

新盤狂加價 個半月貴18%

發展商趁旺市出擊 晉海推114伙新貨

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告發表後，新盤銷情持續火熱，發展商加價毫不手軟。新地將軍澳日出康城晉海及晉海II短短一個月售出約1,350伙，套現逾100億元，發展商昨再加推晉海II新一批114伙，折實平均呎價15,065元，比9月中晉海公佈首批平均折實呎價12,788元貴17.8%。至於長實於荃灣海之戀·愛炫美餘下的54伙三房戶亦計劃於本月13日劃一加價2%。



新地副董事總經理雷雲(左)指，晉海餘下單位不會再作大型銷售。香港文匯報記者梁悅琴攝



新地副董事總經理雷雲昨以「高潮迭起」來形容晉海銷情，晉海及晉海II已售出約1,350伙，套現逾100億元。由於仍有不少向隅客，昨日晉海II加推114伙，平均折實呎價15,065元。他指，晉海及晉海II至今已售出三分之二單位，尚餘三分之一單位，由於晉海系列是集團於日出康城的唯一項目，故餘下單位非常惜售，不會再作大型銷售，亦不可以算封盤，只是會少量少量或少批少批推出。

晉海II加推 513萬入場

新地代理總經理陳漢麟表示，今批加推單位分佈於5A及5B座，其中5B座E室的三房一廳是首度推出則型，並稱今批單位有輕微加價，相信市場可以接受，最快下周初推售。據新價單資料，該批單位價單售價626萬元至1,283.5萬元，價單

平均呎價18,372元，扣除最高18%折扣，折實入場513.3萬餘元。陳漢麟指，北角海璇最快下周上載售樓書，並正籌備招標文件中。

新地於元朗錦田北PARK YOHO Genova昨亦將其中4伙加價1%，並於本週六發售12伙。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，屯門珀御昨公佈本週六以先到先得形式發售8伙。該批單位實用面積由310呎至465方呎，包括開放式至兩房戶，即供折實價由435.86萬至665.41萬元，即供折實平均呎價約14,338元。

長實預告 愛炫美未加完

長實地產投資董事郭子威表示，荃灣海之戀·愛炫美餘下的54伙三房單位，將於本月13日劃一加價2%，該批三房戶實用面積791至820方呎，未來會視乎市況再分階段加價10%。長實高級營業經理封海倫

指，海之戀及海之戀·愛炫美共沽超過2,100伙，套現逾239.4億元，平均成交呎價1.8萬元，最高成交呎價約2.3萬元。她又稱，若單計海之戀·愛炫美的銷情，項目累售1,192伙，佔可售單位約94%，套現逾136億元。

君豪峰收票 投資客近半

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，鯉魚涌君豪峰於本週五推售68伙，至本週一晚累收423票，超額認購逾5倍，客源主流為分支家庭，亦有40%至50%為投資客，入票者中以認購兩房戶較多，有15%入票者內地客。利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣指出，該行為項目買家提供兩個按揭計劃，包括息率全期低至日加1.3厘，另一計劃為首年定息1.75厘，其後息率為日加1.3厘，兩個計劃現金回贈高達1.7%。

各新盤最新部署

樓盤	最新部署
上環My Central	本周五推售34伙，部分單位加價2%至7%。
鯉魚涌君豪峰	本周五推售68伙。
元朗PARK YOHO Genova	4伙加價1%，本週六發售12伙。
屯門珀御	本週六以先到先得形式發售8伙。
日出康城晉海II	加推114伙，折實平均呎價15,065元，比9月中晉海首批折實平均呎價貴17.8%，最快下周推售。
荃灣海之戀·愛炫美	54伙三房戶將於本月13日劃一加價2%。
山頂MOUNT NICHOLSON第三期	售樓書昨日上載。

製表：記者 梁悅琴

山頂洋房呎價12.6萬破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）超級豪宅再現新紀錄。九龍倉及南豐發展山頂MOUNT NICHOLSON第一期3號屋昨日開標，以11.6億元成交，呎價126,813元，創出項目銀碼及呎價新高，亦刷新本港屋苑式洋房新高成交價。目前，不連屋地計算，最高成交呎價洋房為山頂普樂道10號，物業面積5,989方呎，2011年以8億元成交，呎價133,578元。

