無懼美加息 新盤吊高賣

尚悅·方首推30伙 呎價貴同區二手25%

■林達民指，尚悅·方首批單位折實入場費低於300萬元，售價貼近區內首置客及分支家庭客要求。 記者梁悅琴 攝

■雷霆(左)表示，馬鞍山雲海預料於聖誕節前上載售樓書，並於農曆新年前推售。旁為胡致遠。 記者梁悅琴 攝

■黃思聰(右)指出，馬頭角君柏於本周六以先到先得形式發售6伙。

息魔逼近

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美聯儲局議息前夕，本港發展商懶理息魔逼近，繼續以高價推盤。恒地及新世界合作於元朗十八鄉的納米樓尚悅·方昨公佈，以高於同區二手呎價25%推出首張價單合共30伙，平均呎價15,763元，最高折扣5%，折實平均呎價14,975元，192方呎開放式戶折實入場費299.8萬元。當中8樓B室開放式戶，實用面積211方呎，連天台171方呎，價單售價430.5萬元，呎價20,403元，折實呎價亦要19,383元，挑戰區內同類單位新高呎價。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民形容，該盤首批單位折實入場費低於300萬元，不少單位折實價都是300餘萬元，單位售價很貼近區內首次置業及分支家庭客要求，又強調不能單純看呎價，而是要看單位售價。他稱，該盤今日起收票，會分大手客A組及散客B組，加推時仍有加價空間，加幅約5%至10%，並好大機會加推尚餘33伙，本周內將上載銷售安排，擬在聖誕節前盡推售全數63伙。

192呎開放戶299.8萬入場

他表示，首批30伙的實用面積由192方呎至310方呎，包括7個開放式及23個一房戶，為了減低買家首期支出，發展商提供最高85%一按，亦提供二按，連同銀行一按最高貸款額達樓價90%，發展商提供的一按及二按按息為首三年P-2%，第四及第五年P-1%，其後P+1%。換言之，買家只要有30多萬元首期已可上車。

目前區內二手呎價介乎10,340元至14,632元，其中貼鄰該盤已有4年樓齡的尚悅二手呎價約11,950元，即尚悅·方首批30伙折實平均呎價高於尚悅25%。

被問及為何選擇美國議息前夕開價，他指出美國即使加息，加幅亦不會多，心理影響大於對買家實際供樓負擔。又稱，近年發展商買地成本都不便宜，未來賣樓都要較高水位才有合理利潤，料明年樓價會平穩發展。

元朗區二手業主現反價

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由於該盤提供單位面積細，首批折實入場費低於300萬元，現時全港一、二手屋苑式物業亦缺乏300萬元放盤，再加上發展商提供高成數按揭，形容屬現今市場「無敵」價，若發展商原價加推，有機會「一Q清袋」。

元朗尚悅·方開價後，帶動區內二手市場現反價個案。中原王勤學指，蝶翠峰第7座高層G室，實用面積570方呎，原先以640萬元放盤，昨晚加價20萬元，最新以660萬元放售，加幅約3%。

其他區新盤亦加緊部署。新地副董事總經理雷霆表示，旗下馬鞍山雲海料聖誕節前上載售樓書，及於農曆新年前推售。新地代理總經理胡致遠表示，雲海會所命名為Club Lorient，室內外面積約13萬方呎，提供健身室、宴會廳、園藝公園、25米室內泳池及50米室外泳池等。胡致遠又指，沙田九肚雲端先標售3間洋房，現安排客戶分批參觀，明年1月31日截標。另外，系內於南昌站的匯璽II昨公佈於本周六推售36伙。

馬頭角翰畋最多加價9%

高譽投資的馬頭角翰畋昨將部分單位加價3%至9%，又新增付款方法。高譽投資總經理楊敏健表示，新增「靈活II」付款計劃，買家在簽臨約及正式合約時分別繳付樓價5%，其後10個月內於指定日期分期繳付樓價5%，餘額85%於業權轉讓予買方的通知書的日期起14天內付清，如買家在指定日期內提前付清樓價餘額，可獲5%現金回贈。

尚悅·方首張價單資料

單位數目	30伙
實用面積	192至310方呎
售價	315.6萬至559.6萬元
平均呎價	15,763元
最高折扣	5%
折實價	299.82萬至531.62萬元
折實平均呎價	14,975元
備註	發展商提供樓價85%一按或樓價30%二按

