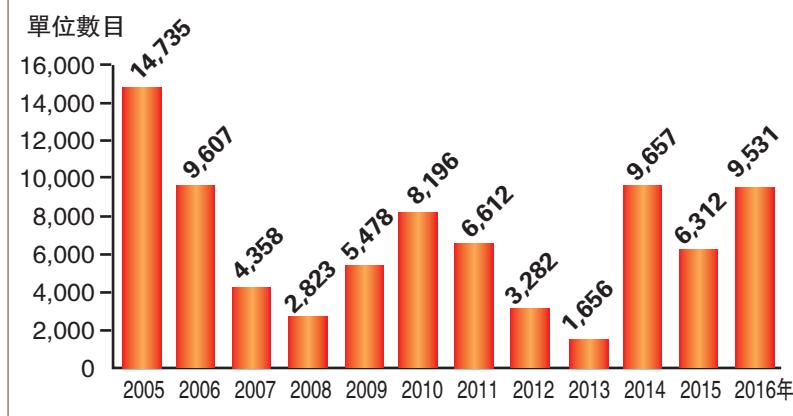


每年首8個月私人住宅落成量



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近年細單位當道，為了令單位售價有較多市民能夠負擔，發展商不斷將單位「割細」。屋宇署昨日公佈，英皇國際跑馬地奕蔭街17至19號項目已獲批施工同意書，資料披露項目有64伙，單位室內面積（usable area）只有61方呎，日後連同廚房、廁所及牆身等設施後，業界料實用面積或只有120方呎至130方呎，或挑戰全港「最細」。

颱風來襲 無懼風雨 銷情勝預期 內地客佔10% 薈晴首日沽300伙

香港文匯報訊（記者 吳靜儀、梁悅琴）強颱風海馬有機會正面吹襲本港前夕，宏安地產與錦華地產合作發展的馬鞍山恒光街薈晴，昨日於一號風球下如常晒冷發售全盤364伙。銷情雖然未及8月推售的姊妹盤薈朗首日沽清，但全日仍售出約300伙，銷售率逾82%，銷情較預期為好，其中大手客（A組）佔62伙。

昨日中午12時至下午1時，首先進行買2至3伙的大手客（A組）登記程序，縱然有215組大手客登記，現場未見大排長龍，消息指，A組客出席率不足20%，即只有43組客到場，部分客因揀不到心水單位最終放棄。中原亞太區住宅部總裁陳永傑指出，A組段時該行錄得約12至15組客戶，由於微型單位買兩間僅需斥資約750萬至800萬元，價錢較實惠，加上發展商亦有按揭優惠計劃吸引用家，A組以買兩間的用家為主，佔60%至70%。發展商預留了130伙供A組選購，但最終只售出62伙，換言之，尚餘68伙撥入限買1伙的B組。

只購1伙的B組客於下午5時至6時開始報到，場面比A組虛幻，B組共收1,163票。陳永傑指，中原於B組出席率達80%，當中7成為用家，以新界分支家庭為主。

陳永傑表示，薈晴今次開售，市場反應不

及薈朗，主要是因為發展商開價隨大市提升，而且細價樓旺了半年開始有壓力，本月開售的多個新盤都無法一次沽清。陳永傑指，本月一手住宅成交暫錄800餘宗，料全月只會錄約1,600宗，按月跌一半。

區內客斥千萬掃3伙

美聯住宅部行政總裁布少明指出，薈晴昨日有投資客大手掃貨，當中有同區客戶一口氣斥約1,000萬元購入3伙開放式戶，全打算用作收租投資，而另外有一組同區投資客亦連買3伙，包括1伙開放式戶及2伙一房戶，同樣全部用作收租投資，共涉資約1,200萬元。

