

息口未變 五盤中秋國慶搶客

玫瑰山周五爭先售 維港·星岸東環II迎月推



嘉里發展執行董事朱葉培(左)表示，沙田玫瑰山於本周五推售60伙。



長實執行董事趙國雄(右)表示，長實今年有機會開售元朗世宙及馬頭角君柏。



新地副董事總經理雷霆(左)表示，東環II於中秋假期推售143伙。



九建市務及銷售部總經理楊曉永表示，最快今日公佈環海·東岸新一批銷售安排。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯儲會議決定維持息口不變，市場對加息的擔憂得以暫時放下，包括新地、長實、嘉里及太古地產等多個發展商乘著市況穩定在即將來臨的中秋、國慶假期紛紛推盤。據截至昨天的初步統計，有近300伙單位會在期間推出。

長實紅磡維港·星岸昨公佈以原價推出第5座星海譽首批34伙價單，平均呎價26,174元，折實呎價22,117元。長實地產投資董事郭子威表示，此批單位中3房及4房各佔一半，3房實用面積由1,027方呎至1,067方呎，4房實用面積由1,342方呎至1,358方呎。

項目今次針對境外客特別推出置港優惠，買家可獲最高售價15.5%總折扣優惠，3房戶(1,027方呎)價單入場2,350.3萬元，折實入場1,986萬元。至於靈活付款可獲最高13%折扣，提早還款可獲成交價2.5%現金回贈，此批單位於昨日起收票，本週六推售。

長實執行董事趙國雄表示，星海譽首批單位售價與早前推售的第1及2座價錢相若，只是反映景觀及樓層因素而已。對於美國有機會於10月加息，他認為今年美國加息機會不高，即使加息幅度亦不大，並相信內地經濟今年可保七，對本港買家入市意慾影響不大。

被問及近期新盤屢現撻訂，他指只是個別情況，希望買家入市時要量力而為。他又稱，今年長實有機會開售的新盤包括元朗世宙及馬頭角君柏。

另外，嘉里發展執行董事朱葉培昨日表示，沙田玫瑰山於本週五推售60伙，當中包括15個特色戶及45個標準戶。

玫瑰山推租務代理服務

他稱，該盤自開放現樓以來，累售約26間，套現近4億，售出單位中有約25%買家為長線投資者，為吸引收租客入市，夥拍經緯為玫瑰山住客提供租務代理服務，預計回報率為3厘或以上，呎租約40元至43元。

至於新地副董事總經理雷霆昨表示，東涌東環II最後一批單位於昨日發出銷售安排，本週六率先發售132伙，適逢週末長假期，下周一再發售最後11伙，兩批合共143伙，市值近10億元。新地代理助理總經理胡致遠指出，東環II是次單位折實入場費390餘萬元。另外，東環尚有10多伙，會於稍後推出。

西營盤明德山趕10月推

雷霆又表示，西營盤明德山正趕印售樓書及準備示範單位，希望10月推售。

其他發展商方面，九建紅磡環海·東岸昨新增

中秋節及國慶期間推售新盤

樓盤	單位數目	推售時間
沙田玫瑰山	60伙	本週五
紅磡維港·星岸	34伙	本週六
東涌東環II	132伙	本週六
東涌東環II	11伙	下週一
紅磡環海·東岸	今公佈	今公佈
大嶼山WHITESANDS	24伙	9月30日起招標

10月27日截標
製表：記者 梁悅琴

「智選2」優惠，購入2伙或以上單位，可獲成交價2%現金回贈，銷售安排最快於今日公佈，新一輪銷售料在本週末進行，目前該盤收票逾200張。

太地大嶼山洋房招標

此外，太古地產旗下大嶼山嶼南道160號WHITESANDS洋房項目，昨日上載售樓說明書及銷售安排，其中24座洋房將以招標形式出售，招標日期由9月30日至10月27日。該盤由28座獨立屋組成，面積1,954方呎至2,598方呎，已取得滿意紙，戶戶有花園及車位。今次推出24座洋房，以13號屋作指標，面積1,954方呎，指引價4,850萬元，呎價2.48萬元，設成交價4.25%印花稅回贈。

太古地產住宅業務董事杜偉業認為，香港物業市場供求平衡，集團上半年銷售理想，對樓市有信心。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美國聯儲局上週維持息口不變，經絡按揭最新一項調查發現，市民對息口關注度日漸提升，有六成受訪者認為即使今年內加息25點子至50點子，亦不足以左右入市決定，反映市民對於加息有防守能力。雖然定息按揭計劃7月使用比例終於有零的突破，不但微升至1.3%，更創兩年新高，但低息環境下，同業拆息(Hibor Rate)仍然有吸引力，故預期雖然息口未來趨升，但定息按揭的比例最多升至2%至3%。