製表：記者 梁悅琴

若明年本港銀行加P按息0.75厘供樓支出

單位	元朗尚悅·方1樓B室
實用面積	192方呎
售價	315.6萬元
付款方法	選用發展商提供85%一按的210天付款(照售價)*
首期	47.34萬元
貸款額	268.26萬元
每月供款	14,878元
加息0.75%後每月供款	15,905元(每月增加1,027元支出，加幅6.9%)

*按息為首36個月P−2%；第37至60個月P−1%；其後P+1%；及借20年計。(P為5%)

製表：梁悅琴

港置：42%市民有意置業

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）2017年樓市「由年頭升到年尾」，展望2018年，香港置業行政總裁李志成相信樓市仍然會續升，全年升幅料10%以內。但樓價升不等於市民不入市，據該行最新一項市場調查發現，有42%市民有意置業，較10月中的同一項23%大幅上升。當中約53%受訪者傾向買二手樓，較上次調查高出13個百分點，原因是價錢相對吸引及實用率高。

53%受訪者盼購二手樓

一手樓銷售速度最近有明顯放緩的現象。據港置一項調查發現，約有53%受訪者較傾向買二手樓，比例較上次調查高13個百分點，最主要原因是價錢相對一手樓吸引及單位實用率高，分別佔29%及20%。其次是管理費較便宜及有現樓可視察，同樣佔16%。至於傾向買一手樓的人，最主要是考慮到按揭優惠及樓齡較新，分別佔31%及24%。

港置於本月初透過網上問卷形式進行第4季最新「置業意向調查」，成功收集569份問卷，統計顯示認為明年本港樓價保持平穩向好的受訪者佔比最多，比例超過六成。市場預期聯儲局即將加息，逾六成市民相信香港會跟隨加息，與10月中進行同類型的調查結果相若。但特別的是，雖然樓價高企，但有近42%受訪者稱會考慮入市，較上一次調查升近19個百分點。

■李志成(左)預期明年樓市仍會續升。右為香港置業營運總監姚偉南。記者顏倫樂 攝

李志成分析，雖然預料美國加息機會高，但相信升幅溫和，影響有限，而即使息口上升1至2厘，仍然屬市場可以接受的範圍。問到為何預計明年樓價的升幅較2017年少，他解釋政府「辣招」仍對樓市有所影響，投資者數量減少，而今年市場亦消化大量購買力，故明年的升幅會較少，並相信全年約10%的升幅中，亦會於個別月份有波幅。

李志成：明年豪宅升10%

他續說，看好明年豪宅升幅會較中小型單位多，豪宅料升超過10%，小型單位亦可望升8%至10%，但換樓類的中型單位，升幅則相信只會有5%至10%。明年租金亦相信會有10%的升幅，支持樓價上升，但個別落成量較多的地區升幅會緩慢，包括將軍澳、新界西、荃灣等。

而最多受訪者傾向購買樓齡10年或以下的物業，約有41%。該行料新晉屋苑繼續成為市場搶手貨，流通率較傳統屋苑更勝一籌，對二手成交有支持。料明年一手私樓全年註冊量料按年增1,000宗至2萬宗，按年升約5%；而全年二手住宅註冊量有望升至4.8萬宗，按年上升約6.6%，註冊量升幅跑贏一手，全年一、二手住宅註冊量合共可達6.8萬宗。

豪宅受青睞 維港頌呎價破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港豪宅旺市又旺價。長實於北角維港頌昨以招標形式售出第7座33樓A室，實用面積1,417方呎，另連283方呎天台，屬四房連工作間（附設洗手間）及化妝間的臨海樓王大宅，成交價7,389.7萬元，呎價52,150元，成交價及呎價均創項目新高。

長實地產投資董事黃思聰表示，維港頌今次被認購的高層臨海四房樓王連天台特色戶，全項目僅6伙供應，發展商採取惜貨策略，將以招標形式推出，未來成交估計再挑戰新高。

至於由新地發展的北角海璇早前推出10伙向海大單位招標，並於本周一截標，新地副董事總經理雷霆表示，客人反應熱烈，出價理想，個別單位競爭激烈，將於本周內公佈結果。

君柏部署明年加價15%

黃思聰又指出，馬頭角君柏於本周六以先到先得形式發售6伙，折實價由3,684.8萬元至4,089.3萬元，折實呎價約22,000元至25,000元，折實總價2.29億元。他表示，該盤將於今年12月31日後削減優惠，明年將分階段加價15%至20%。他稱，昨日所開放的示範單位裝修費逾500萬元，即日起接受預約參觀。長實高級營業經理楊桂玲表示，該盤累售153伙，套現逾59億元。

