

議息前夕 貼價去貨

東環II十天沽663伙 深夜加推172伙

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、梁悅琴)股市略為回穩，市場又觀望美國於本周公佈議息結果之際，以貼市價推售的東涌東環II繼續熱賣，昨日進行次輪發售338伙。至下午6時45分，已沽清338伙連同9月3日首批實際賣出325伙(已扣除3伙撻定)，新地於短短10天售出東環II合共663伙，套現近40億元，並趁勢於昨晚11時33分公佈加推172伙，折實入場費397.1萬元。

加加入場397萬

根據價單顯示，昨晚加推172伙，包括4伙一樓平台，2伙30樓平台戶，實用面積由359至644方呎，售價由446.2萬至1,091.93萬元，最高折扣維持11%，折實價由397.1萬至971.8萬元。

記者於九龍站環球貿易廣場3樓大堂所見，一早未夠8時半已經有數百買家到場報到等候進行抽籤安排揀樓次序，現場不乏一家大細，消息指，昨早10時前到場報到首輪包括790組客，最終有544組客到場，出席率69%，至下午4時尚有23伙未售出，由次輪到場準買家抽籤揀樓，至昨晚6時45分全數沽清。

昨早推售的338伙，累積接獲3,774個認購登記，超額逾10倍。折實入場價約390餘萬元，包括了20多間特色單位，2房向海戶更屬首次發售。單位間隔包括1房、2房、2房連士多房及3房單位等間隔。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，昨日公司第一輪買家出席率近八成，七成是復活票，投資者佔35%，有10組客有意買兩伙收租，預計呎租36至37元，租金回報率約4厘，同區部分二手屋呎租32至33元。

東涌二手交投受壓

他續稱，新盤吸納二手市場大量購買力，同區二手表現非常差，本月暫錄得6宗買賣，預計全月僅13至14宗，較上月全月35宗少約60%，相信要待新盤完全銷售才可釋放購買力。

根據東環II成交登記冊顯示，在9月3日首次開售中，有3伙撻定，若以臨時定金為樓價5%計算，遭新地(OO16)殺定合計近96萬元。該3伙包括1A座15樓06室、1B座30樓09室及2B座22樓03室，售價由587.3萬元至735.08萬元不等，每伙撻定金額由29.3萬餘元至36.7萬餘元不等。

鑽嶺再現撻定個案

遠東發展於鑽石山的鑽嶺亦再現撻定個案，據成交登記冊顯示，29樓B室的買家於9月4日簽定臨時買賣合約，以售價657.41萬元購入，並以建築分期付款購買，需要支付樓價5%為臨時定金，但之後未有進展，料被發展商殺定32.87萬餘元。該盤至今已4宗撻定。

其他新盤成交方面，恒地昨以原價加推的鴨洲灣南其中10伙，售出1伙，系內大幅加地產代理佣金10%的西營盤曉譽售出一伙，同系於北角的維峯沽出1伙，嘉里等於沙田的玫瑰山沽出6伙，新地於何文田的天鑄，長實於紅磡的維港·星岸·華懋於大潭的紅山半島及九建於紅磡的環海·東岸各沽1伙。

本月新盤已賣千伙

事實上，受7月及8月股市連番大挫，過去兩個月新盤推售步伐一度減慢，成交量每月都低於1,000宗，踏入9月股市回穩，發展商急不及待推盤搶客，單是東涌東環II及紅磡環海·東岸至今已售出接近1,000伙，連同其他貨尾，本月新盤已售出逾千伙，業界預期，本月新盤料約有2,000伙成交，按月倍升。

股市波動 健威低市價10%易手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場擔心內地及本港經濟增長放緩，股市波動令樓市受壓，一手以貼價及增付款優惠吸客，二手樓業主惟有減價或低市價促成交。

利嘉閣地產何家斌透露，大埔昌運中心4座低層F室，實用面積約339方呎，兩房東北樓景戶，業主原叫價415萬，放售約兩周減價20萬(減幅4.8%)，終以395萬元易手，實用面積呎價約11,652元。原業主於2013年5月份以300萬元購入上址，期內單位實價升值約32%，惟業主持貨不足3年，需繳付相當樓價10%，即39.5萬元之額外印花稅，扣除稅項後帳面仍獲利55.5萬元。

