高價照搶 城·點首日沽86%

屯門最貴一房售出 折實價近「6球」

戰火再燃

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤瘋狂未止，以貴絕屯門呎價開售的城·點昨日晒冷盡賣全盤204伙，買家一樣照搶，消息指， 全日售出175伙，銷售率86%，當中屯門最貴一房單位已沽出，折實價達594.27萬元，呎價17,900元。整體買家70%至80%為年輕人。連同其他新盤，昨日一手盤售出190伙。

近月新盤首日銷情表

樓盤	推售日期	推售單位	首日銷售率
旺角逸新	8月6日	98伙	100%
葵芳豐寓	8月12日	136伙	93%
荃灣全·城滙首批	8月25日	521伙	99.8%
荃灣全·城滙次批	9月2日	432伙	99%
長沙灣喜遇	9月6日	136伙	97%
屯門城·點	9月9日	204伙	86%

製表：記者 梁悅琴

■城·點昨日盡推全盤204伙，準買家在售樓處大排長龍。

消息指，該盤所有開放式戶沽清，售價最貴的兩伙特色戶亦售出，只餘下一房及兩房。其中25樓H室，實用面積332方呎，一房間隔，另設平台318方呎，定價677.585萬元，呎價20,409元，若以最高折實計，折實價仍達594.27萬元，呎價17,900元，屬樓盤呎價最貴一伙，亦是屯門最貴一房戶；而該盤售價最貴的25樓A室連平台兩房戶亦售出，實用面積372方呎，折實價約663萬元，呎價17,826元。

年輕客佔80% 大部分住新界西

發展商尚家生活地產董事總經理方文彬表示，屯門市中心近年罕有新供應，城·點昨推售銷情理想，開售首三小時已售出約175伙，且買家對優質單位尤其鍾情，樓價最貴的25樓A室連333方呎平台戶在一開始揀樓時已沽出，成交呎價約1.8萬元。他指，該盤樓價細，整體買家70%至80%為年輕人，已登記地址計60%至70%為新界西。他又稱，尚家生活於九肚山峰未來會推新價單，有加價空間 。

城·點前日截票時累收近2,700票，以全盤204伙計，平均每13人爭1伙。該盤實用面積介乎217至372方呎，折實平均呎價15,521元，227方呎折實入場費288.29萬元。該盤昨日於中環美國銀行中心地下推售，分五個時段揀樓，其中A組為選購指定16伙可獲優先揀樓，昨日早上9時報到，消息指，共有17組客到場，A組最終售出9伙。B1組於早上11時報到，美國銀行中心外大排長龍。

80後收租客 用太太名避DSD稅

昨日吸引不少投資者入市，80後準買家劉生表示，目前有物業收租，今次置業會以太太名義買入，因不用畀15%的DSD的印花稅，他估計，香港樓市將平穩發展，且屯門區基建多及有港珠澳大橋，前景不俗，是次預期畀一半樓價做首期，不怕樓價跌。

專攻細戶買家 再斥400萬入市

早前已用近400萬元買入旺角逸新開放式單位投資的洪女士表示，打算再以400萬元買城·點的開放式單位，作收租之用。為何對新盤細戶情有獨鍾？她說，舊樓有維修問題，新樓又有長成交期，可以慢慢籌錢。她又指，長遠看好香港樓市，因為香港超過一半人想有層物業。

中原：低息環境續利好樓市

受惠城·點推售，香港興業於屯門雙寓昨亦售出3伙。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，近日利好消息湧現，美國大有機會今年不加息，低息環境持續，貨幣持續貶值，買樓可以對抗通脹，利好樓市。政府即將推出首置上車盤計劃，屬好事。政府有責任照顧市民住屋，無責任照顧投資需要，料首置上車盤會設限制條款，樓價難增值，相信不會與私樓客源重疊，加上覓地起樓需時，預計新政策對樓市不會造成太大影響。他又預計，本月一手成交料達2,600宗，甚至挑戰3,000宗。

