

第三季壓軸 晉海403伙即日沽清

年輕買家熱捧 半數父母資助首期

周六一手盤成交

項目	成交宗數
晉海	403
天寰	4
OASIS KAI TAK	4
龍譽	4
逸瓏園	2
星漣海	1
啟德1號(II)	1
高爾夫·御苑	1
藍塘傲	1
南昌一號	1
君柏	1
63 Pokfulam	1
總數	424

整理：香港文匯報記者 何汶綺



同出康城晉海昨早開售403伙，全數沽清。圖為售樓處現場。

戰火再燃

香港文匯報訊（記者 何汶綺）第三季新盤銷情火熱至最後一秒。於上季最後一日推售的新地旗下將軍澳日出康城晉海交投理想，昨早開售403伙，截至晚上8時已全數沽清，當中更錄得A組大手買家1客3食，同時有不少年輕客戶捧場。消息指藝人李有毅購入2伙晉海，均為2B座單位，價單定價為逾2,500萬港元。由於晉海熱賣關係，昨日新盤銷情不俗，單日大賣424伙。

晉海昨日發售首輪403伙，該批單位平均呎價逾1.5萬元，但仍以近1.37萬個登記開賣。現場所見逾千名買家到場排隊等候，準買家龍擠滿登記處，並延伸至室外停車場，場面相當火爆。銷售安排方面，準買家按認購數量被分成四組，其中「S、A1及A2組」屬大手客組別最先揀樓，早上8時45分到場登記。

不乏大手買家到場

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，晉海首次開售，中原出席率達八成，錄得一組至兩組客戶欲斥資近3,000萬元購入晉海3伙。出席揀樓客戶中，估計約有四成至五成爲父母幫助置業的上車客。陳永傑表示，於政府「辣招」下，相信不少父母協助子女置業，是爲避開自購多一個物業需繳交雙重印花稅。同時因爲現在銀行爲爭取生意，紛紛以特別優惠利率吸引客戶轉按，相信這亦是令近期轉按個案激增之原因。

他預計，截至前日9月一手成交宗數已超過1,500宗，預計全月可達2,000宗一手成

交，創今年第二高。全年暫錄得一手成交近1.5萬宗，估計2017年全年一手成交有機會突破2萬宗。10月中旬新一份《施政報告》出爐，早前提及的「首置上車盤」相信於心理上難免影響上車客入市，心態變得猶豫，近期推售新盤超額認購已不如過往般誇張。不過由覓地至興建首置上車盤料需時3年至4年，遠水不能救近火，相信對即時樓市的影響不大。

另外，美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤市場旺熱，購買力源源釋放，將軍澳晉海開賣吸引大批用家及投資客追捧，更不乏大手買家到場，美聯有大批客戶入市。以美聯整體客戶計，出席率約達八成，當中不乏大手客。有一組買家擬購入3伙3房戶，料購入作投資及自住用途，涉資額約3,900萬元。

租金回報料逾3厘

布少明稱，按三區客源分佈，當中以九龍區佔比較高，佔約一半，新界佔三成，另港島區佔兩成。用家及投資者比例方面，其中用家佔比約六成，投資者則佔約



陳永傑指，出席揀樓的客戶中，估計約有四成至五成爲父母幫助置業的上車客。

四成，預期項目入伙後租金回報率將超過3厘水平。

他指出，年輕人上車需求大，晉海獲不少年輕客戶捧場，美聯客戶80後及90後買家佔約五成，當中料半數需要父母協助首期資金安排。布少明指出，大市氣氛尚好，除新盤入市氣氛熾熱，二手錄得不少破頂成交，主要因爲美聯儲「縮表」後市場更趨明朗，入市意慾高，料第四季樓價升2%至3%。

港首三季樓價升一成

香港文匯報訊（記者 何汶綺）今年第三季過去，業界統計顯示，季內樓價升勢放緩，僅微升約0.5%，年初至今則錄得約一成升幅。中原樓價指數（CCL）顯示，新界西指數最新報146.47