北角健威花園中層05室以550萬元易手，低市價10%，此單位實用面積448方呎，實用呎價12,277元。世紀21北山地產嚴智賢表示，原業主於2005年5月以186萬元購入上述單位，持貨逾10年，帳面獲利364萬元，升值約2倍。



東環II次輪開售，買家到場報到等候進行抽籤安排揀樓次序。張偉民攝

買家心聲：



同場有準媽媽孔小姐帶同大隻老公以及父親到場買樓，最終於730萬元購入一個連平台特色戶。同場爸爸表現得十分雀躍，表示買樓畀個孫仔，而孔小姐就覺得價錢合理，選擇東環其中一個原因就是住得近爸爸。

別以為首期資金足便可以「上車」，即使發展商年內推出多個上車盤，但有本港上車一族仍要等足一年，抽足6次才成功上車。年輕中學教師姜先生過去一年就先後入票足足6次，認購多個新盤，包括紅磡VIVA、土瓜灣喜點、元朗洪水橋尚築及東環II等。到今次東環II第二輪銷售，連入四票之下終於中籤，成功上車。排第10號籌以約450萬元購入東環II一房單位，計劃做八成按揭。姜先生表示，現時上車很難，過去一年來樓價急升，由他最初預算400萬元，到最後要450萬元。他指自己本身居於屯門，買東環是鍾情屋苑環境輕鬆。

東涌一向吸引外籍人士以及於機場工作的人士垂青，買家之一的步小姐昨日全家到場，唯她被抽中。她表示，差不多全家都在機場工作，母親就在國泰任職空姐，故選擇東涌。她表示，本身一家租住同區映灣園一單位，是次斥資720萬元，成功購入600餘方呎的三房連平台特色戶作自住。步小姐認為，現今香港樓價很貴，但覺得仍然會升，故加快入市，認為是次東環價錢仍算OK，計劃做六成按揭。

圖：張偉民、文：梁偉聰

環海·東岸錄超額登記 楊聰永入票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍建業於紅磡的環海·東岸新一批212伙截至昨晚累收417票，超額登記1倍，而負責該盤銷售的市務及銷售部總經理楊聰永昨亦按捺不住自己也入票登記，計劃買一個一房作收租用。

事實上，該盤於9月5日推售首日沽出逾300伙時，楊聰永曾表示，有4伙售予九龍建業的高層及員工，加上有藝人麥包(麥長青)買入一個310方呎1房戶予太太，楊聰永曾被問到會否買入環海·東岸，當時曾表示自己不是明星，對太太的承諾不是這些，不過，事隔一周，楊聰永的行動迅速改變，實行自己入票支持自己公司樓盤。

拓客源向白居二人士增優惠

環海·東岸新一批212伙，其中106伙分佈於1B座及1C座，部分為原價，部分加價最多4%，加價的主要是低層單位，包括開放式、1房及1房連儲物房，實用面積由197方呎至362方呎，售價由389萬至718.2萬元，買家仍可獲最多14%折扣優惠，折實價由334.5萬至617.6萬元。另外106伙分佈於1A座，實用面積由194方呎至375方呎，售價由348.2萬元至816.5萬元，最高折扣優惠14%。其中，有8伙單位為首度推出的2房戶，實用面積由352方呎至375方呎，折實入場費548萬元。

發展商為拓客源，更已向申請白居二人士入手，於本月底前凡持有白居二登記表者選購環海·東岸新加推單位，可獲1萬元電器禮券，還新

增付款方式，提供入伙前每月供本金0.35%，旗下財務公司會於入伙時提供餘額按揭，無須入息證明。

干德道 Cluny Park 上載售樓書

此外，信置於西半山干德道53號項目昨重新命名為Cluny Park，售樓書已上載至樓盤網頁，短期內開放現樓予客人參觀，此盤共有27伙，全部為3房及4房戶，實用面積由1,223至2,369方呎，並有少量特色戶，項目已獲發樓花同意書及入伙紙，預計於明年3月底入伙。



不少市民於環海·東岸售樓處內查詢資料。張偉民攝

長樓花期有風險 小心「買貴樓」

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)政府為增加供應，於2013年6月起延長樓花預售期由20個月增至30個月，引來發展商加快入紙申請，最新數據亦顯示，長樓花期新盤數量上升，今年首8個月新申請當中，約94.7%為20個月以上的樓花，比率較2014年約83%及2013年約61.7%明顯為高。學者提醒市民，長樓花期新盤風險或會轉嫁買家，市民提防「買貴樓」。

