

息魔殺到 新盤銷情露疲態

財爺：港銀快加P 供樓負擔增 須做好準備

香港文匯報訊(記者馬翠媚、梁悅琴)本地銀行齊齊調高按息,加上9月有機會加最優惠利率(P),買家入市意欲明顯審慎。一號風球又掛黃雨下,低開約10%的元朗PARK YOHO Milano昨開售次批131伙,消息指,首日售出約111伙,銷售率84.7%,相比對上一周的首批首日銷售率99%略為放緩,過去8日該盤累售439伙。財政司司長陳茂波昨表示,美國下半年或再加息兩次,展望本港的最優惠利率亦會上調,可能增加供樓人士負擔。



元朗PARK YOHO Milano昨開售次批131伙,散客時段排隊登記的情況不及首輪墟位。

馬翠媚 攝

昨日一手樓銷情表

樓盤	銷量
元朗PARK YOHO Milano	111伙
日出康城晉海II	4伙
屯門御半山	3伙
馬鞍山星漣海	2伙
何文田皓畷	1伙
大埔嘉熙	1伙
元朗PARK YOHO Genova	1伙
旺角利奧坊·凱岸	1伙
西營盤尚嶺	1伙
何文田加多利軒	1伙
元朗峻巒	1伙
北角海濶	1伙
鯉魚涌君豪峰	1伙

合計：129伙

製表：記者 梁悅琴



陳茂波提醒市民,下半年香港加最優惠利率的機會好大,過去不尋常超低息的環境快要結束。

陳茂波指出,美國於今年3月加息後,香港銀行同業拆息上升了不少,正在供樓的市民已開始感受到加息壓力。近兩日香港多間銀行紛紛公佈將上調按揭息率,置業人士的供樓負擔將會加大。展望下半年,香港加最優惠利率的機會好大,市民要做好準備,過去一段長時間息口處於不尋常超低息的環境快要結束。

Milano次輪131伙沽出85%

面對銀行紛紛上調按息,新地旗下累收約1,100票的元朗錦田北PARK YOHO Milano昨進行次輪131伙銷售,該批單位的實用面積由233至927方呎,折實價由445.5萬至1,507.8萬元。昨日分A、B組買家登記時段揀樓,由於早上一號風球又掛黃雨,或因影響到場登記的買家人數,早上9時大客A組時段已入票的102組準買家均未有到場報到,只有供新地內部認購人士報到。上午11時B組散客時段排隊登記的墟位情況不及對上一周首輪推售時的萬入空

巷,到場準買家不乏家庭客、年輕夫婦以及內地人。消息指,該盤在員工內購時段錄得2宗成交,大手客A組時段則沒有成交,換言之,買家主要來自可買1至2伙的B組客,全日售出約111伙。連同其他新盤,昨日一手盤售出129伙。

大手客縮沙 散客出席率遜上次

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,8月樓市負面因素較多,可能會影響買家入市信心。他指出,該行於PARK YOHO Milano B組買家的出席率約60%至70%,出席率少過對上一次,當中以用家為主,大多屬意700萬元以下的物業。美聯物業新界區董事張子存則表示,該行客戶出席者中約80%為用家,其餘20%為投資者,新界區客戶佔65%,九龍佔25%,港島區則佔10%。

Genova業主持貨1年急套現

PARK YOHO Milano推售之際,同屋苑其他期數樓價受刺激,有受額外印花稅(SSD)細綁的業主持貨僅1年便急不及待將單位放售,即賺近百萬。美聯物

業馮根明指,PARK YOHO Genova第15座低層E室,實用面積251方呎,開放戶,上月以505萬元放售,近日微減5萬元至500萬元由PARK YOHO Milano向隅客承接,呎價19,920元,為屋苑首宗二手成交,買家料將單位作收租用。

據悉,原業主是於去年7月以約352萬元購入,持貨僅1年,賬面賺148萬元或升42%。由於仍受SSD細綁,業主須付樓價10%稅款,即50萬元,扣除稅款單位賬面實際賺98萬元。

負面因素多 削弱買家信心

展望樓市前景,陳永傑指,本月對樓市負面因素較多,包括銀行上調按息、政府新屋策及中美貿易戰等都可能削弱買家信心,加上美聯儲9月加息機會高,香港銀行有機會加P,屆時有可能影響部分買家入市意欲。張子存則認為,雖然不少本地銀行接連調高按息,但認為息口上升幅度輕微,相信對一般用家入市意欲影響有限,反而對投資者的入市決定則可能有較大影響。

買家心聲

買來自住不擔心樓價調整

PARK YOHO Milano買家李先生斥資700萬元買入1伙單位,擬承造六成按揭,首期來自早期持有的投資物業,現時已沽售套現換樓,因此並不需要家人幫忙。對於踏入加息周期對樓市可能帶來影響,他指出由於單位是自住用途,因此不擔心日後樓價可能有調整,又指早前曾抽過同系新盤元朗站Grand YOHO但不成功,選擇該盤主因是太太現住同區。



PARK YOHO Milano買家李先生。

文/圖：記者 馬翠媚

逾4千伙新盤月內排隊登場

月內計劃推售新盤

樓盤	單位數目
日出康城LP6	2,392伙
南昌站匯璽II	671伙*
大埔逸瓏灣8	528伙
北角維峰·浚匯	216伙
筲箕灣逸理	144伙
長沙灣一號九龍道	100伙