經絡：加息無阻市民入市

近三成入料樓價下跌

該行最近進行問卷調查，收回322份問卷，雖然有47%受訪者預期今年樓價走勢平穩，預期樓價上升者亦佔25%，但認為樓價下跌的佔28%，去年同期相同調查時只得3%認為樓價下跌，反映普通市民預期樓價有調整空間，對後市的取態由樂觀轉趨審慎。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓預期，息口日後將正常化，未來樓價下調已屬「必然」。

經絡實質按息由2010年至今6年仍處於負按息利率水平，為按揭史上最長紀錄，最新經絡實質按息仍處於負1.41%，除非按揭利率升超過1.41%，或者通縮重臨，否則負按揭利率亦將支持樓價。

劉國圓續說，即使美國加息，香港亦不一定跟隨，因為本港銀行體系結餘總額增至3,400億元，再創歷史新高。資金充裕下，借款成本仍欠缺上升動力，故未有即時加息的迫切性。她認為，本港已一定程度消化息口趨升的影響，除非內地有突然的調整，或管制措施等，對本港的樓市影響或更大於息口變化。

自住按揭成數料放寬

金管局早前曾表示，當確認樓市進入下行周期，會將過往收緊的措施以適當方法放寬。劉國圓昨日預測，金管局或會循放寬按揭成數方向入手，將700萬元或以下自用住宅物業的按揭成數，由今年初時收緊的六成，放寬至原來的七成，按揭申請的壓力測試由三厘降至兩厘等。

最近市場出現零星新盤撻訂，又有消息指銀行調低估價，劉國圓指，個別樓花期較長的新盤，提供高成數的按揭計劃，準買家未有充足準備入市，最終銀行或因壓力測試等原因「借唔足」，準買家於首期不足下，導致撻訂出現。她提醒，準買家以高按揭成數入市前，要有充足資金作後援。至於銀行調低估價上，她表示暫時未見到相關情況。



長實趙國雄指看不到新華社有批評集團主席李嘉誠撤資。

趙國雄：冀客觀看李嘉誠撤資評論

內地近日有官媒發文評論長和系公司遷冊事件，指主席李嘉誠於內地投資有撤資之嫌。長和發言人早前已否認撤資一說，長實執行董事趙國雄昨日出席維港·星岸記者會時，再次對有關事件作出回應，指看不到新華社有批評集團主席李嘉誠撤資。

趙國雄認為，在自由社會下，大家應以不同角度評論事件，根據事實客觀評價，而不是加入個人主觀意見。他又引用毛澤東詩詞「牢騷大盛防

腸斷，風物長宜放眼量」，認為大家客觀看待今次事件。

長實無意調高賣樓目標

另一方面，談及今年售樓成績時，趙國雄指今年以來長實於香港的賣樓收入已逾250億元，售出單位約3,100伙，已達年初的香港賣樓250億元銷售目標，目前無意調高賣樓目標。

記者 梁悅琴

畢山一號減價「兩球」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投疲弱，業主心態漸見軟化，不少屋苑繼續出現減價成交個案，其中九龍塘畢山一號3期8座低層D室，原業主放盤一星期，最初開價2,200萬元，經連番議價後累減201萬元沽出單位，讓幅9.1%。

中原地產麥少基表示，該單位實用面積990方呎，三房套房間隔，另設工人套房，現連同車位以1,999萬元成交，折合實用呎價20,192元，造價略低於市價。原業主於2012年以1,550萬元購入物業，持貨3年，現易手賬面獲利449萬元離場。

丹拿花園劈百萬

北角丹拿花園亦錄得大幅減價個案。中原林龍南透露，丹拿花園4座高層B室，實用面積734方呎，3房套房間隔，望樓景，業主5月時放盤叫價1,200萬元，後隨大市逐步調整叫價，最終累積減100萬元以1,100萬元將單位易手，減幅約8.3%，實用呎價14,986元。買家為用家，原業主2003年10月以290萬元買入單位，持貨12年賬面獲利810萬元。