布少明稱以美聯客戶統計，薈晴新界區客戶佔約70%，港、九地區客源則佔約30%；投資客及用家佔比各佔約50%，料項目呎租約50元，不少投資者吼準租金回報率有機會

達4厘，回報吸引，故此不乏大手入市。

內地買家佔比僅一成

布少明及陳永傑均表示，薈晴的內地買家僅佔約10%，主要是新界區及中小型樓盤的內地買家比例一般不及旺區或大型樓盤高。

薈晴共有364伙，實用面積由219至428方呎。首批78伙，223方呎開放式戶折實入場298.8萬，價單平均呎價16,487元，折實平均呎價14,838元；其後加推102伙，平均呎價16,809元，折實平均呎價15,128元，售價由346.3萬至710.3萬元；之後加推106伙，價單定價353.4萬至768.4萬元；上周六加推最後78伙，平均折實呎價15,401元，加價2%，此批面積222方呎至337方呎，價單定價349.2萬至631.8萬元，最高折扣維持10%。

謹防內地熱錢推高香港樓泡



香港政府對非香港永久居

民徵收15%的買家印花稅，

這一項在幾年前推出的樓市

降溫「辣招」，近來似乎失去了成效，未能阻擋非本地投資者進入香港樓市的熱情。據彭博報道，香港稅務局回覆其電郵查詢匯總的數據顯示，9月該類買家共有250宗交易，升至14個月以來新高，比6月至9月平均值高出36%；9月買家印花稅稅款為5.06億元，比過去4個月平均值高出26%。多種跡象顯示，在人民幣加速貶值、內地多個城市爭相限購的高壓下，內地資金除透過港股流入港股之外，還加速進入本港樓市，令本地樓市泡沫進一步加大。

第二季內地買家佔一手31%

彭博報道稱，香港稅務局沒有提供這些在港買房的非本地居民的國籍，但包括上海商業銀行研究主管林俊泓在內的業內人士均相信，大多數買家來自內地。「投資在香港樓市的非本地投資者，中國內地買家絕對是主角，」林俊泓表示，「近期他們購買香港

房產的脚步正在加快。人民幣貶值預期下，內地買家正在減少人民幣敞口，港元資產是對沖外匯風險的好選擇」。

美聯物業住宅部行政總裁布少明近日也表示，按照買家姓名拼音劃分，今年第二季度內地買家佔香港一手、樓價在2,000萬元以上住宅市場比例升至31%，去年同期佔比為23%。雖然還沒有第三季的最新數據，但他預計內地買家的佔比仍在上升。會德豐地產的常務董事黃光耀早前亦稱，購買會德豐地產面向大眾市場房產的內地買家較一年前已增長一倍，佔比達10%。

多種跡象顯示，內地買家紛紛湧來香港買樓，已經成為擋不住的「潮流」。今年「十一黃金周」期間，內地多個城市均推出了嚴格限購的措施，斷絕了資金繼續炒樓的渠道。與此同時，在《華爾街見聞》平台發表的一篇名為《香港樓市詭異拐點》的文章，在微信朋友圈瘋轉，該文「提醒」廣大內地買家，香港雖然有「辣招」，但卻是「當下中國唯一一個不限購的一線城市」。更重要的是，「北上深」的物業是人民幣資產，而

香港的物業，與港股一樣，是「港元資產」。該文一語驚醒夢中人，令更多內地買家對本港房地產資產趨之若鶩。

港樓價從今年低位反彈11%

中原城市領先指數（CCL）顯示，香港樓價已從今年低點反彈約11%，上周報141.77點，距歷史高位去年9月的146.92點僅低約3.63%。土地註冊處最新數據亦披露，9月份住宅樓宇買賣總值為560億元，成交量攀升至7,826個單位，而8月份的總值為406億元，當月的成交量為5,821個單位，即是兩者的升幅分別達到了37.9%和34.4%。本港樓市泡沫正在加速膨脹，已是不爭的事實。

多位分析人士預料，鑑於美聯儲12月有很大可能加息，短期內港府應該不會推出新的「辣招」，以防止過度打擊樓市。但若不推出更多調控「辣招」，又難以遏制更多內地熱錢繼續湧入本地樓市。希望港府能提高警惕，盡快針對這一棘手難題做出部署，避免樓泡風險進一步加大。

