

# 新盤低開高成數按揭即搶爆 發展商爭先恐後 年底前逾萬伙一手樓趕出爐

**戰火再燃** 香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 荃灣全·城匯低開，又提供高成數按揭，引發購買力空群而出，各大發展商起哄，趁旺市爭相開盤吸金。業界估計，今年年底前仍有23個新盤合共逾萬伙推售，發展商定價策略要看樓盤所在地區新供應情況，及本身樓盤貨量。由於上半年大部分發展商賣樓收入都大豐收，未來四個月會採取價量兼備銷售策略，並會繼續提供高成數按揭吸邊緣客入市。

政府於今年4月及5月三度出招打壓樓市，但新盤市場繼續亢奮，今年首8個月新盤料沽逾1.29萬伙，創下2005年以來的十三年同期新高。今年尚餘四個月，各大發展商趁旺市積極部署推新盤，23個新盤合共逾萬伙排隊登場。

## 晉海MY CENTRAL下月賣

上半年已兩度超標完成今年賣樓目標的長實，未來四個月全新盤主要是上環MY CENTRAL，而荃灣海之戀、愛炫美、馬鞍山星連海及亞皆老街君柏繼續分批推售。長實執行董事趙國雄表示，MY CENTRAL最快下月開售，將參考中半山區樓價。他又指，由於長實已兩度超標完成今年賣樓目標，下半年推售新盤會求價，貨尾盤亦會加價。

新地則有多個大型住宅盤部署推出，包括北角海璇、馬鞍山雲海、日出康城晉海及匯豐第3期等，合共逾3,000伙。新地副董事總經理雷霆表示，將軍澳日出康城晉海料9月開售，項目海景遼闊，售價將參考同區天晉系列二手價。雷霆又指，上半年本港一手盤成交額已創97年後新高，料下半年會放緩，但仍會保持暢旺。

## 會德豐賣樓擬價量兼備

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民指，與新世界合作尚悅·方期短期內獲批預售樓花同意書，最快本月底推售。未來四個月，恒地還會推售北角馬寶道、鯽魚涌君豪峰及田灣三個港島區住宅項目。他又稱，市場已消化新辣招，下半年樓市會平穩發展。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，希望啟德沐寧街10號OASIS KAI TAK短期內獲批預售樓花同意書，最快9月開售。項目提供648伙，主打一、兩房單位，預計於2019年建成，會視乎市況分階段推售單位。他又指，集團下半年還會推售山頂Mount Nicholson第3期及將軍澳日出康城第5期，由於上半年大部分發展商賣樓收入都理想，下半年會採取價量兼備銷售策略。

## 定價看區內新盤供應量

中原地產亞太區副主席兼住宅部行政總裁陳永傑估計，早前新盤銷情放緩，主要因為定價高，近期多個新盤都以貼市價或低於市價推售，又提供高成數按揭，令銷情重現火熱，預料發展商會繼續以低市價或推高成數按揭手法推盤，本月一手成交料達1,600宗，下月有多個大型新盤推售，料一手成交達2,000宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明坦言，未來發展商定價策略要看樓盤所在地區新供應情況，及本身樓盤貨量，由於近期發展商推新盤定價較市價低，現時新盤有30%買家為投資者，部分納米樓的投資者比例高達50%，比年初只有20%為高。

布少明又指，未來四個月仍有多個大型新盤推售，如觀塘市中心大型重建項目(約2,000伙)、將軍澳日出康城晉海(1,040伙)及日出康城第5期(逾1,600伙)，下半年一手盤成交料達1萬宗，全年一手盤成交料逾2萬宗，創十三年新高。他又指，首7個月樓價已升9.1%，4月及5月推出的新辣招影響部分需求，美國若再加息，本港的按揭息率有機會跟隨美息上升，惟預料息率升勢將較為溫和，下半年樓價升勢放緩，表現牛皮，樓價料微升3%。



