啓德1號海翩滙Grand YOHO合收3.2萬票

周六新盤戰 凍結資金32億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）啓德1號、將軍澳海翩滙及元朗Grand YOHO三個大型新盤合共1,063伙昨晚齊截票。消息指，該三個新盤合共累收約3.2萬票，以每票收10萬元計，凍結資金約32億元。

據了解，「港人港地」啟德1號300伙單位累收逾10,000票，超額登記32.3倍。該盤於今日進行抽籤安排明天揀樓次序，每張票最多可買2伙。

海翩滙刷今年將軍澳紀錄

將軍澳海翩滙535伙單位則累收9,280票，超額登記16.3倍，創出今年將軍澳區新盤收票紀錄。該盤分A、B組入票，每位個人名義買家可入1張A組票及2張B組票，每名公司名義買家只可入1張B組票，當中A組已入票者於明早到售樓處報到，A組分為A1及A2組，A1為選購3伙、A2組為選購2伙，A1組會優先抽籤揀樓，之後為A2組。B組(只買1伙)則於明午到售樓處報到，即場抽籤揀樓。

Grand YOHO特色戶開售

至於元朗Grand YOHO次批228伙單位累收約13,000票，超額登記56倍。該盤其中226伙於今日抽籤安排分時段組別次序，明天再到場後抽籤安排揀樓次序。另外，2伙天際特色戶今天起派登記意向，明晚8時截票，隨即抽籤揀樓。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指，啟德1號客源分佈為70%用家，30%收租客。而海翩滙客源分佈為60%用家，40%長線投資者。

上月成交16個月新高

陳永傑表示，以現時各盤入票量估計，明日相信有機會錄得逾千宗一手成交，並料9月可錄3,000宗一手成交。

他稱，8月一手私人住宅成交宗數近2,460宗，屬去年4月後16個月新高。受惠於此，該行住宅部上月佣金達3.3億元，較7月升6.5%，創出有記錄以來住宅部連續兩個月逾3億元佣金紀錄。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，明日多個大盤同期開賣，上演新盤「大激戰」，連同有機會趕及月內開售的南豐全新盤香島，預期9月一手交投有機會錄得約3,100宗，勢創一手新例後的新高水平。

十大新盤收票王

樓盤	收票	年份	發展商
青衣灝景灣1期	30,400	1997	長實、新地
將軍澳東港城	27,132	1997	新地
元朗Grand YOHO	16,695	2016	新地
馬灣珀麗灣1期	16,123	2002	新地
將軍澳緻藍天	逾16,000	2015	長實、南豐、港鐵
荃灣環宇海灣	近16,000	2014	長實、南豐、港鐵
紅磡海逸豪園	14,204	1997	長實
東涌東環	近14,000	2015	新地
元朗Grand YOHO次批	約13,000	2016	新地
上環帝后華庭	12,783	2002	長實、市建局

製表：記者 梁悅琴

無牌代理指引生效 地監總監親身巡查

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因應地產代理監管局新執業通告昨日生效，該局執行總監方安妮昨日罕有地連同中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑及美聯物業住宅部行政總裁布少明一起到位於九龍灣的啟德1號售樓處巡視。

方安妮巡視啓德1號

方安妮解釋，因應新執業通告生效，故昨日到現場巡視，見各地產代理從業員均有戴上從業牌照，工作守法合作，管理層都支持員工。

該執業通告要求代理行須確保非持牌員工，不會從事代理工作，並戴上顯示姓名等資料的名牌。同時，代理行須委任最少一名持有地產代理（個人）牌照或最少持有兩年營業員牌照的持牌員工作為「導師」，監察非持牌員工操守及表現。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該行支持及全面配合新執業通告。又指，對代理而言，不難做到，亦有助提升客戶對於持牌代理的信任。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，該行一向注重員工專業操守，早在通告實施前，已就該新規例向前線員工作出指引及提醒，全面配合法規。