中原城市領先指數近年走勢



點，爲歷史第六高，按周升1.26%，結束2周連跌。新界東指數報170.47點，爲歷史第六高，升0.03%。至於市區方面，九龍區指數報158.07點，爲歷史次高，升0.7%。港島區指數報169.84點，升0.55%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，四區樓價指數本周齊升，是金管局第八次收緊樓按後15周以來再現。展望樓價重拾升軌，結束高位反覆徘徊，開始穩步緩慢向上。

豪宅表現一枝獨秀

中原城市領先指數（CCL）最新報160.93點，爲歷史第三高，按周升0.11%。至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報162.71點，結束3連跌，升0.67%，爲歷史第三高，升幅18周以來最大。

新界東升幅最理想

另外，CCL（中小型單位）報160.81點，爲歷史第四高，按周升0.54%，升幅13周以來最大，結束3周連跌。CCL（大型單位）報161.5點，爲歷史第三高，跌1.94%，指數連續兩周創歷史新高後正常回軟。近17周，CCL（大型單位）13升4跌，當中11次創新高，17周累升

3.67%。豪宅表現一枝獨秀，沒有受金管局收緊樓按影響，持續上升。

回顧首三季，CCL升10%，CCL Mass升10.03%，CCL（中小型單位）升10.21%，CCL（大型單位）升8.94%。從地區看，港島、九龍、新界東及新界西分別升7.10%、10.97%、12.55%及10.46%。

另一代理行美聯，其「樓價走勢圖」顯示，9月以實用面積計算的平均呎價錄得11,724元，按月輕微減少約0.4%，比起第二季僅升約0.5%，升幅爲近6季（一年半）最低，可見第三季樓市升勢放緩。

二手成交或現連跌

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年上半年樓價顯著上升，僅第二季已上升約4.6%。有部分準買家追價乏力，加上期間新盤溢價收窄，第三季樓價於高位整固。然而，若以今年首三季看，樓價累積仍錄得約8.8%升幅。

在新盤積極搶佔購買力下，加上部分準買家追價能力有限，第三季二手交投進一步放緩。預計第三季二手住宅成交量（以8月至估計10月土地註冊處註冊個案反映）最終不足1萬宗，按季下跌逾一成，連跌兩個季度。

陳德霖：樓價只升不跌看法不理性

香港文匯報訊（記者 楊偉聰）本港樓價指數連升17個月，金管局總裁陳德霖日前重申樓市過熱風險仍然存在，昨日接受電台訪問時表示，對於有人認爲樓價只會升不會跌，這個期望是十分不理性的。他表示，回顧香港歷史或全世界房地產市場，暫時未見過一個只升不跌，或者只跌不升的市場。當然大家身處牛市，牛氣沖天，可能所有訊號皆看不見。現階段美聯儲加息步伐仍未明確，但當美國決定利率

正常化，香港最終亦會跟隨，預料現時低息市況不會持久。

陳德霖續指，雖然未見本港樓市進入下行周期，仍需繼續觀察，但強調金管局的逆周期措施是雙向的，當上升周期繼續演變下去，如果風險加大，適當時候會推出收緊措施；當然如果市況逆轉，亦會放鬆措施。

上車忌僅靠「父幹」

他又再次提醒年輕人，父母如有積蓄，幫助子女置業是「人之常情」；但如果是將現有物業，即使是已經供滿的物業再加按，必須小心衡量風險。尤其是已經退休人士，

本身無薪金收入，還款能力要小心計算，包括考慮未來利息可能沒有現在低，又或經濟發生逆轉，將導致整體家庭收入下降。最重要是要量力而為，不要過分借貸。

市場低估加息速度

此外，陳德霖指全球目前面對兩大金融經濟風險。其一是歐美市場，尤其是股市明顯屢創新高；從歷史上分析，按企業盈利去計算倍數，已經是近乎歷史高位。不過不少企業假設利息很難上升或不曾上升，利息低對企業經營或借貸固然有利，但陳德霖認爲這個假設有風險的。美國通脹的走勢未必一直會如市場期望般偏軟，假如美國通脹快過市場預期，美聯儲加息會加快，幅度亦會增大。當利息上升，對資產市場，包括股票市場均會產生影響，現時資本市場是低估了利息上升速度可能會快過預期的風險。

