君豪峰平台奇則曝光

193方呎單位配206方呎平台

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、岑健樂）新盤奇則百出。恒地於鰂魚涌君豪峰昨上載售樓書，項目共有464伙，一層竟劏出16伙，最細單位面積只有193方呎，而3樓有9伙平台戶的平台面積居然大過單位面積。

恒地於鰂魚涌英皇道856號君豪峰昨早上載售樓書，項目屬單幢設計，提供464伙，每層設有三部電梯，一層多達16個單位，單位面積由193方呎至451方呎。一層16伙中，5伙為開放式戶，比例31.25%；9伙為一房戶，比例56.25%；2伙為兩房戶，比例12.5%。換言之，該盤主打一房戶。2樓為會所，設有草地及泳池。該盤預計2019年4月落成。

該盤3樓為連平台特色戶，共有16伙，其中9伙的平台面積大過單位面積。如最細面積M室屬開放式戶，面積193方呎，平台面積則達206方呎；同層最大面積F室為兩房戶，面積412方呎，平台面積竟達586方呎。

恒地：最快本周開價

該盤今日會開放示範單位予傳媒參觀。恒地營業（一）部總經理林達民日前表示，君豪峰最快本周開價，首批料約93伙，定價參考過去半年推出的港島新盤及同系之西環翰林峰，有機會本周末開放示範單位予公眾參觀。

My Central擬加價加推

另一邊廂，長實助理首席經理（營業）何家欣表示，上環嘉咸街My Central自公佈銷售安排後，購買多於1伙的大手客入票比例有上升趨勢，由30%升至近40%，外籍客入票亦有見上升，比例約3%至5%，並有本地老牌家族、長線投資者、工商舖及寫字樓投資者。

她指，自上周五開放示範單位以來，4天已錄得9,000人次參觀，集團會按市場反應加推，並有提價空間。該盤將於明日發售首批80伙，供大手客A及B組限售最多40伙，今日截票，消息指，累收1,050票，超額登記12倍。

晉海II周日開售227伙

此外，新地副董事總經理雷霆昨表示，將軍澳日出康城晉海II落實周日開售首批227伙，由於項目1期晉海銷情理想，今次實屬欲罷不能情況下提早開售。

新地代理總經理陳漢麟指出，為照顧晉海向隅客需求，周日銷售將設F組別揀樓，限售最多120伙，每名買家最多認購2伙，其餘單位撥往B組供認購，本周六截票，料為項目今年最後一輪銷售。他又稱，今晚發售晉海9伙三房及四房大單位，將於今午3時半截票。

雷霆又指，同系多個新盤部署接力推售，其中北角海璇料本月底至下月初開售，沙田九肚雲端籌備工作已屆最後階段，料今年底前會開售。

珀御原價加推38伙應市

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，屯門珀御自本月重推以來，兩輪推售單位幾近沽清，昨以原價加推38伙，折實平均呎價14,106元。是次單位包括9伙開放式、23伙兩房、1伙三房及5伙連平台單位，即供折實價由435.86萬至996.66萬元。

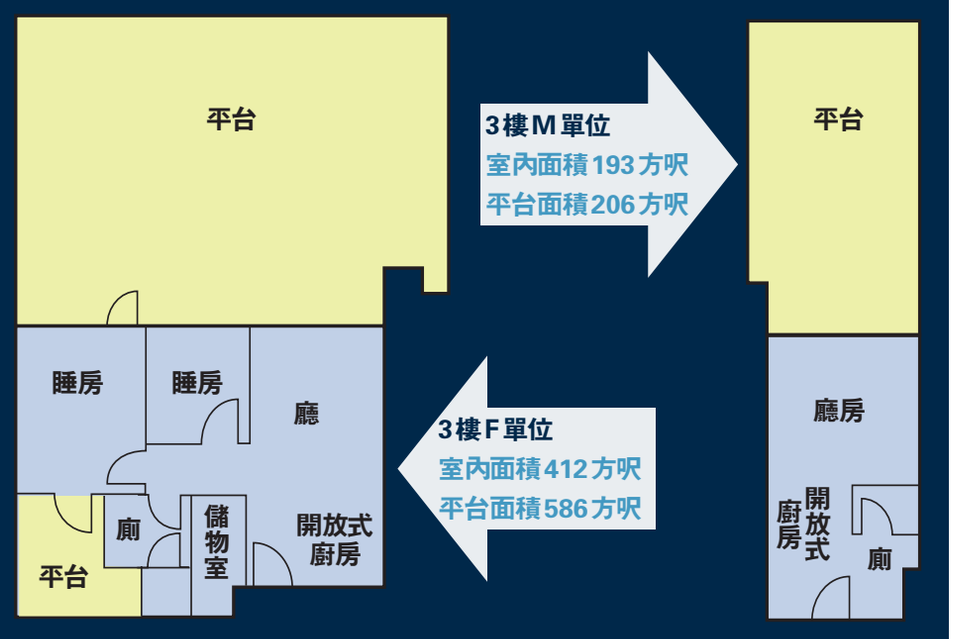
資本策略地產旗下尚家生活地產的屯門城．點昨修訂價單，將80%一按手續費按貸款額由原來收1%上調至收3%，由本月23日起生效。

