



集友銀行
Chiyu Banking Corporation Ltd.



熱烈慶祝

集友銀行成立70周年



美息緩加 長實新盤即加價

維港·星岸上調5% 新地推 Genova 大屋招標

新盤空群而出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國聯儲局主席耶倫釋出鴿派言論，稱利率毋須上調很多便可達至「中性利率」，市場隨即解讀為美息再上調空間有限，本港新盤隨即加價。長實於紅磡維港·星岸昨更新價單，項目第3座有7個單位加價5%，又指系內荃灣海之戀·愛炫美再加推部分高層單位時提價幅度會擴大，將由5%上調至8%。



維港·星岸加價5%



Genova 首推泳池大屋



愛炫美或加價8%



MOUNT NICHOLSON 第III期 最快季尾賣

長實地產投資董事郭子威表示，紅磡維港·星岸個別單位昨日率先落實加價5%，主要反映市況向好形勢，並指加幅合理。該批單位中第3座31樓A、B及C單位，加價後價單售價介乎3,716.2萬至7,027.8萬元，呎價41,991至54,644元，該三伙全部已三度加價，累積加幅同約11.4%。

愛炫美調高加幅至8%

荃灣海之戀·愛炫美明日發售次批205伙，昨晚截票，消息指，累收3,250票，超額登記15倍。他稱，收票反應持續理想，因應港股向好及資金流入，以及美國年內再加息機會減低，該盤稍後若再加推單位，加價空間料將上調，個別加幅有機會擴大至8%，較原先預計5%更高。

他透露，該盤周三錄得的收票中，佔約一半為投資客登記，料市況向好推動資金重新流入樓市，刺激樓價再掀升浪。

新鴻基地產於元朗錦田北PARK YOHO Genova 首度推售地下複式大屋。新地代理總經理陳漢麟表示，首度推出地下複式連泳池大屋招標，單位為29座地下複式B單位，下周一開始入標，將於本月31日截標，該示範大屋將於明日起接受預約參觀。

第29座地下及高層地下(複式)B單位為四房(一套)連儲物室及儲物室連廁所及家庭廳設計，名為「Genova 複式泳池大屋」，實用面積1,702平方呎，包括1,203平方呎之花園連私人泳池、41平方呎的平台以及一個連接睡房之38平方呎露台。他又說，將軍澳海天晉尚

餘兩座洋房及少量特色戶，呎價有機會再創同區新高。

麗新料下周推深水埗項目

消息指，麗新於深水埗基隆街50號項目最快下周上載售樓書、命名及派價單，呎價料會平過AVA 61。該項目共有138伙，包括開放式及一房，開放式實用面積由約180至220方呎，一房實用面積約320方呎，2樓平台單位大花園面積達800至1,200方呎，項目管理費低於四元一呎，地下及1樓為商舖，項目預計於2019年12月31日入伙。

會德豐兩盤季內開售

會德豐地產常務董事黃光耀表示，本季度計劃推售兩盤，頭炮將為啟德沐寧街10號項目，項目最快下月初批預售，

爭取下月推售。他指，啟德一帶近年多個新盤開售，銷情均相當理想，因此對項目銷情有信心，價格亦會參考同區新盤。

另一項目為山頂豪宅 MOUNT NICHOLSON 第III期，最快本季尾推售，雖該盤仍未推出，惟一直錄客戶查詢，當中不少為向隅客源。

對於立法大會就「加辣招」的印花稅修訂條例草案恢復二讀，提出要求將原來半年的換樓期延長至9個月或12個月，黃光耀認為，現時半年的換樓期限，會對換樓客造成壓力，建議延長有關過程，同時亦建議當局考慮調整需求管制措施。

因應地價連番破頂，黃光耀稱，該集團會加快改劃農地建屋的步伐，近期亦就一幅大埔農地向城規會申請改劃。

特稿

美國聯儲局耶倫突發表鴿派言論，令市場感覺美國加息壓力不大，資金充裕的香港銀行亦毋須急於跟隨加息，供樓人士自然鬆一口氣，對樓市有正面作用，難怪有新盤隨即加價以向準買家施壓加快入市，又要買貴樓！但小市民真的不怕加息？

美國加息周期已至，香港銀行最終也會加息，如果美國於今年底至明年再加息兩至三次，香港很大可能跟隨加息，屆時按揭利率上升為市民及企業貸款帶來壓力，其影響預計將於2108年有所體現。但是隨着美國經濟前景向好，香港的出口將受惠其中，加上其他因素，也不排除正面信息會抵消因利率上升而帶來的負面效應。

息魔盤旋

銀行取態趨保守

不過，樓價持續上升，金管局早前連番推出招壓樓市，本港銀行於按揭取態已變得保守，對有意置業的小市民相信會有影響。中原估價指數 CVI 最新報 71.88 點，較上周下降 6.51 點，結束連續 3 周徘徊於 78 點的局面。本周 CVI 下降明顯，顯示銀行取態進一步保守，按揭積極性下降，阻礙樓價創新高，未來樓價將會反覆。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CVI 本周跌幅明顯，但仍然高於 60 點水平，反映銀行繼續睇好樓市，但取態較早前轉趨保守，相信 CCL 會由連升轉為反覆向上。如果 CVI 下周跌穿 70 點，將是短期走勢重要指標，CVI 目標為 60 點以上。

銀行取態轉趨保守，如果美國年底再加息，本港銀行料會開始加息，本港樓市肯定受壓。因此，置業人士入市前一定要三思，否則窮一生積蓄，換來不是升值財富效應，而是一世做樓奴！

■香港文匯報記者 梁悅琴

置業要三思