平台單位，建築面積約1,000平方呎，意向價3.5萬元，已有3名買家洽購中。樓盤目前累積收到近3,000個查詢，當中以九龍及港島客居多，內地查詢客約佔10%。位於灣仔的示範單位於今日開放予公眾參觀，包括兩個有裝修示範單位及一個交樓標準示範單位。

此外，新地於將軍澳市中心的天晉昨日再售出約10伙，發展商昨晚再加推第6座7伙，分布於31至38樓A室，面積1,111呎，平均呎價10,448元，訂價介乎1,143萬至1,182.7萬元，呎價由10,288至10,646元，此7伙最快於本周四簽約揀樓。

至於昇御門尚未待批出預售樓花同意書中。信德物業銷售總監梁焯鑑表示，昇御門自物業命名以來，至今共錄得接近2,000宗查詢，其中內地客查詢約佔20%。當中有36個買家就昇御天際花園屋作查詢，其中5組買家來自港島南區及有2至3組內地客。



■信和田兆源表示，天賦海灣的公司及私人名義買家每日均限購兩伙。

天賦海灣 近日推出單位資料

■11月4日推出首批50個單位，平均呎價10,731元，呎價9,246至12,670元。

■11月5日加推20個單位，平均呎價10,918元，呎價9,107至13,143元。

■11月6日加推50個單位，平均呎價11,298元，呎價9,066至13,657元。及6座10樓A室，頂層泳池天台特色戶，呎價22,800元，為已推單位呎價最高。

製表：香港文匯報記者 周穎



■銅鑼灣理華一房戶，建築面積540平方呎示範單位。

香港文匯報記者周穎 攝



■荃灣灰窯角街42-44號工業大廈。 資料圖片

灰窯角工廈1.3億放售

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府積極推行活化工廈政策，有業主趁勢推出旗下工廈放售，世邦魏理仕投資物業部執行董事鍾德堯表示，放售的物業位於灰窯角街42至44號，地盤面積約4,300呎，樓高8層，樓面約3.2萬呎，標準樓層為3,800至4,300呎，現以交吉形式出售，售價指標約1.3億元，呎價約3,900餘元。

世邦魏理仕承業主委託為獨家代理，以私人協議方式出售及招租上述工廈。物業現時並以每呎10港元招租，以此計算，回報率可達3厘。附近亦有多幢業權統一工廈，相連投資及發展潛力不俗。物業規劃用途雖為工業，但在活化工廈政策下，有條件可改作為其他用途，如寫字樓、宗教機構、教育團體、零售特賣場等。

新盤搶客 二手連跌兩周

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本月一手樓盤當道，二手市場明顯靠邊站，物業交投更復現9月低潮時的光景。綜合利嘉閣地產分行數據顯示，全港50個指標屋苑在上周僅錄得129宗二手買賣個案，按周減少22%，連跌兩周外；數字與4周前低位126宗只相差3宗，可見買賣交投淡靜。

上周129宗易手 9屋苑捧蛋

利嘉閣地產董事陳大偉昨指出，二手市場交投回軟，「零成交」屋苑數目亦見同步回升，數量由前周的6個增加至上周的9個，當中包括鯉景灣、傲雲峰、維港灣、柏景灣、泓景臺、沙田中心、銀禧花園、太湖花園及盈翠半島。

按地區分析，三區成交走勢全線向下，其中新界屋苑表現尤其差勁。由於新界東短期內將有兩個大型一手項目同步應市，市場觀望樓盤開價，凍結二手交投，導致該區21個指標屋苑上周僅錄58宗二手買賣，按周減少24%，其中沙田第一城、新港城、愉景新城及錦繡花園的交投同時急挫60%或以上，弱勢顯露。

將軍澳屋苑交投急跌5成

將軍澳區新盤天晉標準單位售價貼近同區二手單位，成功搶截大量九龍區二手購買力，則拖累同區二手交投持續低迷，九龍區20個指標屋苑上周交投一跌



■港島鯉景灣在上周零成交。

香港文匯報記者張偉民 攝

再跌，數字由前周的63宗，下跌24%至上周的48宗，東九龍及將軍澳屋苑包括德福花園、麗港城及將軍澳中心交投首當其衝，一周成交量銳減50%或以上。

港島區方面，買賣雙方繼續在價錢上角力拉鋸，該區9個指標屋苑上周交投下跌15%至上周的22宗，龍頭屋苑太古城的二手交投更由前周的11宗，銳減73%至上周的3宗，再現單位數水平，跌勢令人咋舌。

陳大偉認為，發展商推盤步伐近來越見加快，受影響二手市場範圍不斷擴大，物業交投難免放緩，加上歐債問題不斷纏繞，準買家入市亦會有所保留，因此相信，月內每周二手交投將會在100至150宗的極低水準徘徊。

海桃灣持貨2年升值7成

香港文匯報訊 利嘉閣地產胡煥輝透露，該行日前錄得薄扶林貝沙灣2期7座低層B室成交，建築面積1,693方呎，三房開闊，望臨海、園景連車位，成交價2,000萬元，折合呎價11,813元，低市價近10%。

據了解，業主於07年5月斥資約1,560萬元購入物業，持貨至今獲利約440萬元或28%離場。

栢景臺連租約售1708萬

此外，中原地產林龍南表示，市場新近錄得港島天后站栢景臺1座高層H室成交，面積1,210平方呎，擁三房間隔，望煙花海景，屬屋苑優質戶，造價1,708萬元連租約，平均呎價約14,116元。該單位現月租38,000元，新業主可享租金回報約2.7厘。原業主則於2005年11月以960萬元入市，持貨約6年大幅獲利748萬元或78%。

■薄扶林數碼港貝沙灣。 資料圖片

香港文匯報訊 利嘉閣地產胡煥輝表示，該行剛錄得大角咀海桃灣2座低層C室成交，單位兩房間隔，建築面積604方呎，望開揚市景，作價575萬元易手，呎價約9,520元。據悉，賣方在09年3月以333.5萬元購入，獲利約241.5萬元或72%。

換樓客斥千三萬購御凱

香港文匯報訊 中原地產丘漢偉表示，新近錄得荃灣御凱2座中層A室成交，面積1,592平方呎，汀九橋海景，擁4房雙套房連工人套房間隔，日前以1,371萬元易手，折合呎價8,612元，屬市價成交。

據了解，買家為同區換樓客。原業主則於2008年10月以980萬元購入，持貨3年獲利391萬元或4成。



■荃灣御凱新造呎價8,612元。 資料圖片

新天地廣場鋪入場費392萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）零售前景樂觀，中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，天水圍新天地廣場由首批逾100個舖位於早前完成交易後，近期再把1樓前身為冒險樂園的樓面分間成15個舖位出售，面積由190至398平方呎，入場費最低為392萬元；同時，業主更為買家提供2年5厘的租金回報保證。

天頌苑兩房戶售180萬

香港文匯報訊 祥益地產黃肇雯表示，天水圍天頌苑J座高層7室，建築面積665呎，實用面積506呎，兩房兩廳，日前獲一個區內分支家庭以179.3萬元(自由市場價)購入，作自住之用，平均呎價為2,696元，屬市場價成交。原業主持貨一年多，轉手獲利44.4萬。