君豪峰3樓平台大過單位一覽

單位	室內面積	平台面積
A	213方呎	221方呎
F	412方呎	586方呎
G	263方呎	390方呎
H	251方呎	301方呎
J	197方呎	212方呎
K	255方呎	292方呎
L	259方呎	292方呎
M	193方呎	206方呎
P	344方呎	409方呎

資料來源：恒地

君豪峰部分3樓平台單位平面圖



■長實何家欣(右)表示，My Central會按市場反應加推。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

■新地雷霆(左)指，沙田九肚雲端籌備工作已屆最後階段，料今年底前會開售。

調查：57%人估樓價再升

■港置李志成(左)指，為免資助房屋供應過盛擾亂市場秩序，政府應適時逐步減辣。 香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港置昨日公佈最新調查顯示，有五成七市民看好今年樓價仍然向上，同時近九成受訪者對置業感困難。值得留意是，有逾七成人不考慮年內置業，入市意慾創近七季新低。

逾七成人無意年內入市

港置於9月底至10月初透過網上問卷形式進行第四季「置業意向調查」，成功收集312份問卷。結果顯示，近九成受訪者感現時置業有困難，僅約23%表示年內有意入市，比例創自2016年次季有記錄以來7季新低，樓價走勢及房屋供應成為影響入市決定的主要因素。

是次調查中，相信年內本港樓價將繼續上升的受訪者佔57%，較第三季時增加逾10個百分點；而預料樓價下跌的佔約27%，按季回落約8個百分點，結果反映普遍市民對後市取態轉趨樂觀。

特首林鄭月娥於施政報告中提到擬增建資助房屋，港置行政總裁李志成對此表示歡迎，預料首階段供應有限，若低於市價出售，相信短期對私人市場影響輕微。

受訪者期望政府幫助上樓的措施相當多元化，逾四成受訪者冀政府透過增加供應助市民置業，認為增加資助房屋及私人住宅供應有幫助的分別佔約26%和15%，近22%期望政府可放寬按揭成數，13%冀獲提供首置低息貸款，而取消壓力測試及降低住宅物業印花稅則各佔約9%。

最多人希望政府增供應

該行預計，全年一、二手住宅註冊量料合共6.3萬宗(不包括一手公營房屋數字)，按年升逾一成。樓價今年首9個月已累升近9%，預期全年樓價將升逾一成。

銀行增回贈爭貸款客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金管局緊盯銀行按揭息率下，為保競爭力，市傳有銀行變陣向高貸款額客戶提高現金回贈搶客。

目標逾800萬元按揭

根據本地傳媒報道指，匯豐及中銀將逾800萬元按揭貸款現金回贈由1.6%增加至1.7%吸客。匯豐發言人表示，對按揭客戶的現金回贈水平並無改變，但凡超出1%的現金回贈都會從按揭貸款中扣除來計算按揭成數，至於按揭息率優惠則視乎個別客戶與該行的關係而定。匯豐會定期留意按揭市場的發展。

消息指，匯豐較早前增加按揭現金回贈，但主要針對較大碼的按揭貸款，逾800萬元貸款的現金回贈加至1.7%，至於300萬至800萬元的回贈則為1.65%，按息均為H加1.35厘。而較細碼按揭貸款的現金回贈則介乎1.3%至1.6%，按息為H加1.36厘至H加1.4厘不等。中銀香港及部分中小型銀行的現金回贈也可高達此水平。

事實上，銀行為按揭貸款提供1.6%的現金回贈已維持好一段時間，及至金管局5月時再出招收緊按揭，銀行難再減按息，部分銀行遂將現金回贈加至1.65%，近期更進一步上調至1.7%。

美聯：屋租上月微跌0.7%

香港文匯報訊 本港住宅租金自去年12月後首度回落，美聯「租金走勢圖」資料顯示，9月實用面積計算的平均呎租報35.83元，按月微跌0.7%。若以季度計算，第三季租金按季僅升0.2%，比起第二季升約3.7%顯著放緩，並創近6季新低。

美聯物業指出，以同一屋苑同座同室但不同樓層單位比較，其中名城1期5座高層SA室，上月新簽租約為2.5萬元，較去年12月同屬高層單位增加約8.7%；又如花都廣場6座低層D室，9月中以1.13萬元租出，相對去年12月層數相若單位高出7.6%。

