

新盤 ISLAND RESIDENCE 僅售29伙

遇冷 套現逾1.6億 開放式及1房受捧 用家佔60%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）昨天遇上寒露，新盤銷情亦遇冷。樓花期長達30個月，累收約540票的筲箕灣 ISLAND RESIDENCE 首批100伙昨晚7時推售，消息指，最終只售出29伙，套現逾1.6億元，當中以開放式及1房受捧，買家中約60%為用家、投資者佔約40%，約80%買家選用180天成交計劃，亦有部分買家選用二按付款計劃，及有少量內地客。



■黃光耀(右)稱，ISLAND RESIDENCE 第一輪共100組客，出席率80%至90%。張偉民 攝



■ISLAND RESIDENCE 首批100伙昨晚推售，吸引大批準買家到場，惟最後僅售出29伙。張偉民 攝

筲箕灣 ISLAND RESIDENCE 昨晚7時於尖沙咀港威大廈第2座進行首輪銷售，傍晚6時半，已有大批準買家及地產代理到場排隊候登記。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，ISLAND RESIDENCE 第一輪共有100組客，出席率約80%至90%，準時7點開始揀樓。

昨晚推售的首批100伙，實用面積由238至543方呎，售價由477.9萬至1,236.2萬元，當中600萬元或以下單位最高折扣17.5%，600萬元以上單位最高折扣19%，238方呎折實入場394萬元。

租金回報可達4厘 吸引投資客

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，ISLAND RESIDENCE 昨晚首度開售100伙，美聯客戶是晚的出席率約70%，當中用家及長線投資客比率相若，反映項目投資自住兩相宜。他稱，港島東區盤不乏捧場客，今次推售的 ISLAND RESIDENCE，在美聯客戶中，港島客佔約60%，至於九龍及新界區客戶則佔約40%，而用家及投資客比率各佔約一半。以目前同區新盤租金計算，估計租金每呎約55至60

元，租金回報率可約達4厘。

新盤搶客 港島東二手成交急挫

不過，他指出，受新盤開售吸客影響，港島東區二手市場於10月暫時成交量僅個位數字，而9月份亦僅錄得約32宗成交，較8月份約50宗少逾3成半，購買力仍然集中在新盤市場。布少明預期，踏入第四季樓市交投仍然會以新盤主導，而多區新盤亦準備應市。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，中原買家於此盤的出席率約60%至70%，其中70%以上為用家，收租客佔30%，收租客比預期減少20%至30%。受經濟因素轉差和股市波動影響，收租客比預期減少。ISLAND RESIDENCE 定價較同區二手物業吸引，中原有一至兩組客人意欲購入2間，暫未見有海外客人及內地買家。

他指出，9月份一手盤錄得約1,900多宗成交，預計本月一手成交會下跌至1,500宗，但由於推出較多2房或以上的中價物業，成交金額比9月上升。二手方面，9月份二手物業預計實質成交量介乎2,500至

2,800宗，二手業主願意減價讓步，預計10月份二手成交可達3,000宗，至年底樓價上落調整約10%。

半山豪宅 Cluny Park 7伙流標

上車盤受捧，豪宅表現仍審慎。信置以招標形式出售半山干德道 Cluny Park 7伙，於昨日截標，消息指，在招標過程中，準買家對物業反應理想，惟發展商不接納任何標書，稍後再公佈項目之銷售安排。

此外，派盈於長沙灣青蒼首批68伙於周日推售，消息指，至昨晚累收約367票，超額登記約4.4倍。

戴志偉參觀環海·東岸示範單位

藝人戴志偉昨到紅磡環海·東岸設於旺角始創中心的示範單位參觀，暫未知其意欲投資或自用，該盤昨售出2伙。新地於荃灣汀九的星岸昨以1.08億元售出臨海大屋6號屋，單位實用面積3,323方呎，花園面積873方呎，天台面積946方呎，實呎價31,898元。沙田玫瑰山、東涌昇薈及半山羅便臣道各售1伙。

凱譽月內重售 擬提供85%一按



■林達民(右)預料，未來6個月豪宅交投會轉旺。梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）去年8月一度被金管局指因物業用途不清，銀行拒做按揭的尖沙咀服務式住宅凱譽，今年9月銷售代理恒地通知客戶該物業用途已獲釐清，恒基地產營業（一）部總經理林達民昨表示，凱譽最快本月內重售，發展商計劃透過旗下財務公司引入樓價85%一按，首3年定息3厘，並考慮保留三分之一或以上單位作收租用。

由恒基地產主席李兆基私人持有的尖沙咀服務式住宅凱譽，早前進行翻新，2013年曾推售單位，但被金管局指服務式住宅的樓契問題而遭銀行停按，今年9月凱譽銷售代理恒地通知客戶，恒地已跟地政總署釐清凱譽的物業用途為住宅用途，並通過律師通知客戶，可重新向銀行申請按揭。

