

細價樓豐寓單日沽 126 伙

代理：年輕人買家佔八成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美朝局勢緊張，無阻本港新盤銷情。由南豐集團榮譽主席陳慧慧女兒張添珞及相關人士持有、豐資源負責賣樓的葵芳細價樓豐寓昨日晒冷發售全盤 136 伙，消息指，全日售出 126 伙，銷售率 93%。買家不乏靠父幹上車的年輕人，最年輕準買家僅 18 歲，亦有大手客斥資 1,510.8 萬元購入 2 伙兩房戶。連同其他一手盤成交，昨日新盤共售出 151 伙。

豐寓累收約 4,800 票，相當於 35 人爭 1 伙，全盤 136 伙折實平均呎價達 17,364 元，225 方呎折實入場 315 萬元。消息指，昨日早上 A 組內購時段沽約 5 伙。之後進行大手及散客認購，B1 最多可買兩伙但其中一伙須為指定單位的組別，有近 30 組客到場登記，消息指，截至下午 1 時，內購連 B1 組共約 30 伙獲選購。B2 組散客買 1 伙至 2 伙時段在下午 2 時半開始接受登記，位於九龍灣傲騰廣場的售樓處外大排長龍，約有逾 200 人排隊。

操普通話的準買家李小姐被問到如何看香港樓市，她認為，只有打仗，樓價才會跌。又稱，自己來港已有 20 年，持香港永久居民身份證，已賣出港島南區自住物業，現時於觀塘租樓住，雖然有意選購的豐寓單位較細小，但香港樓價貴也沒有辦法。

首置客：「麵包一定貴過麵粉」

另一名自稱首置客的準買家秦先生亦指，對樓市有信心，否則都不會來揀樓，直言不驚樓市跌，又指「麵包一定貴過麵粉」，買樓亦是看個人能力，能力負擔到才會入市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，豐寓昨日開售，美聯客戶出席率理想，料約有 80%，當中 80 後年輕人佔約 60%，而最年輕準買家僅 18 歲。客戶當中，有約 30% 若成功入市需父母資助首期。

布少明表示，豐寓貼市價優勢，門檻吸引，主打細單位，吸納市場購買力，而不少市區上車客有感項目位置方便，故購買意慾大增。以美聯客戶作統計，今次推售新界區客源約佔 60%，九龍區及港島區客源分別佔約 30% 及 10%。項目落成後，呎租有機會達 55 元，預料租金回報率約 4 厘，因而亦有不少投資者進場，佔比約 20%。在項目推售影響下，區內購買力備受凍結，本月葵涌區僅錄得 4 宗成交，與 7 月全月約 42 宗大幅放緩。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，B1 組時段該公司買家出席率有 70% 至 80%，新界客為主，佔 80%，九龍及港島客各佔 10%。當中，70% 至 80% 買家為年輕人。該盤提供中小單位，銀碼細，同區 10 多至 20 年來無新盤，故極具吸引力，單是區內需求龐大，年輕客無力買其它新盤，惟有買此盤。

復甦看啟德 1 號(II)全·城匯

他稱，8 月至今一手盤成交 200 多宗，看似復甦，但成交量仍然不多，上月一手宗數 1,400 多宗，本月成交量仍有距離。近日大市氣氛好轉，股市風高浪急，相信有利樓市，今天啟德 1 號(II)第 5 座開售合共 290 伙，加上荃灣全·城匯有機會本月推售，預計全月一手盤可錄 1,500 宗至 1,800 宗成交。



■豐寓售樓處人龍最多時約有逾 200 人排隊。



中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：單是葵涌區已需求龐大，年輕客無力買其它新盤，惟有買豐寓。

代理美聯物業住宅部行政總裁布少明：該行 30% 豐寓客人入市需父母資助首期，最年輕準買家僅 18 歲。



天匯搵大訂 慘蝕近 3000 萬



■天匯單位遭買家撻訂後，恒地隨即加價重推。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒地於西半山樓王天匯再錄驚天撻大訂，買家料被發展商沒收樓價 10% 訂金，慘蝕近 3,000 萬元，有機會是 2013 年一手新例實施以來全港最大宗單一新盤撻訂金額。