MOUNT NICHOLSON新貨登場

樓書顯示，MOUNT NICHOLSON第一期3號洋房面積9,178方呎，花園面積3,342方呎，庭院及天台面積分別2,148及1,699方呎。資料顯示，項目先後沽出10幢洋房，對上一宗最大額洋房為1號屋，面積9,950方呎，巨勝控股以10.8億元買入，呎價108,543元。集團同時上載項目第三期樓書。

負責銷售的會德豐地產常務董事黃光耀表示，是次價錢相當理想，項目第三期部署季內開售，昨已上載售樓書，提供C、D座合共24個分層單位，面積由4,186方呎至4,601方呎。黃光耀又稱，今年集團已售出約1,285伙，套現近140億元，下一個推售新盤將是日出康城第5期，有機會於年底至明年初推售，將分階段推售1,600伙，包括一至四房開售。另外，將軍澳



MOUNT NICHOLSON上載第三期售樓書。資料圖片

周已獲批滿意紙，項目累售421伙，套現近40億元，尚餘7座獨立屋將招標發售，希望呎價有所提升。同系區內MONTEREY已售648伙，平均呎價近1.5萬元，會待合適時重推尚餘的278伙單位，價錢一定上升。

他認為，今年經濟增長理想，股市大幅上升，比樓價升幅更大，失業率低，加息陰影舒緩，明年樓價升幅有機會達10%。

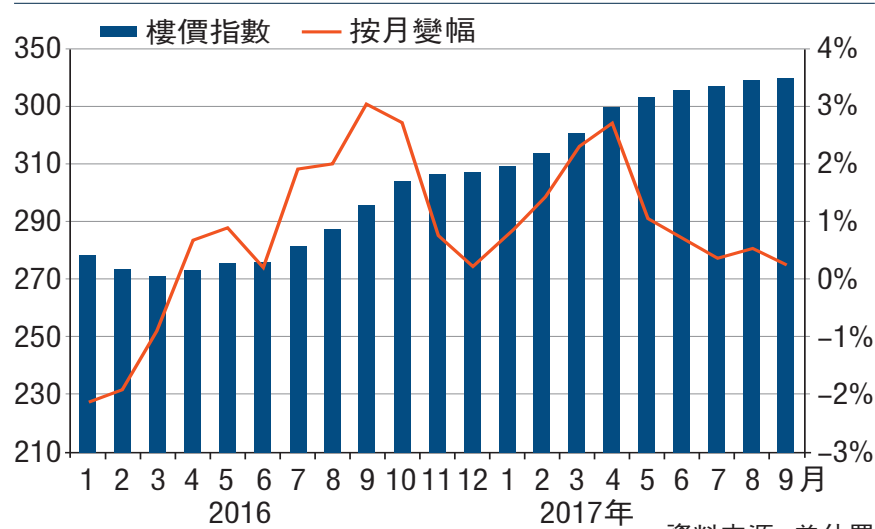
本地家族1.2億掃My Central

另一方面，長實於上環My Central早前推出4伙頂層特色戶招標，原定本月底才截標，但其中3伙提早於昨日截標並隨即揭標，消息指，獲本地家族以折實價1.24589億元中標購入39樓A、B、D室合共3伙，面積由827方呎至996方呎，連天台面積由196方呎至321方呎，折實呎價由43,000元至46,386元，創項目新高成交呎價。

長實集團助理首席經理(營業)何家欣表示，My Central於本週五推售34伙，部分單位日前已加價2%至7%，設向隅客優先時段，限售20伙。中原金融集團聯席董事王正賢稱，經該行購入My Central單位，可獲該行提供首年「收租保」及「租務管理服務」，名額3名。

樓價指數癩足18個月

樓價指數升幅呈持續放緩趨勢



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價繼續登峰。差估署昨日公佈9月樓價指數再按月升0.27%，攀至340點的歷史新高水平，連升18個月，累升25.28%；樓價指數並已連續第11個月破頂。不過，今次按月升幅繼續收窄，為今年升幅最少的一個月。業界預料，今年接下來第四季的升幅相對平穩，不會出現之前的大升浪，全年升幅大概11%至12%。

細單位升幅最多

差估署資料顯示，9月全港各類型單

位中，以細單位升幅最多，面積430方呎或以下的A類細單位，樓價指數升至376點的新高，按月升0.4%。其他各類型單位的升幅最多僅0.29%，面積431方呎至752方呎的B類中型單位表現最遜，全月無升跌。

