筲箕灣逸瑆低市價開售

呎價平鄰街盤近一成 286呎608萬入場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對買家入市變審慎，新盤爆發低價搶客戰。繼新地與港鐵合作的現樓盤南昌站匯璽II低開加推後，樓花期達兩年、麗新及市建局合作發展的筲箕灣逸瑆昨日公佈首批50伙價單，折實平均呎價23,386元，286方呎開放式折實入場608萬元，普遍低同區新盤呎價10%。若對比鄰街剛入伙的ISLAND RESIDENCE，樓層、面積相若的細單位，逸瑆呎價平約8.5%。

■麗豐控股高級副總裁林顥伊(左)及麗新發展高級副總裁潘銳民介紹逸瑆386方呎一房示範單位。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

逸瑆更於昨午隨即收票，消息指，首日未收到任何票。至於匯璽II加推119伙昨日開始收票，消息指，首日收約700票，超額登記4.9倍。

位於筲箕灣西灣河街9號逸瑆共有144伙，主打開放式及一房戶。首批50伙價單顯示，包括32伙開放式及18伙一房戶，定價661.05萬元至1,081.3萬元，呎價23,114元至28,013元，最高8%折扣，折實售價由608.1萬元至994.8萬元，折實呎價21,264元至25,772元。

財仔提供70%一按

同時，發展商旗下財務公司亦向私人名義買家提供最高樓價70%一按，貸款期30年，首3年按息為P-2.25%(P為5%，實際利率2.75%)，其後為P；亦提供最高樓價20%二按，一加二按不可超過樓價80%，二按貸款期最長20年，首三年按息P-2.25%，其後為P。麗新發展高級副總裁潘銳民表示，會盡快公佈銷售安排，視乎收票反應決定加推部署。

「開太高好難賣得出」

麗豐控股高級副總裁林顥伊指出，逸瑆開價參考同區以至港島東的一、二手樓成交呎價，由於港島東新盤供應不多，相信之後有一定調升空間，坦言首批「開太高好難賣得出」，希望用市場可以承接的價錢。況且港島東內部需求非常大，對樓盤有信心。她又預期，本港銀行加息步伐緩慢，市場承接力仍強，自2010年以來的住宅市場供應量追不上出生率及結婚率的增加，相信未來樓市會平穩向上。

潘銳民補充指，逸瑆開價因應近期市場有多個新盤推出，形容首批開價比同區一手盤呎價有10%折讓，並稱目前港島東及西灣河的一二手樓成交呎價約2.8萬元至3萬元，逸瑆首批折實平均呎價2.3萬元，有一定調整空間。他表示，項目鄰近地鐵站，設施方面「人有我有」，樓底高度達3.3米。他又指，麗新的樓盤貨尾量不多，主要來自將軍澳藍塘傲待售的10%單位。

資料顯示，鄰近逸瑆的剛入伙新盤ISLAND RESIDENCE，上月位於30樓、面積393方呎的F室單位成交呎價達28,175元。相比之下，逸瑆首批售價及呎價最貴一伙位於28樓面積386方呎A室的折實呎價25,772元，明顯低約8.5%。

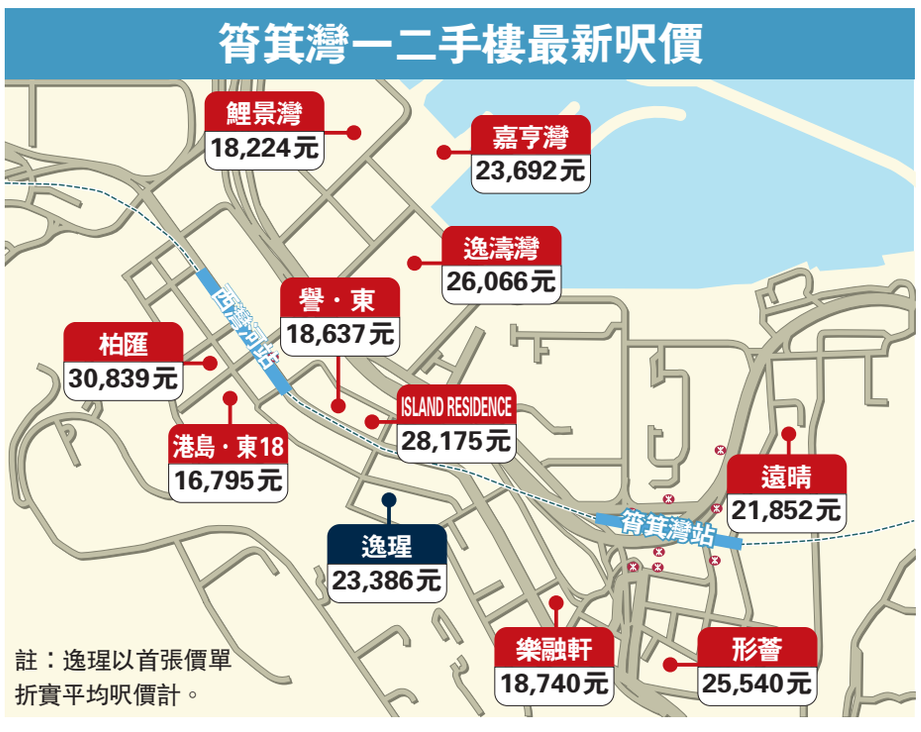
代理料吸引投資者入市

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，筲箕灣逸瑆入場費較預期吸引，相信與外圍經濟環境、股市波動及銀行加按息有關，期望吸引早前觀望的投資者重新入市，料投資客比例達40%，預料項目租金回報逾3厘。