*尚餘單位 製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港銀行紛紛上調新造樓宇按息,市場又預期9月美國會加息,相信發展商因應新屋策加快推售現樓盤之餘,亦趁市旺部署樓花盤出擊,8月中下旬仍然有逾4,000伙新盤單位推售。業界預期,8月一手盤成交量會回升81%至約2,000宗。

康城LP6首批至少推478伙

本月最矚目新盤要數由南豐集團發展的將軍澳日出康城LP6,該盤剛獲批預售樓花同意書,單位總數達2,392伙,屬政府6月底公佈新屋策後首個獲批售樓紙新盤,意味將受新辣招規限,每次賣樓需推出最少20%單位。以該盤單位總數2,392伙計算,每次發售單位數量將不少於478伙,相信市場會關注其開價及市場承接力。該盤將於2020年9月落成,樓花期達兩年。

南昌站匯璽II餘貨接力出擊

至於月有樓賣,周有樓推的新地有多個新盤推售,除了已推售中的元朗錦田北PARK YOHO Milano(538伙)外,南昌站匯璽II尚餘671伙亦部署月中出擊。系內的日出康城晉海、大埔白石角雲滙、屯門御半山、北角海



將軍澳日出康城LP6快將上載售樓書。

璇等亦持續加推應市。

多個單幢樓新盤即將齊發

期內亦有多個單幢樓新盤推出,包括信置與市建局合作長沙灣一號九龍道,同樣受新辣招規限,該盤共有100伙,當中60%為一房戶。還有恒地於北角木街街舊製盤維峯·浚匯,共有216伙,一房戶佔近80%,及6月已獲批預售樓花同意書的麗新與市建局合作筲箕灣逸理,共有144伙。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為,政府推新屋策,加上中美貿易戰令股市大幅波動,發展商一度減慢推盤步伐,相信8月份發展商推盤步伐會轉快,同區供應多或樓盤伙數多的新盤,發展商開價會傾向貼市價。他估計,連同貨尾盤,8月一手盤成交量料回升至約1,500伙,按月升約36%。

中原料本月一手成交升81%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示,中美貿易戰持續,股市較為波動,影響投資者入市信心,元朗新盤以低價搶攻突圍,將軍澳日出康城LP6及匯璽II亦於本月接續推售,估計全月一手成交量可回升81%達2,000宗。

現減價潮 二手樓價本季料跌3%

近日二手減價成交個案

單位所在	實用面積	叫價	減價(減幅)	成交價
柯士甸站 THE AUSTIN 3A座低層A室	899方呎	2,800萬元	250萬元(8.9%)	2,550萬元
奧運站維港灣3座低層B室	703方呎	1,510萬元	35萬元(2.3%)	1,475萬元
東涌映灣園7座高層A室	894方呎	1,130萬元	90萬元(7.9%)	1,040萬元
北角仁德大廈中層L室	515方呎	600萬元	18萬元(3%)	582萬元
北角威威花園D座中層05室	446方呎	800萬元	20萬元(2.5%)	780萬元

資料來源：中原、利嘉閣、港置、世紀21日昇

製表：記者 梁悅琴

傑表示,本港加息銀行紛紛上調新造樓宇按息,預料9月美國加息機會高,香港銀行亦將調升P按利率,加上政府新屋策及中美貿易戰都令買家信心輕微減弱,對二手中價乃至豪宅的影響較大,料第三季樓價下調2%至3%,8月二手成交量料大減28.5%至2,500宗。

映灣園3房累減90萬獲承接

本港銀行按息趨升,供應增加,經濟又有轉差壓力,二手樓紛紛減價。中原陳旭明表示,東涌映灣園7座高層A室,實用面積894平方呎,3房套房間隔,今年5月叫價1,130萬元,一直未獲承接,至近期市況波動,市場不明朗因素多,業主決定下調叫價至1,050萬元,減價僅1天,即獲買家洽購,最終多減10萬元,至1,040萬元易手,累減90萬元,減幅7.9%,實用呎價11,633元。據悉,原業主於2004年以322萬元購入單位,持貨14年,賬面獲利718萬元,升值2.2倍。

THE AUSTIN低層三套房單位,減價8.9%,以2,550萬元公司買賣形式成交。



THE AUSTIN低層劈250萬成交

利嘉閣王旭維表示,柯士甸站THE AUSTIN 3A座低層A室,實用面積約899方呎,三房兩廳連士多房間隔,外望市景。單位原以2,800萬元放售,經議價後減價250萬元,減幅8.9%,最後以2,550萬元公司買賣形式成交,呎價約28,365元。據了解,原業主於2013年11月份,以約1,677.2萬元購入上述單位,持貨至今成功轉售,賬面獲利約872.8萬元,物業升值約52%。

英明苑三房減37萬沽仍破頂

香港置業劉浩勤表示,將軍澳屋居英明苑B座高層9室,實用面積645方呎,三房間隔,單位於今年5月份以790萬元於自由市場放售,至近日減價37萬元至753萬元成交,雖減價成交但仍打破屋苑新高紀錄,呎價11,674元。據悉,原業主於1989年以40.7萬元購入,持貨29年,賬面大賺712.3萬元,賺幅多達17.5倍。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示,北角春秧街仁德大廈中層L室,實用面積515平方呎,3房間隔,坐向北面望樓景。單位放盤1個月,原開價600萬元,最終減價18萬元,以582萬元沽出,減幅3%,呎價11,301元。據了解,原業主於2015年1月購入上述物業,當時作價420.5萬元,持貨3年多至今將物業易手,賬面獲利