根據一手成交冊顯示，天匯 41 樓 A 室（又稱 61 樓），屬半複式戶，面積 3,917 方呎，2016 年 1 月登記以 2.967 億元易手，呎價 75,759 元。其後於 2016 年 4 月 21 日買家更改付款方式，成交價改為 2.999 億元，買家為本地永久居民。不過，買家最終撻大訂，於上周五（8 月 11 日）登記終止交易，料被發展商沒收樓價 10% 訂金，慘蝕近 3,000 萬元。繼新地於港島南區壽臣山 SHOUSON PEAK 於 2014 年 5 月錄得 2.874 億元洋房撻訂後，是次有機會是 2013 年一手新例實施以來全港最大宗單一新盤單位撻訂。

恒地唔憂客 重推貴逾一成

土地註冊處資料顯示，今次撻訂買家為李玉鵬 (LI YUK PANG BRANTON)，該業主其後將物業授權予王巍

(WONG NGAI)。該單位遭買家撻訂後，恒地隨即加價重推。原本價單售價為 3.2255 億元，現加至 3.3999 億元，呎價 86,799 元，加幅 5.4%。該盤同步修訂價單，之前提供的 3% 即供折扣，2% 香港永久居民特別折扣全部取消，另 8.5% 雙倍印花稅或 3.5% 買家印花稅回贈取消，變相加價逾 5%。

旺角逸新連錄撻訂個案

此外，麗新發展於旺角逸新亦錄得兩宗撻訂個案，料遭撻訂 40.6 萬元，其中一伙屬特色戶。一手成交冊顯示，28 樓 E 室頂層特色戶，面積 182 方呎，開放式間隔，另設 85 方呎天台，本月 6 日原以 503.82 萬元易手，呎價 27,682 元，屬開售以來售出最貴一伙割房，但買家最終撻訂，放棄簽定正式買賣合約，被沒收樓價 5% 訂金，涉及金額 25 萬元。

另一伙為 8 樓 C 室，實用面積 179 方呎，開放式間隔，本月 6 日原以 312.41 萬元售出，呎價 17,453 元，買家撻訂收場，所付 5% 樓價即 15.6 萬元亦被沒收。

特稿

中小單位供應不缺

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近日多個細價新盤再度熱賣，繼旺角逸新首日沽清 98 伙後，葵芳豐寓首日亦近沽清全盤 136 伙。由於中小型住宅單位供應量持續上升，業界料有利用家及上車一族入市。

運房局公佈第二季最新數據顯示，在未來 3 年至 4 年，實用面積 750 方呎以下的單位，供應達 7.19 萬伙，較首季增加約 3,000 伙，所佔整體供應亦上升 74%，按季上升兩個百分點，屬歷來新高比例。

中小型單位供應增加，反映早年政府招標賣地時，在地契引入限量等條款的作用下，令財團必須興建中小單位為主。另一方面，發展商迎合買家負擔能力的考慮，近年也主動積極推出面積較小如開放式單位應市。

納米單位佔比不足 5%

萊坊高級董事兼估價及諮詢部主管林浩

文估計，未來 3 年至 4 年實際發售的新盤，約 70% 至 80% 單位，面積都在 750 方呎以下，其中約 200 方呎或以下單位，將佔 3% 至 4%，比例上仍屬較少數。他相信，現時入市買家以打工仔和自住用家為主，市場由一手樓主導，今明兩年都是新盤高峰，市場購買力仍強，相信吸納細單位不成問題，不過新盤價格高企及二手市場流轉不足，樓市將呈「乾升」格局。

細單位易辦成數按揭

高力國際亞洲估價及諮詢服務行政董事張翹楚表示，中小單位大行其道，主因是近年樓價有明顯升幅，不少買家想進入市，只能選擇總金額較低的細單位，加上價值 600 萬以下物業，若透過按揭保險，可承做高達 80% 按揭，買家也較容易通過銀行壓力測試。他估計，只要樓價繼續向上，中小型單位都會是樓市買賣的主流目標。



消暑宣傳

香港文匯報訊 為促銷 8 個貨尾盤，恒基夏日「家」年華昨日正式展開，當中安排雪糕車在馬鞍山及沙田區內派發雪糕，推廣活動之餘更為市民於炎炎夏日消暑，市民反應踴躍。及後，雪糕車更駛至數間地產代理的分行，為一眾代理打氣。