■地監局執行總監方安妮(中)連同中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑(右二)等一起於九龍灣的啓德1號售樓處巡視。

長實擬下季推元朗洋房

■長實何家欣稱，過去7年元朗牛潭尾一帶無洋房供應，加上港鐵北環線計劃，認為意花園具有相當潛力。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市持續升溫，發展商伺機出擊。長實高級營業經理何家欣昨日表示，元朗牛潭尾洋房項目命名為意花園，正待批預售樓花同意書，期望本月內獲批，料今年第四季內開售。

何家欣稱，意花園提供67間獨立屋，包括3、4、5房間隔設計，洋房實用面積由約1,500方呎至2,400方呎，全部設獨立門牌及相等於洋房面積60%的私家花園，該盤預計關鍵日期為今年12月31日。

VIVA削減折扣

另一方面，長實繼紅磡維港•星岸預告本月19日變相加價後，同系只餘12伙待售單位的馬頭圍道VIVA昨日亦公佈，9月19日起會把向買家提供的「首年供樓津貼」或「首年免息免供回贈」折扣率，由5%調減至2%，意味變相加價3%。

不過，加價前夕，該盤為慶祝觀塘延線通車在即，下周一起至9月18日將向買家提供2萬元通車現金回贈。

SAVANNAH加價

此外，會德豐地產於將軍澳SAVANNAH昨上載新修訂版價單，將其中4伙分佈於第1座5至8樓，實用面積介乎1,030方呎至1,048方呎的單位，加價1.5%至2%，新定價介乎1,686萬至1,782萬元。該盤昨上載新銷售安排，下周一推售7伙。

南豐本月賣筲箕灣香島

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）南豐旗下筲箕灣柴灣道33號最新命名為「香島」。南豐董事及地產總經理麥一擎昨日表示，項目最快本月開售，首批會按照一手銷售條例推20%以上(即約94伙)，售價會參考東半山、西半山豪宅價格。他又指，樓書會盡快公佈，示範單位則設於港島區。

香島上月中已獲批預售樓花同意書，項目由4幢大廈組成，提供470個單位，約6成為三四房戶型，逾三成為一兩房戶型，亦提供少量特色單位，預計2019年1月31日落成。對於市場近月有多個新盤於同時間發售，麥一擎表示：「市場興旺更好，大家都有大家的盤源，市場氣氛更好」。

問到對豪宅市道的看法，麥一擎坦言，出售豪宅較受雙倍印花稅(DSD)的影響，要看發展商的訂價策略，若貼近市價，準買家或許不會去考慮DSD的成本支出。

九龍公屋王 鳳德綠表呎售6472元

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）繼日前馬鞍山耀安邨出現新界公屋王，新近再現九龍公屋王。富誠地產鄧宇謙表示，黃大仙鳳德邨黛鳳樓中層7室，實用面積445方呎，單位為一房間隔，日前以免補價288萬元成交，折合呎價6,472元，刷新九龍公屋綠表呎價新高。原業主於1998年以25萬元購入。

不足4個月打破舊紀錄

翻查資訊，九龍公屋綠表呎價舊紀錄同樣由鳳德邨刷新，涉及今年5月成交的硃鳳樓中層14室，呎價為6,321元，事隔不足4個月今次成交較此高出2.4%，並登上全港第5貴成交。

資料顯示，目前「公屋王」綠表呎價頭4位均由鴨脷洲利東邨壟斷，最貴紀錄於去年7月以6,824元刷新並維持至今。

至於鄰區新蒲崗采頤花園亦錄新高成交，據房屋委員會資料顯示，該屋苑一個低層戶，實用面積431方呎，在綠表市場作價403萬元成交，折合呎價9,350元，成為屋苑歷來最高綠表呎價。