林達民指出，已有銀行落實提供最高40%樓價按揭，約有18至20伙早前購入的單位買家已上會承接，因應市場擔心未來會加息，發展商會考慮透過發展商財務公司引入樓價8成半一按，首3年定息3厘，其後P-1%。

考慮保留部分單位收租

他指出，凱譽共提供262伙，包括6伙特色戶，去年開售已沽出50多伙，當時平均實用呎價約3萬元。同時，發展商考慮保留該盤三分之一或以上單位收租。

他認為，市場千變萬化，7月以來A股大幅波動，但香港人一向投資理性，本港經濟基調好，一手盤銷情仍好，相信未來6個月樓市會穩定，豪宅方面，他坦言，過去一年內地客已減少來香港買樓，然而近期人民幣出現貶值，會令內地客考慮到海外投資，香港會是首選地方，因此，他預料未來6個月豪宅交投會轉旺。

玫瑰山9特色戶或標售

嘉里發展執行董事朱樂培昨指，沙田玫瑰山餘下9戶特色單位會待開放現樓示範單位才推出市場，並考慮以招標形式出售，玫瑰山住客會所命名為玫瑰薈，會所面積達3.6萬方呎，此盤每呎管理費約4.5元，他稱，玫瑰山累沽約870伙，套現逾100億。他表示，旗下另一個項目屯門滿名山正待批預售樓花同意書。

長實：本季樓價或微升



■趙國雄稱，暫時未見到樓價「見頂」跡象。顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長實日前中標港鐵將軍澳日出康城8期，長實地產執行董事趙國雄昨透露，與過去曾發展的日出康城1至3期不同，公司今次將獨資發展項目，又指項目位置臨海，並且接近港鐵康城站，地盤亦易剪裁，對將來發展有信心。

因應該區需求，項目未來將發展以2至3房為主的項目，亦會有少量1房及4房，提供約1,400伙。

獨資建「康城8」 主打2至3房

問到對日出康城的看法，趙國雄笑說：「我成日都去喇度，頭3期都係我經手，對日出康城非常有感情，嚟邊環境相當之好。」他又重申今次中標日出康城8期與「撤資論」無關係，純粹商業決定。而不同於之前日出康城1至3期引入南豐合作發展，8期將由長實地產獨資興建，「唔係一個太大的項目，公司可以自己做。」

趙國雄：二手減價因叫價高

問到差估署8月樓價指數升幅放緩，趙國雄指，暫時未見到樓價「見頂」跡象，因目前按揭利率低，業主持貨能力強，即使不放盤也可以出租，減價情況可能只是個別業主急售，冀套現投資或換樓等，亦有個別業主之前叫價太高，現時面對現實下調到市價放賣，而這類減價單位會迅速被市場吸納，反

映市場仍有購買力。

他又說，以最近美國的經濟數據來看，認為美國今年加息的可能性不大。而香港方面，現時就業情況理想，零售方面除了主打遊客的高消費商店有影響，整體表現好，經濟健康穩定，因此看不到樓價有下行情況，他預期第四季樓價平穩，或有些微升幅。

季內樓市將續由一手盤主導

他預期，第四季樓市將繼續由一手住宅主導，新盤並集中元朗區，更預告因該區近年供應不多，市場要有心理準備，未來新盤訂價或會高於同區二手，其他地區的新盤造價則較平穩。據了解，長實於元朗的新盤主要為「世宙」，目前仍待批預售文件。

趙國雄坦言，近期一手樓銷情快速，二手樓則交投緩慢，主要因新盤訂價貼市，而且按揭方面有彈性，又提供二按等。對於最近不少新盤出現「撻訂」，他認為情況屬正常，因個別準買家於入市前未有想清楚，最後於付款辦法或二按上未能過關，提醒準買家入市前應該要量力而為。

差估署：8月樓價升幅5個月最少

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差餉物業估價署昨公佈8月份樓價指數，最新報305點，雖再創新高，但值得注意的是，按月升幅只有0.36%，較7月時的升幅0.9%有明顯放緩，升幅為近5個月最少。面積431方呎以下的A類細單位，平均售價更全部滑落，尤其新界區細單位的平均售價僅每呎10,401元，按月急跌1.91%，為細單位中跌幅最大的區份。

差估署昨日公佈最新私人住宅售價及租金數據，8月份樓價指數按月升0.36%至305點，延續今年4月以來的升勢，再創新高，按年則升16.77%。租金指數方面，8月份亦按月升0.74%至176.1，刷新紀錄，升幅主要來自面積1,075方呎以下的中小型單位，按月升約0.84%，按年則升9.45%。