海之戀、愛炫美昨日推售80伙兩房單位，不少準買家排隊候候。



日出康城晉海售價料將參考同區天晉系列二手價。



OASIS KAI TAK若獲批預售樓花同意書，最快9月開售。



新地旗下北角的大型住宅盤海璇正部署推出。

記者梁悅琴攝

## 今年年底前計劃推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
觀塘市中心大型重建項目	約2,000
日出康城5期	1,600
南昌站匯豐第3期	1,188
日出康城晉海	1,040
啟德 OASIS KAI TAK	648
海之戀·愛炫美	約440*
荃灣全·城匯	432*
鯽魚涌君豪峰	約400
屯門菁雋	356
北角海璇	355
馬鞍山雲海	353
大圍薈薈	336
屯門城·點	204
汀九逸環·龍灣	198
上環MY CENTRAL	185
九肚濠濶	158
長沙灣喜遇	136
西半山巴丙頓山	79
九肚濠瀚	69
元朗尚悅·方	63
九肚雲端	59
MOUNT NICHOLSON第3期	24
火炭半山 Mount Vienna	12

\*尚餘單位 合計：10,335  
製表：記者 梁悅琴

# 首8月一手吸金1650億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠今年一手市場暢旺，今年首8個月新盤料沽約1.29萬伙，創下2005年以來的十三年同期新高，銷售額約1,650億元，癩過97年。六大發展商合共售出料逾8,600伙，吸納市場料逾1,100億元資金。

## 長實賣樓冠絕全行

長實今年賣樓爆錄，首8月賣樓收入料逾410億元，打破集團歷年賣樓紀錄，單是荃灣海之戀項目已套現逾200億元。以金額計算更佔整個一手市場近四分之一，銷售單位料約3,000伙，無論以銷售單位數量及套

現金額計算均冠絕各大發展商。

長實執行董事趙國雄表示，年初時集團定下目標250億元，隨後在6月份已上調目標至350億元，現時已兩度達標兼超出此水平。趙國雄認為，賣樓成績好，反映市民有置業需求，預計下半年樓市繼續暢旺。

新地於首8個月亦料售出逾2,000伙，套現約260億元，其中南昌站上蓋項目匯豐貢獻最大，單計一個樓盤售出近千伙，套現約130億元。

## 新世界今年沽1200伙

新世界今年主力推售三個全新項目，包括清水灣傲瀾、荃灣柏傲灣及

元朗柏鑾，首8個月集團合共料沽出1,200伙，套現逾120億元(以集團應佔權益計算)，亦創集團三年新高。

恒地於期內料售出逾850伙新盤，套現約140億元。會德豐地產料售出958伙，主要來自將軍澳新盤 MONTEREY，套現101億元，會德豐主席吳宗權認同環球經濟受不明朗因素影響，但下半年香港經濟正面，就業穩定，預計今年本港樓價升5%至10%，與公司年初的預測一致。

華懋今年以來主力推售九龍塘賢文禮士及荃灣西全·城匯，至今已售出614伙，套現約80億元，當中全·城



長實執行董事趙國雄

匯首輪521伙收票逾2.28萬票，不但創97年後新高，亦為新盤史上第三高。

## 愛炫美日沽百伙 全·城匯擬晒冷推餘貨



郭子威(左)表示，愛炫美昨日推售80伙兩房單位，兩小時內全數沽清。旁為封海倫。



全·城匯繼昨晚加推194伙後，昨日再宣佈加推138伙。

記者彭子文攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)荃灣西兩大新盤銷情齊齊，長實於荃灣海之戀·愛炫美昨日推售80伙兩房單位，開售首兩小時已沽清。鄰近的華懋全·城匯昨日再加價加推138伙，折實平均呎價16,062元，折實入場594.72萬元，華懋集團銷售部總監吳崇武預告，明日會盡推項目最後100伙，周六會晒冷推售餘下432伙。連同其他新盤，昨日一手盤售出120伙。