中信泰富於何文田KADOORIA亦連沽2伙，其中嘉道理道131號3樓單位，實用面積2,053方呎，成交價8,900萬元，呎價43,351元。嘉道理道133號3樓單位，實用面積2,219方呎，成交價9,880萬元，呎價44,525元。

華懋於大潭紅山半島棕櫚徑153號洋房以9,678.59萬元售出，該洋房面積約2,788方呎，平台及天台分別365方呎與578方呎，庭院面積1,550方呎，呎價約34,715元。

恒地等於馬鞍山迎海·駿岸以5,200萬元售出第6座地下及1樓複式B單位(連兩個車位)，實用面積2,600方呎，花園903方呎，呎價2萬元。香港興業及南豐於沙田九肚尚珩以4,009.32萬元售出2座8樓及9樓B室，實用呎價2.58萬元。

合和於黃泥涌樂天峯以招標形式售出25樓B室，實用面積1,279方呎，成交價4,638萬元，實用呎價36,263元。

一太：供應短缺 市民搶入市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）今年樓價升個不停，近日不少外資行均睇好明年樓市。第一太平戴維斯昨預計，明年一般住宅樓價料有10%上漲空間，洋房有機會升15%。而來年租賃市道，一般住宅及豪宅料均有5%升幅。

改劃郊野公園需時廿年

第一太平戴維斯副董事總經理袁志光昨指，政府增加土地供應需時，即使是改劃郊野公園都需時達廿年，令市民預期短期內難有新供應，遂心急入市，從而搶高樓價。他預計，今年底至明年初P按利率有機會上升，但縱然如此對樓價影響亦不會大，預計來年仍由一手樓盤主導樓市。他建議政府增加供應可從改劃棕地做起，並從優化補地價制度着手。

今年多次刷新地王紀錄，第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，住宅地皮以數十億元、甚至上百億元成交會是新常態，隨着中資來港參與競投官地，本地發展商難再抱「執平貨」心態。由於財團要進取出價方能取地，同時亦增加發展風險，故預計合組財團以攤分風險的個案將會更多。

申重建避高價搶地風險

陳超國又指，今年舊樓強拍表現較去年數量為多，除了傳統龍頭發展商申請，亦有本地老牌家族以及中資財團參與，財團背景多元化。他預計，隨着土地供應不足，市區地更是稀缺，舊樓強拍勢成獲得市區地的主要途徑，預計明年將有更多不同類型的發展商申請強拍。

其他物業價格展望方面，該行預計中環核心甲廈可望升10%，整體甲廈、核心街舖、分層工廈、貨倉亦有機會升最多5%。至於展望來年租賃市場，中環核心甲廈料有5%上升空間，核心街舖及工廈料亦有穩定升幅，不過整體甲廈、商場、貨倉則被看淡，料跌5%。

■第一太平戴維斯袁志光(右五)、陳超國(左二)。 蘇洪鏘 攝

恒隆淘大工業村申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒隆近月以5.18億元向「舖王」鄧成波家族購入九龍灣淘大工業村地下全層後，火速為項目申請強制拍賣。樓齡約56年的淘大工業村迷你倉自去年大火後，各界一直關心該廈去向。據土地審裁處資料，項目總業權份數為33份，恒隆等已收購該廈84.85%業權，現申請強拍以統一業權，以配合日後重建計劃。

文件顯示，淘大工業村建於1961年，現為1幢8層高工業大廈，地下為零售商舖。餘下未能收購的部分，涉及5個工作室（佔5份業權）。淘大工業村去年6月發生時昌迷你倉四級大火，焚燒了整整108小時，導致2名消防員殉職。其後雖然屋宇署評估，樓宇結構沒有倒塌危險。但恒隆於文件中表明會重建項目，因為大廈已有一定樓齡，重建較維修更有效益。

資料顯示，恒隆一直持有淘大工業村業權近73%，早前恒隆地產由母企恒隆集團收購項目多個工作室，連同近月剛向鄧成波家族購入的地下全層，涉資共約13億元，整合後業權現增至84.85%。而據發展商委託測量師進行的估值，物業於未重建前約值6.4198億元。項目現佔地約20,700方呎，據城規會資料，現時劃為「住宅(甲類)」地帶，日後可作商住發展。未來重建地積比率約9倍，可建樓面約18.63萬方呎，當中住宅約佔15.52萬方呎，建築物高度則不可超過主水平基準以上120米。