太古城兩房減價百萬易手

香港文匯報訊（實習記者 梁燕燕）美朝局勢緊張、股市大跌，二手樓市場接二連三出現撻價個案，太古城有兩房戶要撻價 10%（100 萬元）以 850 萬元才能易手。

中原地產趙鴻運表示，太古城太湖閣高層 D 室，面積 583 方呎，兩房間隔，原開價 950 萬元，最終減價 100 萬，以 850 萬元將單位易手，實用呎價 14,580 元。原業主於 1978 年 8 月以 16.7 萬元一手買入單位，持貨 39 年，升值 50 倍。

尚悅業主撻 3 年即止賺

元朗尚悅 10 座極高層 G 室單位減價 25 萬或約 4.7%，利嘉閣黃全透露，單位面積約 440 方呎，業主原叫價 530 萬元，單位最終以 505 萬元獲首置客承接，呎價 11,477 元。原業主在 2014 年 6 月，以約 433.3 萬元買入上述單位，賬面賺約 17%。

元朗錦繡花園亦有減價個案。利嘉閣季思佳表示，元朗錦繡花園 I 段第四街單號屋，面積 848 方呎，業主原叫價 970 萬

元，最終減 20 萬（減幅約 2%）以 950 萬元易手，呎價 11,203 元。原業主 2003 年 9 月以約 217 萬元買入單位，賺價逾 3.3 倍。

東港城 97 貨獲利逾倍

香港置業黎少敏表示，將軍澳東港城 2 座中層 F 室，面積 463 方呎，業主開價約 640 萬元，議價後減價約 5 萬元，以約 635 萬元易手，實用呎價約 13,715 元。據了解，原業主於 1997 年 1 月以約 295.2 萬元購入上址，持貨逾 20 年獲利 1.15 倍。

廣州房貸利率年內「四連跳」



■工行廣東分行稱，利率未來將根據市場資金價格的情況進行動態調整。

香港文匯報訊（記者 帥誠 廣州報道）廣州地區昨日首套房貸利率再次上浮，這也是廣州今年以來第四次上調首套房貸利率，中國銀行、建設銀行、農業銀行、交通銀行等國有大行均將首套房貸利率從基準利率上浮至基準利率的 1.05 倍，二套房貸有銀行則從基準利率的 1.10 倍上浮至 1.15 倍，其他銀行亦可能在近期陸續跟進上浮。這意味著剛需購房者每月還款利息最多將增加 5.15%。

首套房貸超基準利率

11 日晚間，包括農行、建行、中行以及交行在內的廣州幾家國有銀行相繼發出通知統一上調房貸利率，其中首套房

貸利率上調至基準的 1.05 倍。與此同時，廣州地區的農行和建行的二套房貸利率相應提高上浮比例，為基準利率的 1.15 倍。中行和交行二套房貸維持基準的 1.1 倍不變。

對此，中行廣東分行有關負責人表示，該行在監管部門規定的首套商品普通住宅貸款優惠利率下限的前提下，將根據借款人的信用記錄、還款能力以及市場定價等因素進行綜合定價。而工行廣東分行營業部則稱，目前該行首套房貸最低基準、二套房貸最低上浮 10%，但未來將根據市場資金價格的情況進行動態調整。

數據顯示，此次上調是廣州今年以來的第四次上調房貸利率。首套房貸利率

從 3 月份的最低八五折優惠，到今年 5 月首套房貸利率回升至基準，再到如今已經較基準利率再度上浮 5%，廣州房貸利率實現「四連跳」。

銀行放款速度早放緩

有正在辦理首套房貸款的剛需購房者抱怨，近期銀行房貸業務的審批和放款速度明顯放緩，「今年 3 月已經拿到銀行同貸書，但 5 個月過去了銀行還未放款。」對此，銀行方面給出的答覆是因為當前額度不足。

據了解，今年 7 月全國首套房平均利率為 4.99%，相當於基準利率的 1.02 倍，環比上漲了 2.25%，同比去年 7 月的 4.44%

上升了 12.38%。北上廣深四市之中，上海的房貸平均利率為 4.80%，依然維持在基準利率以下，北京和廣州首套房平均利率為 4.96%，深圳為 4.98%，3 個一線城市平均利率超過基準。

業內人士分析稱，在去槓桿的背景之下，銀行資金成本增加，惜貸情緒漸濃，未來不排除銀行繼續上調貸款利率的可能性。專家表示，廣州半年內多次上調房貸利率與防地產風險的相關政策有關，但專家也指出，從整體趨勢來看，當前首套房利率上升增速趨於下降，表明上升速度已經變緩，未來一段時間內，房貸利率也將會趨於一個合理範圍。