中原柯勇表示，將軍澳清水灣半島2期8座高層F室，實用面積525方呎，月初開價600萬元，買賣雙方經連番議價後，業主讓步降價35萬元，以565萬元成交，讓幅5.8%，折合呎價10,762元。原業主於2001年4月以約217萬元入市，賬面獲利348萬元。



九龍塘畢山一號3期8座低層D室3年升值449萬元。資料圖片

相隔23年 麗新再奪港島地



麗新發展潘銳民表示，港島供應有限，需求卻多，故對項目有信心。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港島區地皮匱乏，早前市建局推出筲箕灣西灣河街項目招標，吸引多達16個財團入標，反應熱烈。地皮昨日揭盅，由麗新發展中標，公司高級副總裁潘銳民表示，公司對上一個港島區住宅項目已為1992年發展的筲箕灣廣場，睽違將超過23年後重回港島區，今次項目將興建144個小型單位，總投資額約10億元。

市建西灣河盤建144伙

潘銳民表示，港島區未來供應有限，需求卻多，故對項目有信心。最近樓市雖然有調整，但情況仍屬健康，預計至明年初樓價上下波幅大約5%至10%。他又認為政府於適當時候亦會因應市場環境推出措施，故對後市有信心。他透露，項目將提供中小單位為主，面積由280方呎至410方呎，主要為開放式單位，涉及60%，即約86伙左右。其他單位則大部分屬1房，亦會有個別特色單位，預料項

目最快2017年或2018年可以樓花方式發售，項目料2020年落成。他表示，今次除為麗新廿多年後再次回到港島區市場外，亦為公司第二個與市建局合作項目，對上一個為去年4月投得的土瓜灣炮仗街項目，預料將於明年上半年發售。

翻查資料，西灣河街項目早前收到16份標書，僅次於今年7月截標的市建局馬頭角北帝街/新山道項目的20份，為市建局歷來標書數量次高，反應熱烈。項目現址為協成工廠大廈，毗鄰新成中心，地盤面積7,642方呎，按地積比率約8.4倍計算，可提供64,153方呎商住樓面。其中，住宅樓面佔57,695方呎。

市場早前預測地皮樓面地價7,014元至9,723元，估值4.5億元至6.24億元。招標條款中列明，賣樓收益一達12.7億元或以上就需要分紅，首個3,000萬元分紅20%；第2個3,000萬元分紅30%；第3個3,000萬元分紅40%，若超過9,000萬元，分紅就達50%。

黃光苗沙田建2萬呎豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中洲集團董事長黃光苗去年初以1.1億元買入沙田銅鑼灣山路地皮，同年曾申請建7幢洋房，但因通過城規會機會細而撤回申請，近日重新呈交申請，發展佈局大幅改動。項目佔地約199,672方呎(包括33,798方呎政府土地)，申請人擬建1幢4層超級豪宅(包括1層停車間)，地積比率0.12倍，總樓面19,763方呎。

據了解，項目去年底已向城規會申請建屋，當時中環7幢洋房，總樓面約6.7萬方呎，但反對聲音大，諮詢期間則接獲多達84份反對意見，包括嘉道理農場等環保團體，及鄰近曉翠山莊業主委員會，主要質疑該綠化地現存大量植被，憂慮破壞生態。申請人後來撤回申請，事隔約3個月重新申請，洋房大減至1幢，總樓面亦減少70%。申請地點位於大圍銅鑼灣山道及道風山道

之間，鄰近沙田北有蓋配水庫，現時為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」及「住宅(乙類)」。

黃竹坑酒店申請改規模

大生地產馬氏家族持有的香港仔黃竹坑香葉道43號，2011年已獲城規會批准重建1幢酒店，提供299個房間。不過，馬氏最近向城規會申請縮減17%酒店規模，佔約3.16萬方呎的樓面將改作食肆及寫字樓用途，房數量由301間減少至187間，房間面積由307方呎增加至388方呎。

信和Camphora逾半租出

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信和集團旗下尖沙咀海防道51至52號服務式住宅The Camphora本月初已入伙，項目提供24個開放式單位，實用面積介乎319方呎至337方呎，大部分連平台。信置物業投資及管理聯席董事潘發柱表示，項目8月底招租，出租率已逾五成，單位月租由30,800元至40,800元，折合實用呎租約由91元至125元。

潘發柱表示，租客以外國專才為主，亦有內地客及本地人士，預計24伙全數租出後，每月租金收入逾80萬元。The Camphora為一幢1950年落成的舊樓，樓高9層。信置租務部



The Camphora如全數租出，每月收入逾80萬元。記者顏倫樂 攝