■香港文匯報記者 涂若奔

雙寓收250票 最快下周賣

陳秀珍續說，雙寓計劃分開不同組別登記認購，認購3伙或以上大手買家優先，但必須認購最少1伙2房戶；其次為認購2伙的大手買家；最後為一般買家。

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，經絡按揭為項目買家推出最低H+1.38%及貸款額最高達樓價九成的按揭優惠。有關按揭優惠由特約銀行或金融機構提供，買家可享利率全期低至H+1.38%，上限鎖定為P-3.1%（特約銀行P為5.25厘），按揭保險計劃的貸款額最高可達樓價九成。按揭貸款年期最長可達30年，罰息期3年。

馬頭角AVA 55擬季內推

項目原有的財務安排包括向指定財務機構申請最高貸款金額為樓價85%的一按貸款，或最高貸款金額為樓價30%的二按貸款，並可申請兩年免息供之備用按揭貸款。經絡按揭的最高貸款額較發展商再多半成。

新盤銷情暢旺，規模較細的投資者亦趁機出籠推盤。資深投資者盧華家族旗下馬頭角AVA 55部署季內推出，該盤單幢項目提供88伙。項目策劃總監盧文德表示，該盤2樓至27樓為住宅樓層，一梯四伙，提供開放式、一房及兩房戶型，當中一兩房合共佔逾半，另設8個特色戶。

發展商MT Sisters Limited昨天與美聯物業簽署獨家代理委託。項目經理蔡仁輝表示，項目歷時逾八年進行收購，由於是舊契盤，毋須申請預售。地盤現址拆卸工程已達尾聲，料本月底完成，預計項目將於2019年入伙。項目地盤佔地約4,400方呎，總樓面約3.8萬方呎，不設會所。

至於旗下西營盤AVA 128及佐敦AVA 62均已全盤沽清，前者套現逾3.8億元，平均成交呎價約2.3萬元水平；後者平均成交呎價約2.1萬元水平，套現金額仍待盤點。

英皇跑馬地新盤61呎全港最細

新盤。

細過標準私家車位面積

據了解，屋宇署雖然亦會稱呼室內面積（usable area）為實用面積，但實際是指單位的室內面積，並不計算廚房、廁所及牆身等設施，較新盤推售時價單列明的實用面積（Saleable Floor Area）為細。而一般開放式單位廚房、廁所及牆身等設施，合共佔約60方呎至70方呎，以此推算奕蔭街項目的樓面仍有逾百呎，但或許較規劃署標準私家車位面積約135方呎為細。

近年多個新盤主打面積只有一百多方呎的「迷你戶」，低處未算低，當市民以為恒地的北角尚譽及何文田加多利軒的160多方呎單位已經細，奕蔭街項目刷新這個定義，但據悉發展商英皇國際對該項目只租不賣。

今年首8月落成單位9531伙

近年多個發展商發展這類蚊型單位，除以上三盤外，中城建屯門井財街項目亦極為迷你，發展商計劃興建1幢20層高分層住宅，提供約354伙，

最細一類單位室內面積只有71方呎，涉及276伙。而去年盧華家族推售的尖沙咀AVA 62，最細單位實用面積只有151方呎，料為20年來面積最細的新盤，但紀錄有機會由奕蔭街項目改寫。

政府近年不斷新增供應，推高私宅動工量，但亦有聲音質疑政府未有定下人均居住面積，單位數量雖然上升，但實際市民居住面積卻越來越細。屋宇署昨日公佈最新私宅動工量與落成量情況，8月份共有8個項目約1,267個單位動工，雖然按月微跌8%，但仍然穩守逾千宗水平。總計首8個月共有12,351伙動工，較去年同期12,437伙回落不足1%，為9年同期次高。利嘉閣地產研究部主管陳海潮預計今年餘下四個月仍有不少項目可望開展工序，估計今年私宅動工量將持續穩增。