## 愛炫美今吸住「帕卡」賣34伙

長實地產投資董事郭子威表示，荃灣

海之戀·愛炫美昨早11時以先到先得方式推售80伙兩房單位，兩小時內全數被認購，市價逾8.3億元，最低售價由約711萬元起，買家主要為荃灣區內客，20%為投資者。消息指，該盤昨日連貨尾售出100伙。他指出，有同區大手客戶約1,700萬元連購兩伙。他又認為，市場氣氛熾熱，股市創新高，預計加息機會減低，加速客入市步伐。

他稱，該盤今日將推售另外34伙兩房戶，市價3.8億元。若今早9時前已掛8號或以上暴風信號，今天揀樓安排會順延至3號風球掛上後兩小時後進行；如

## 全·城匯六成買家用八成一按

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，荃灣全·城匯昨日推售首輪521伙，約10小時售出520伙，套現逾50億元。發展

商繼前晚加推194伙後，昨日再加推138伙，兩張價單折實市價逾27億元，實際加幅約1至2%，明日料盡推項目餘下的100伙，會晒冷推售合共432伙，將於9月2日發售。

吳崇武承認，發展商為買家提供高成數按揭，為買家減少首期負擔，多了一批對象，對樓宇銷售有幫助。他稱，全·城匯已售單位中有約60%買家採用八成一按，有60組購買兩個單位，大部分是投資者。展望後市，他認為，土地供應始終有限，但仍看好樓市。

華懋銷售及市場部高級經理陳慕蘭稱，前晚餘下的7伙，昨早已售出。至於昨日加推138伙，價單平均呎價20,077元，折實平均呎價16,062元，折實入場594.72萬元。

## 喜遇收票錄超額

吳崇武又稱，九龍塘賢文禮士至今售出93伙，套現逾30億元，成交平均呎價2.3萬元至2.4萬元，餘下的高層及洋房會以現樓重推，料下月中入伙；明年年中會推售元朗朗屏項目。

此外，英皇國際於長沙灣喜遇以市價公佈首張價單合共68伙，自周四收票以來，三日累收70票。該68伙折實平均呎價17,167元，299方呎一房折實入場費418萬元。

## 銀主盤湧現 單日增十宗

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)住宅樓價屢創新高，荃灣新盤全·城匯以貼二手樓市價推售首批521伙，收票逾2.28萬，上周五賣個滿堂紅；但與此同時，銀主盤數目卻有增加趨勢，單是上周五(25日)單日，新增最少10個銀主盤，樓齡逾44年的北角單幢樓僑輝大廈及同區樂嘉中心佔當中40%。紀惠集團行政總裁湯文亮指，大量銀主盤湧現及新盤供應持續增加，未來一年新盤樓價將下跌15%。

世紀21前天一日內共推出10個銀主盤放售，當中僑輝大廈19樓5、7及8室共3伙，開價635萬元至850萬元，實用面積由535方呎至654方呎，呎價約1.17萬元至1.3萬元。土地註冊處資料顯示，僑輝大廈19樓5室單位為「9按」銀主盤，由陳樂開及陳意忠在2009年以355萬元以聯名形式購入，同層7及8室則由陳樂開太太莊麗容以316萬元及595萬元購入，曾分別進行5次及8次抵押借款，預計無力償還貸款，才淪為銀主盤。

至於同區樂嘉中心1座低層B室單位，實用面積747方呎，由陳樂家在2013年以660萬元購入，現時由銀主以950萬元放售。資料顯示，2013年至2016年間亦錄得共4次抵押借款記錄，終淪為銀主盤。

## 湯文亮料新盤樓價跌15%

湯文亮指出，若大量銀主盤湧現，它們大多會低市價兩至三成才能成交，將令整體樓價下跌。他又指，雖然近日新盤開賣獲大幅超額認購，但市場的購買力飽和度已接近85%，相信現有購買力已經去到最後，即使現時上車客有20%首期，都會很精明計算。況且未來4至5年新盤供應逾9萬伙，每年都有逾2萬伙供應，相信未來一年新盤樓價將下跌15%。