變數多 新盤料續貼市價搶攻

特稿

近月來新盤銷情再轉旺，低開高成數按揭即引發購買力出動，每每推售首日都可以沽出九成以上單位。業界人士認為，市場仍然有不明朗因素，料未來三個多月發展商推盤仍會以貼二手價搶攻。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，近月來發展商以貼二手價推盤已誘發購買力出動，麗新推售旺角逸新已打頭陣，華懋於荃灣全·城滙以低於鄰近長實海之戀·愛炫美推出，又提供八成一按，更引來全城哄動，收票為1997年後新高，兩次推售已沽清，其他新盤亦受惠。

一手交投曾轉靜 全年料萬九宗

不過，劉嘉輝認為，由於6月及7月受政府出招影響，令一手盤交投轉靜，相信今年下半年的一手盤成交量只有8,000宗，比上半年1萬宗為少，全年一手盤成交量料約1.8萬至1.9萬宗。

二手樓價受壓 下季料僅升2%

他指，由於市場仍觀望本月美國會否加息及縮表取態，10月本港又有施政報告發表，大家都想知道政府提出的港人首置上車盤詳情，加上今年以來本港樓價已升9%，面對供應增加，息口遲早上升，發展商要去貨，料仍會以貼二手價搶攻，亦影響二手樓價升勢，料第四季樓價只有1%至2%升幅。 ■記者 梁悅琴

屯門二手受惠 豫豐兩房430萬沽

■屯門豫豐花園中層兩房戶獲外區客以430萬購入。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 屯門市中心新盤城·點高價推售受捧，區內二手盤因低水而受惠。祥益古文彬表示，屯門藍地豫豐花園2座中層A室，實用面積362呎，兩房一廳，有外區客鍾情屋苑樓齡屬同區較新，而且單位附設大部分傢俬電器，無須額外添置即可入住，遂決定以430萬購入上址作自住之用，實用面積呎價為11,878元。原業主於2014年以約268萬購入，持貨3年多，轉手賬面獲利162萬。

景峰兩房自由市場價387萬沽

屯門居屋景峰花園有首置客「即睇即買」成交個案。祥益地產胡志偉表示，單位為3座低層J室，實用面積405呎，兩房一廳，獲區內首置客垂青間隔四正，可靈活擺放傢具，附設企理裝修，加上買家一直租住同區，熟悉區內環境，覺得供樓較租樓更為划算，遂便決定「即睇即買」，以387萬(自由市場價)購入上址作自住之用，實用面積呎價9,556元，屬市場價成交。原業主於2013年以約206萬購入單位，是次轉手賬面獲利約高達181萬元。

屯門市廣場兩房1.18萬承租

區內亦有短租客租務個案。 祥益地產袁思賢表示，屯門市廣場錄得一宗區內短租客「即睇即租」之租賃成交，單位為8座低層E室，實用面積356呎，兩房一廳，由於租客的原居所進行裝修工程，故需覓3個月的短租盤作暫住之用。該租客鍾情單位房間及客廳均向東南坐享翠綠山景，附設企理裝修，而且業主輕微調整租金，減租400元，租客遂決定「即睇即租」以1.18萬承租並一次過繳付期內租金，呎租33.1元

祥益地產林偉光表示，屯門彩華花園亦有區內短租客之租賃個案。單位為A座中層1室，實用面積420呎，兩房一廳，租客同樣因原居所進行裝修工程，故需覓3個月的租盤作暫住之用。租客鍾情單位客廳及房間均坐擁開揚景觀，附設企理裝修，加上屋苑鄰近原居所，故決定以租金1.3萬元租入單位並一次過繳付期內租金，呎租31元。

代理租餐廳供客等候

花絮

資本策略旗下尚家生活於屯門城·點以平均呎價逾1.5萬元「晒冷」發售全數單位共204伙，昨日在中環美國銀行中心地下售樓處，各地產代理均包了場內餐廳作客戶等候區。其中利嘉閣包麥當勞、中原包一間日本餐廳、美聯包大快活。