至於另外一個風險是地緣政治因素，包括美國和朝鮮兩國近期的言論令全球震驚，將爲市場帶來潛在風險。



陳德霖（中）認爲，樓價只會升不會跌的看法十分不理性。

天匯重登亞洲分層樓王

香港文匯報訊（記者 何汶綺）天匯豪宅重現香港，恒地西半山干德道天匯頂層46樓B（前爲88樓）天池屋樓連三車位，以逾5.21億元售出。單位呎價10.5萬元，打破去年底會德豐於山頂Mount Nicholson的10.48萬元呎價紀錄，奪得亞洲分層樓王寶座。



天匯天池屋樓連三車位，以逾5.21億元售出。資料圖片

天池屋呎價10.5萬易手

按一手物業銷售網資料顯示，天匯頂層46樓B室，面積4,971方呎，連面積1,720方呎天台，附設泳池，連同傢俬出售，並獲贈3個車位。恒地於本周一將該單位減價3%，售價爲5.21億元，呎價10.5萬元。

市傳新買家爲天匯41樓A室的捷訂買家，當時捷訂是計劃轉購是次樓王。至於41樓A室屬半複式戶，面積3,917方呎，去年1月以2.96億元易手，之後修訂付款方法，成交價更改爲2.99億元，

呎價76,582元。買家爲本地永久居民，惟買家最終撻大訂，上月終止交易，料被發展商沒收樓價10%訂金，蝕近3,000萬元。

事實上，天匯於本港豪宅史上充滿傳奇，屢現新高呎價，亦屢現捷訂。該盤46樓A單位於2015年底以逾5.94億元售出，實用呎價逾10.37萬元，一度成爲亞洲分層呎價樓王。

惟至山頂Mount Nicholson第二期去年11月獲一組買家以12.24億元連掃3伙，其中兩伙高層單位平均呎價逾10.48萬元，取代天匯登上樓王寶座。

湯文亮：樓市大局定 可考慮撤招

香港文匯報訊（記者 楊偉聰）政府宣佈第三財季僅推出三幅住宅官地。資深投資者兼紀惠集團行政總裁湯文亮昨日於網上撰文指，樓市大局已定，政府掌握供應速度，甚至可考慮撤招。

對於有評論員認爲政府下一季只推出三幅土地涉1,090伙，連同「一鐵一局」有790伙供應，仍與每季需要5,000個單位相距甚遠；預料樓價會繼續上升，政府有機會再出「辣招」。

業市場的利好消息不絕，新樓盤熱賣，二手樓價創新高；曾有評論員說樓價會再升9%，3個月過去中原指數僅微升，所以政府無須在現階段出招，否則只是浪費彈藥。

倡保持每年兩萬伙供應

他表示，政府現在應配合地產商從補地價得到的供應量，有需要時減少推地，就好像與地產商跳Cha-Cha（恰恰舞），你進我退，你進我退，保持每年大約有兩

萬伙供應。樓市大局已定，不但不需用出招，甚至可以考慮撤招。

湯文亮指，今年第二季和第三季，地產商從補地價得到的單位數目約1.1萬伙，加上港鐵以及招標所得，基本上已經足夠。因此第四季政府可以輕裝上陣，只推1,090伙供應。了解樓市的人知道政府已經掌握樓市，供應可快可慢，樓價基本上穩定下來；不了解樓市的人就會話土地供應已經到了山窮水盡，樓價會繼續大幅飆升。