回顧樓價指數連升18個月，累升25.28%。翻看記錄，今次連升18個月屬本港歷史最長升市，與2014年4月至2015年9月的升市睇齊，當時樓價累升25.6%。然而，據坊間統計，10月樓價繼續上升，預料差估署隨後公佈的10月樓價指數將會再升，屆時連升19個月，

將成史上最長升市。

代理料本季續升

另據美聯樓價走勢圖顯示，10月以實用面積計算的平均呎價為11,887元，按月升約1%。該行首席分析師劉嘉輝指出，新一份施政報告發表後，市況轉趨明朗，加上本地經濟持續改善，而且美國聯儲局「縮表」消息亦已消化，不明朗因素逐步消去，預期本季度樓價穩步向上，全年樓價升約13%。由於今年首9個月差估署樓價指數累升10.61%，意味美聯預測本季度樓價再升2.4%。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文更預測今年樓價升11%至12%，亦即接下來第四季樓價最多再升0.4%至1.4%，全年一二手成交約6.2萬至6.3萬宗。林氏認為，未來6個月影響本港住宅樓市會是政府政策及地緣政治因素，之後就是供應步伐及加息走勢。長線而言，高樓價會影響香港城市持續發展及社會穩定。目前樓市由一手樓銷情帶動，但一手樓卻並非一般小市民能負擔，對住宅市場造成風險。

租金首9月升7.4%

租金方面，9月私人住宅租金指數升至186.5，按月升0.92%，連升10個月，按年則升8.56%。今年首9個月，私人住宅樓價指數升10.61%；租金指數升7.43%。

拆息續上升 觸及封頂線

供樓加重

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）香港銀行1個月銀行同業拆息HIBOR最新攀升至0.791%，創2009年以來的最高，供樓負擔增加。中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳昨日表示，拆息由9月平均0.43%水平，升至最新的0.79%，H+1.38%計，在封頂息率保障下，供款利率鎖定2.15%，每月供款增加約165元，增幅約4%，影響仍屬輕微。即使拆息再上升，P未上調的情況下，供款已鎖定在此水平，為H按用家帶來保障。

中原按揭料水緊未升完

王美鳳解釋，早前金管局增發外匯基金票據後，等同抽走市場資金，10月底本

今年以來1個月HIBOR走勢



港銀行體系結餘減少約800億元至1,797億元，加上最近短期因素包括大型招股凍結資金及年尾接近結算因素等，帶動拆息節節向上，以一般H按H+1.38%計，H按已觸及P按封頂息率2.15厘，「第一階段」息率升至封頂位暫已出現。她預料，即使稍後短期因素過後拆息有機會稍

為回調，接近年底時拆息仍會上升，原因是12月美國加息機會增加，將進一步推動港元拆息上升。

續無新增負資產個案

與此同時，金管局公佈最新數據顯示，今年第三季繼續保持零宗新增負資產住宅按揭貸款個案，去年同期則錄得69宗個案，反映現時樓市十分穩健。

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，金管局收緊物業按揭，提升銀行風險管理和抗震能力，同時樓價高企，400萬樓下的物業近乎絕跡，業主一般需要支付四成或以上的首期，而合資格的按揭保險貸款人亦最少支付兩成首期。以此推算，樓價要下跌兩成以上才會出現大量負資產個案。

恒地統一太樂樓業權

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）西灣河太祥街2號太樂樓昨日進行強制拍賣，已持有該廈逾九成業權的大業主恒地在「無對手」情況下，以底價14.01億元投得物業發展，統一大廈業權。太樂樓地盤佔地達13,713方呎，現規劃為「住宅(甲類)」，未來可以9倍地積比率發展商住項目，總樓面123,417方呎。

底價14.01億奪標

恒地執行董事黃浩明昨代表公司到現場競投

該廈。他持「8」號牌承第一口價後，拍賣官隨即宣佈物業成交，整場拍賣會歷時僅10分鐘。資料顯示，太樂樓1960年落成，現為樓高11層、樓齡近57年商住樓宇。市場預計，項目重建成樓高25層商住樓宇，地下為零售用途。

問到今年申請強拍的舊樓數量較去年上升，第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國回應指，過去一年至兩年中資踴躍投地，令本地財團失去優勢，於是轉投舊樓收購市場。