至於落成方面，8月份私宅落成量續跌約38.7%至803伙，數目創4個月最少；惟若以首8個月累計，合共達9,531個單位落成，較去年同期12,312伙大幅增加約51%，與差餉物業估價署預測今年落成量18,203伙相比，今年首8個月累計已佔全年預測約52.4%，業界預計今年私宅落成量數字仍可望達約1.6萬伙水平。



薈晴昨日於一號風球下晒冷發售全盤364伙，全日售出約300伙。只購1伙的B組客於下午5時開始報到，場面虛幻。 記者吳靜儀 攝

君柏推成交金額兩成過渡按揭

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為納稅人供應的業主入市換樓，長實聯同郭炳湘合作發展的馬頭角君柏昨推「成

交金額20%過渡性按揭」安排。

長實營業經理楊桂玲表示，透過指定財務機構推出過渡性按揭貸款計劃，買家可將旗下（或直系親屬）一間已供斷、無按揭的現契樓作為抵押，最高可獲君柏成交單位樓價的兩成，或抵押物業估值之兩成（以較低者為準），而抵押物業價值亦不可低於所購君柏單位成交金額的40%。此計劃為期24個月，首年供息不供本，按息以P-2.25%計算，不需要入息證明，亦可隨時還款而不收額外手續費。

楊桂玲：項目累售47伙 套現16.8億

長實地產投資董事黃思聰指出，有關

計劃未有定限額，選擇即供付款客戶可選用，由於目前本港有60%業主已供斷樓，但於按揭或資金轉周上要有配合才可換樓，因而提供此過渡性按揭方法。

楊桂玲稱，君柏已累售47伙，總值16.8億元。

長實執行董事趙國雄表示，近期內地客來香港買樓的比例較年初高，除了人

民幣貶值因素，還有內地客看好本港經

濟前景，對本港樓市前景有信心。不過

本地買家仍然是佔多數，君柏90%客源都是來自本地。

展望本港樓市，他表示，原先估計今

年樓價有10%上落，如今他估計有可能於今年底前升穿去年高位，近期一手樓

賣得好，收票反應理想，他提醒下月美

國大選結果對樓價會有影響。

Mount Nicholson售10伙套逾32億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅有價有市。由九倉及南豐合作發展、由會德豐地產負責銷售的山頂Mount Nicholson第2期於周一截標的16個單位，售出10個，分別為7B、8A、9A、9B、10A、10B、11A、11B、15A及15B。發展商對銷售結果表示滿意，對後市樂觀，反映大面積超級豪宅分層單位受追捧，單日套現逾32億元，平均成交呎價73,556元，最高呎價78,009元。

發展商表示，其中4個單位9A、9B、10A及10B成交金額近13億，平均面積平

均呎價72,900元，另有兩組買家分別購入

會德豐於屯門於掃管笏的NAPA昨公佈透過招標售出D18號洋房，實用面積1,763方呎，連1個車位、1,029方呎私人花園及465方呎天台，售價3,150萬元，呎價17,867元。

屯門兩地批圖則

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屯門為未來的房屋供應重鎮，政府近年亦推出多幅區內地皮，現逐漸步向收成期。其中萬科去年7月以約38.22億元投得的屯門第56區掃管笏住宅地，已獲屋宇署批出圖則，項目除會提供30幢3層高的低密度住宅，亦會有5幢19層至20層高的分層住宅，所有建築都會興建於2層地庫之上，可建總樓面約83.21萬方呎。

屋宇署8月批出16份建築圖則，除萬科的屯門項目外，保利去年以17.3億元投得的屯門第48區青山公路—青山灣段住宅用地，亦批准於1層地庫上，興建22幢3層

高的低密度住宅，總樓面約11.48萬方呎。兩個新批的屯門新盤圖則，合共可提供接近95萬方呎的住宅樓面。

此外，今年1月曾獲批商廈圖則