私人住宅方面，消息指，東涌影岸•紅B座高層E室，實用面積765方呎，作價1,000萬元易手，折合呎價達13,072元，料創東涌一帶二手分層呎價新高。原業主於2007年以約392萬元買入，今次轉手賬面升值1.5倍。

青薈呎租媲美九龍站

新入伙的長沙灣單幢樓青薈錄首宗租賃成交，呎租媲美九龍站豪盤。中原雷澤麟表示，涉及中層C室，實用226方呎，以1.3萬元租出，折合呎租57.5元。業主去年以378萬元購入，是次租金回報率達4厘。

■鳳德邨今年兩度刷新九龍公屋綠表呎價紀錄。 資料圖片

按揭戰蔓延中小行

■傳恒生、工銀亞洲及華僑永亨昨日將按揭息率減低至H+1.4厘。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤升溫，銀行亦掀起按揭減息戰。繼中銀香港及滙豐早前推出同業拆息（H）加1.4厘按揭計劃後，市傳昨日恒生銀行、工銀亞洲及華僑永亨昨日決定將按揭息率計劃由H+1.5厘減低至H+1.4厘。

財資市場公會網頁顯示，一個月銀行同業拆息為0.24厘，反映現時按揭利率低至1.64厘至1.69厘。而據悉，各行現時按揭計劃均趨向劃一，無論是一手盤或二手盤，只要貸款額超過400萬元，即可提供H+1.45厘按息率，若果貸款額超過1,000萬元，息率則可低至H+1.4厘，優質客戶貸款額門檻則只須800萬元。

新盤多跑業績利息口再降

事實上，明天多個逾千伙新盤混戰，而二手樓交投轉趨暢旺，銀行爭取於本季完結前，搶客推高今年敍造的貸款總額以維持市佔率。市場預期，短期內貸款額門檻或有機會再降低。

今年3月起銀行已出現H按減息潮。根據金管局數字顯示，最新7月新批按揭貸款中，H按選用比例升至佔92.6%，按月增加2.8個百分點，創2004年4月起有記錄以來新高。而P按的選用比例回落至3.8%，按月減少1.1個百分點，是1997年1月後有記錄以來新低。定按選用比例亦回落1.7個百分點至3.8%。

中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳表示，3月起出現H按減息潮，近期更有個別銀行把息率下調為低至H+1.4%（以8月31日1個月拆息0.24%計，實質按息為1.64%），與P按（實際按息2.15%）的息差進一步拉闊，息差高達0.51%，料H按比例將續處於90%以上水平，並進一步挑戰現有新高。由於年內H按息已累積下調0.25%至0.3%，預計亦會帶動轉按量增加。

九龍舖位連環蝕放求甩身

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）零售持續吹淡風，九龍區接連有舖位業主不惜蝕手沽貨，當中大角咀一個面積約380方呎地舖賬面蝕逾5百萬元甩出。

大角咀地舖蝕逾5百萬

消息指，大角咀埃華街1A號地舖，面積約380方呎，作價約1,700萬元轉手，折合呎價44,737元。物業目前為由恒生銀行租用來放置櫃員機，每月收租約5萬元，按成交價計算，回報率約3.5厘。原業主於2012年以約2,228萬元買入物業，及後於兩年前放盤，一度叫價2,700萬元，及後陸續降低叫價，迄今成交累減達1,000萬元或37%，賬面蝕手528萬元或23.7%。

核心零售區旺角亦有舖位蝕放，美聯旺舖石修賢表示，旺角廣華街1號潮流地域22號舖位，目前叫價1,600萬元放售，舖位面積約172方呎，折合呎價約93,023元。原業主於2012年以1,718萬元購入，惟市道轉弱，由2014年尾以2,200萬元放盤，兩年來大減約600萬元，減幅逾27%。若按業主目前叫價，賬面蝕118萬元或近7%。

據悉，舖位目前以短期租約方式租予二手鐘錶店，每月租金約3.6萬元。石氏續指，鄰近街舖租金介乎約3萬元至12萬元不等。