私宅轉手 98.7%獲利

香港文匯報訊 樓價升勢不止，加上二手市場盤源有限，令過去一季二手私宅轉手獲利比率及每宗轉手平均賺幅級級上升。利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示，從土地註冊處資料所得，今年第三季本港錄5,315宗私宅轉手獲利買賣登記，佔同期已知上手買入價的二手私宅買賣比例達98.7%，較次季升0.2個百分點。除突破之前3季橫行之局外，亦創下8個季度以來新高。

至於平均獲利幅度方面，第三季每宗私宅轉手個案平均賺幅為80%，較次季再升3個百分點，連續5季上升，並為過去7季以來首次重上八成水平。當中，沽樓獲利1倍或以上個案比例最多，達46.5%，數字與次季持平，涉及宗數2,502宗。

近半個案賺幅逾倍

受樓價持續上升，中小型單位成入市追捧對象。當中，樓價介乎300萬元至500萬元私宅轉售獲利成功比率增至99.3%，按季升0.2個百分點，平均賺幅亦升1.4個百分點至99.9%。反之，1,000萬元或以上的高價二手住宅表現相對落後，獲利比率只有約96.7%，平均賺幅雖有上升，但只達70%，為5個價格組別中賺幅最低者。

若以屋苑計算，第三季二手私宅獲利登記宗數最多的屋苑依次為嘉湖山莊、愉景灣及尚悅，錄得87宗、73宗及68宗登記，獲利成功比率達98.9%、97.3%及100%。

陳海潮相信，近期股市大勇，料可帶動樓市跟隨造好，預期第四季二手私宅轉售獲利比率可望挑戰99%的9季新高，平均賺幅料升至83%的較高水平。

二手公屋買賣半年最旺

香港文匯報訊 公屋居民積極入市上車，刺激二手公屋交投連升兩個月。中原地產研究部昨日指出，9月二手公屋買賣合約登記錄得58宗，總值1.45億元，較8月上升9.4%及0.7%，齊創半年新高。

該行指，9月登記金額最高個案是沙田顯徑村顯慶樓15樓單位，成交價400萬元。次高是沙田耀安邨耀欣樓34樓單位，錄388萬元。第三高是沙田顯徑邨顯貴樓23樓單位，錄383萬元。

北角「跳樓貨」低市價25%

■城市花園2個月內錄得第2宗事故單位易手個案。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價高企下，另類物業連錄成交，北角城市花園2個月內錄得第2宗事故單位易手個案。中原地產林龍南說，涉及3座高層A室，面積807方呎，單位於6月時有人從高處墮下。業主8月放盤，叫價1,180萬元，最終以940萬元將單位易手，呎價11,648元。按該屋苑近期成交呎價約1.56萬元水平計算，今次成交低市價約25%。原業主於1983年7月以71.3萬元買入單位，賬面獲利超過12倍。

寶馬山花園SSD貨平手沽

同區北角寶馬山花園一個八按戶剛獲承接，利嘉閣梁澄江說，寶馬山花園2期11座高層C室，面積845方呎，以1,620萬元成交，折合呎價19,172元。據土地註冊處資料顯示，原業主於2016年3月以約1,363萬元買入單位，迄今轉手需付樓價10%之額印稅SSD，涉及162萬元稅款，料扣除額印及其他使費後，實際平手離場。

匡湖居97貨升值一倍

西貢匡湖居「97貨」升值一倍沽，世紀21奇豐物業廖振雄表示，匡湖居4期J段單號屋成交，物業實用面積1,530方呎，有17呎私家船位，附設737方呎花園，外望內湖景，以3,600萬元沽出，折合呎價23,529元。原業主於1997年5月以1,750萬元買入上址，期內升值逾1倍。

官塘工中地下連地庫索1.5億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、蔡競文）自政府討論重推活化工廈政策後，工廈交投回勇，尤其是觀塘區。美聯工商鄒永堅表示，該行獲業主委託出售觀塘觀塘道官塘工業中心四座地下連地庫，地下單位面積約2,753方呎，地庫面積約19,847方呎，意向價約1.54億元，折合每方呎約6,800元。

■官塘工業中心

鄒氏指，放售單位屬罕有大面積放盤，目前連租約出售，每月租金約30萬元，若按業主叫價，收租回報約2.3厘。

西洋菜南街舖呎價32萬

另一邊廂，資深投資者繼續購核心區舖位，市場消息指，旺角西洋菜南街4號昌記大廈地下D舖以2.4億元易手，物業面積約750方呎，折合呎價32萬元，有指新買家為兆安地產李太。原業主為資深舖位投資者尹柏權於2008年以約1.38億元購入，迄今轉手賬面獲利逾1億元離場。

中環寫字樓面有價有市，市場消息指，中環荊威廣場中層全層，面積約4,397方呎，作價1.15億元易手，折合呎價26,154元。原業主為錦平發展彭氏家族，於2015年以約7,826.7萬元購入，物業兩年間升值47%或逾3,670萬元。