疑有人打尖發生口角

揀樓分五個時段，早上9時開售，購買指定16伙的A組最先揀樓。昨日早上11時，B1組時段有逾200組客到場，場面十分熱鬧。在售樓處現場，B1組時段揀樓，懷疑登記時有人不滿打尖而發生口角及有身體碰撞，發展商職員幫忙勸阻及維持秩序。尚家生活地產董事總經理方文彬表示，經紀做生意是比較肉緊，但發展商會盡量控制場面，避免有不愉快事情發生。

■記者 梁悅琴

■售樓處內疑有人打尖發生口角。

嘉湖車位賣117萬 一周兩破頂

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 除了新盤瘋狂外，車位價亦搶升。天水圍嘉湖山莊車位一周內兩度破頂。中原地產馬斯力表示，麗湖居雙號車位以116.8萬元售出，較日前錄得的舊紀錄108萬元高8.2%。原業主2010年以33萬元買入上述車位，7年升值2.5倍，賬面獲利近84萬元。

近日連環成交均逾百萬

近期車位備受投資者追捧，成交價量齊升。吸引早年入市的車位業主，趁價高止賺獲利。資料顯示，嘉湖山莊於今年4月份首次有車位以100萬元售出，其後多次創新高價買賣，而最新紀錄就較5個月前高約17%。

中原地產伍耀祖表示，美湖居一個單號車位以100萬元成交，原業主早於2002年發展商發售車位時以35萬元購入上述車位，見至今升值幅度可觀，決定沽貨止賺，賬面賺65萬元或近1.9倍。

此外，景湖居一個雙號車位亦以105.5萬元沽出，原業主於1997年以45萬元一手形式購入該車位，收租多年，現轉手賬面獲利60.5萬，賺幅1.3倍。

按租值計回報率至少3厘

伍耀祖指，嘉湖山莊車位投資需求一直上升，帶動車位造價亦不斷攀升，近期造價已升穿100萬元，按租值每月約2,400至3,000元計，回報率達3厘或以上。

OASIS首兩日收450票 超額2.5倍

■黃光耀稱，倘加推單位，將有機會加價5%至10%。

■OASIS KAI TAK昨日有超過5,000人次參觀示範單位。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 另一個新盤戰場啟德區亦起動。會德豐地產於啟德OASIS KAI TAK 開價後首個周末開放示範單位予公眾參觀及收票，消息指，首兩日收近450票，以首張價單130伙計，超額登記2.5倍，發展商會德豐地產視反應決定是否加推單位。

看反應加推 將加價5–10%

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，啟德OASIS KAI TAK 昨日有超過5,000人次參觀示範單位，將視乎周末參觀反應決定是否加推單位，加推單位將有機會加價5%至10%。

他指出，參觀示範單位者中，以東九龍客為主，15%來自港島、15%來自新界；參觀示範單位者以用家為主，亦有20%為投資者。戶型方面，有50%睇樓客參觀兩房單位、30%參觀一房、20%參觀開放式戶。

啟德1號II低層實呎1.94萬沽

啟德區內再有新盤推售，同區貨尾盤續錄成交。中國海外的啟德1號II昨售出2伙，其中1伙為第5座低層D室，實用面積799方呎，單位定價1,775.5萬元，折實1,553.5萬元，實呎價19,444元；建灝地產旗下天寰昨亦售1伙，為天海匯1座高層B室，實用面積886方呎，定價2,733.7萬元，折實價2,227.9萬元，實呎價25,146元。

晉海1房戶318呎 細絕康城

此外，正當會德豐地產啟德OASIS KAI TAK正式收票之際，新地於將軍澳日出康城晉海亦準備就緒，發展商前晚漏夜上載售樓書，作為項目最細之一房戶，亦是全個日出康城最細單位之圖則亦曝光。有關單位分佈於項目1A、1B、2A及2B座的2樓F室，實用同為318方呎，連158方呎平台。該盤提供1,040伙，面積由318至1,132方呎，預計於2019年10月底入伙，樓花期約24個月。項目設有435個車位，電單車位29個，單車位亦有218個。