據地政總署最新數據，上月待批預售樓花同意書的單位數量錄得13,884伙，創27個月新高，當中有13個項目樓花期長達21個月至34個月，縱然申請有待批出，但反映發展商想加快賣樓，正推售中的紅磡環海·東岸樓花期更長達35個月，由於此盤屬舊契，不受政府的預售樓花期規管。長樓花期賣樓雖然可提早釋放供應量，令發展商的資金可以提早回籠，不過，同時亦將風險轉嫁予消費者。

可令發展商加快資金回籠

恒生管理學院商學院院長蘇偉文認為，地產商推出超長樓花期新盤，某程度反映發展商對後市展望並不明朗，起碼不似以前般惜貨，他們先大量出貨減少庫存壓力，加快資金回籠。

市民若計劃三年後結婚，不介意買長樓花新盤，但需留意長達數年的樓價變動風險，以及當中的利率變動風險。他舉例，若買家以現時「鎖定的價格」買入新樓，但數年後收樓時不幸遇上經濟逆境，物業價值已下跌，情況更嚴重的變為負資產。即數年後的價錢比當年買入時便宜，買家變相「買貴樓」。他再次提醒市民購入此類超長樓花盤，必須衡量各種風險，最重要是貸款計劃不要「借到盡」，未來利率變化大，買家需注意風

險及供款能力。

買家宜衡量供款風險

另外，市民亦需注意供款計劃，若選擇優惠較多的即供付款，買家還沒入住新樓就已經借債，再加上未住入前租樓成本，相當於兩份負擔，準買家要衡量當中的風險。其他需留意的問題，例如等待樓花落成時的住所、期間的資金周轉、可能出現的天災人禍導致樓花或未能依時落成，以及是否能承受樓花一旦未能落成的風險。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，不能以較長的樓花期就簡單解讀為發展商看淡後市，在長樓花期內，發展商主要是先取得資金主動權，資金早回籠有利下一輪項目佈置，再加上政府第四季賣地計劃即將開始，發展商也希望爭取資金回籠，以投地開展新項目，做到貨如輪轉。再者，長的樓花期有利發展商調整推盤步伐，若售樓紙較早批出，而樓花期在兩年後，發展商可根據時勢推盤，保留較多的時間作銷售佈置。

輕微加息對樓市影響細

至於加息方面對樓市影響，蘇偉文認為，美國聯儲局在本周議息會議公佈9月加息的可能性不大，主要是現時美國經濟數據表現參差，僅失業率表現較好，職位參與率及工資增長等相關數據未見改善，故仍未達到加息條件。但他認為，美聯儲遲早也會在年底加息，耶倫在7月曾表示，若經濟表現不差，年內很大機會加息，距離年底仍有數月時間，故相信年底加息可能性大。

劉嘉輝認為，美聯在年初預計美國將加息25至50點子，但隨着近期人民幣貶值，美股出現股災影響經濟等因素，該行下調息口加幅預測約25點子。他相信，輕微加息不會對樓市帶來重大衝擊，除非加息幅度高，或是加息步伐頻密，才會為樓市帶來影響。

正申請預售樓花同意書的長樓花期新盤

樓盤	單位數目	預計落成日期	樓花期
何文田佛光街	561伙	2018年7月31日	逾34個月
屯門掃管笏路88號	460伙	2018年4月30日	逾31個月
九龍順寧道83號	155伙	2018年2月18日	29個月
元朗擴業街	912伙	2018年1月31日	逾28個月
將軍澳至善街3號	800伙	2018年1月15日	28個月
屯門掃管笏青山公路第48區	1,100伙	2017年12月31日	逾27個月
何文田常盛街	1,425伙	2017年12月31日	逾27個月
西貢沙角尾	274伙	2017年10月31日	逾25個月
將軍澳唐賢街33號	428伙	2017年10月31日	逾25個月
元朗映御	523伙	2017年8月31日	逾23個月
九龍啟德一號(1H1)	545伙	2017年8月31日	逾23個月
九龍啟德一號(1H2)	624伙	2017年8月31日	逾23個月
沙田麗坪路37號	61伙	2017年7月3日	逾21個月

製表：記者 梁悅琴