細單位售價齊跌 新界「最甘」

不過，樓價升幅似乎已到強弩之末，因為8月份的升幅按月大幅收窄，而且A類細單位雖然按月仍然上升0.57%，但細分各區的A類細單位平均每呎售價幾乎全部向下。根據資料，8月港九新界的A類細單位每呎售價跌幅由0.02%至1.91%，尤其新界區為各區中跌得「最甘」，8月平均售價約每呎10,401元，按月急跌1.91%。

業界：二手成交降至20月低

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，差估署8月樓價指數按月升幅為近5個月最少，主要因過去一季

樓市受股市波動、人民幣貶值、零售業疲弱及美國加息陰霾等影響，導致本港樓價升幅放緩。雖然股市波動未有令樓價大幅調整，但二手交投已率先受挫，8月份二手住宅成交宗數以9月份註冊個案反映跌至2,811宗，估計9月份成交宗數以10月份註冊個案反映將進一步跌至2,500宗水平，屆時將創20個月新低。

展望第四季，美聯物業住宅部行政總裁布少明預料，第四季二手住宅市場交投仍然呆滯，二手交投料僅9,000宗成交，平均每月約2,500至3,000宗。期內會由新盤主導，預料約7,500伙推出市場，一手成交約6,000宗。

劉嘉輝預期，雖然目前二手市場「劈價潮」仍未出現，但已有零星減價個案，而二手業主議價空間開始擴闊。

代理經營面臨困境 或縮分行

美聯集團董事總經理黃子華坦言，第四季二手交投「冰封」，代理行業面對經營困難，尤其主打二手的中小型代理行衝擊更大，集團在增聘人手和開新分行時亦會較為審慎，如果個別分行續租租金大幅上升，或分行錄得虧損，則會考慮不再續租。人手方面暫時不會調整，黃氏強調未來會重視培訓人手，更特別於尖沙咀新港中心租用3,000呎樓面作「住宅部—九龍總部」，日後用作公司的「培訓基地」。

太古城特色戶劈租逾一成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）雖然樓價指數仍報新高，不過實際上減租潮已蔓延至多個指標屋苑，其中鰂魚涌太古城有特色戶業主，接受現實將單位減價逾一成租出。

中原地產張光耀說，太古城銀柏閣頂層連天台特色戶，實用面積1,277方呎，屬屋苑面積最大單位，連約525方呎天台，業主最初以65,000元放租，見近期租盤量上升令租金受壓，最終願減近14%以56,000元將單位租出，折合呎價43.9元。

環宇海灣3房戶月租1.8萬

新近入伙的新盤亦難逃租金受壓大勢，美聯物業吳暉英表示，荃灣環宇海灣1座低層C室，實用面積約為714方呎，三房間隔，以約1.8萬元租金成交，略低於市價，折合呎租約為25.2元。同區愉景新城亦有減租個案，美聯物業蘇賽琮表示，涉及6座低層H室，實用面積647方呎，業主由2.2萬元減至約1.95萬元租金成交，減幅達11%，折合呎租約為30.1元。

中原地產歐陽嘉雯表示，大角咀海桃灣本月首宗租賃成交，單位為2座中層B室，實用面積792平方呎，8月時以3.5萬元放租，最終降價8.6%或3,000元，以3.2萬元租出，折合實用呎租40元。



■柏濤昨天上載樓書及開價，新世界楊文(左2)指項目最快下周推售。蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）第四季新盤搶客戰揭開戰幔，由新世界發展位於元朗唐人新村柏濤，昨天上載樓書並公佈首張價單，該批50伙平均呎價11,512元，發展商提供多項優惠，折實入場價由303萬餘元起。發展商表示，該盤最快下周開賣，並於明（10日）起開放示範單位。

新世界營業及市務高級總監楊文表示，首批價單涵蓋多個戶型，由開放式、一房至三房戶，以至特色單位等，預計本周六開放示範單位。該盤為近期樓花期較短的樓花項目，據樓書介紹，關鍵日期為明年3月底，該盤共提供141伙，實用面積介乎292方呎至900方呎。

首批50伙 最多享16%折扣

至於首批50伙價單亦於同日傍晚上載，實用面積介乎292方呎至809方呎，呎價由10,326元至14,674元，定價由333.5萬元至1,080.9萬元。發展商提供多元化的優惠，包括即供付款、指定買家等折扣，亦有按不同戶型提供不同程度折扣，計盡所有優惠後，開放式及一房戶買家可享最高達樓價9%折扣，兩房、三房及特色戶可享高達16%折扣；同時所有單位均提供九成印花稅現金回贈。

折實入場單位為6座1樓B室，折實價為3,034,850元，以實用面積292方呎計算，折合呎價10,393元。該集團近年在元朗一帶連環推出項目，包括漆林、漆柏、蔚林等，3個項目自開售以來累沽至少1,937伙，為發展商套現104億元。