此外，有財務機構透過經絡按揭轉介為逸瑆推出高成數按揭。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，此計劃按揭成數達80%，假設以800萬元單位計算，首期開支為160萬元，較金管局規定的320萬元減少一半。全期息率低至P-2.75%(P為5.25%)，現金回贈最高達1%，貸款期長達30年。

■西灣河街9號逸瑆外貌。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

■逸瑆386方呎一房單位（左）及286方呎開放式單位內貌。 香港文匯報記者 梁悅琴 攝



逸瑆首張價單資料

■單位數目	50伙
■實用面積	286–386方呎
■售價	661萬–1,081萬元
■平均呎價	25,419元
■最高折扣	8%
■折實價	608萬–994萬元
■折實平均呎價	23,386元

製表：記者 梁悅琴

■ISLAND RESIDENCE上月有高層單位以呎價28,175元成交。 香港文匯報記者 梁悅琴 攝

上環新盤一房3761萬 全港最貴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）前太古大班簡基富自立門戶的The Development Studio發展的上環28 Aberdeen St.昨以3,761.5萬元售出頂層連天台一房戶，成為全港最貴一房戶新盤。

一手成交冊顯示，該盤頂層25樓單位，面積763方呎，連510方呎天台及33方呎平台，以3,761.5萬元售出，呎價49,300元，除創下項目新高呎價外，成交價亦創下全港一房戶新高。單位採用一房間隔，有客飯廳，開放式廚房，洗手間附設平台。

本港對上一宗最貴一房新盤成交，為永泰地產旗下的上環No.1加冕臺31樓B室頂層特色戶，實用面積421方呎，去年2月以2,245.3萬元成交，呎價53,334元。

施永青料樓價或回落

■施永青指，代理今個月佣金收入不足6月時的一半。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中美貿易戰影響下，業界對於後市看法變得悲觀，一改之前預測下半年樓價仍會上升的預測。中原集團主席施永青估計，下半年樓市成交量較上半年少，樓價升幅亦會放慢，更可能出現輕微回落。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑更預計，樓價下季將回調2%至3%。

金融貿戰打消客人落訂

施永青表示，目前樓宇交投非常疏落，今個月佣金收入不足6月時的一半，主要因為市場受金融市場波動，以及中美貿易摩擦等影響，客人不願意在這個時候落訂。他說，二手市場樓價未見下跌，假如情況發生，整體樓價下跌趨勢才會形成。

他又指，目前二手市場供應量仍然不足，而發展商為趕及加徵物業空置稅之前，將剩餘貨尾推出市場，但會造成新盤樓花推出放慢，相信物業空置稅對發展商來說有一定壓力，但不能單靠空置稅增加市場供應。中原地產現時於新界區分行數目約160間，人手約2,000人，打算年底前斥資3,000萬元增開12間分行，增聘120名代理，以迎接新盤市場需要。

另一方面，本港多間銀行早前相繼上調按息，對按揭申請人有一定心理影響，但認為目前主導市場的並非息口，而是買家資金用途以及對後市及回報信心，相信加息對資金進出房地產市場影響不大。

問到長遠土地供應問題，施永青指，贊成本港填海解決土地不足的問題，並建議政府重新規劃農地，並於批地條文中加入保障首置人士的條款等，主導地價向下。他又指，政府應同時批出多幅地皮，營造競爭環境，屆時樓價有望下調。

陳永傑：議價空間增3%至5%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近日金融市場風雨飄搖，不論股市、金市、外匯市場俱跌，於眾多投資產品當中，唯獨物業市場相對穩健，估計「套股換樓」活動將增加。不過，金融市場波動之時，物業市場亦不能獨善其身，相信今次金融市場波動及中美貿易戰對豪宅市場影響較大，近日二手業主亦見軟化，議價空間增加3%至5%。

陳永傑指，受加息、中美貿易戰、政府房策及股票市場波動影響，第三季市場負面情緒增加，料8月份二手成交量將較6月份大幅減少50%，樓價於第三季將回調2%至3%。

華懋料10月售朗屏站項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）各發展商陸續部署新盤出。華懋集團銷售部總監吳崇武昨日表示，元朗朗屏站項目計劃9月中命名，有機會10月中開售，目前仍待批預售樓花同意書。該項目提供720伙，單位面積約300多至逾700方呎，一房佔約10%至15%，兩房佔逾50%，其餘三房佔逾20%。

海翩滙洋房下周招標

同系西貢碧沙路項目亦計劃下月命名及開售，提供10座洋房。他指，將軍澳海翩滙下月起交樓，該盤5間洋房將於下周起招標。

對於銀行相繼加息，他認為，對樓市影響不大，樓市始終有用家需求。

富臨觀塘商廈擬改賓館

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）富臨集團旗下觀塘鴻圖道90號，現為一幢9層高商業大廈，其中2樓至5樓原為餐飲用途，富臨近日向城規會申請改劃為酒店（賓館），提供49個房間，房間面積由111方呎至263方呎，涉及改劃樓面約1.97萬方呎，外牆亦會修飾以改善視覺上的質素。

申請人指，改劃為酒店，將服務申請人業務上有關客人、被邀請的培訓員及其他經濟實惠的旅客。

CCL再創新高 四區三升一跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府公佈六招新房策後，樓價走勢由連升轉為反覆向升，昨日公佈的中原城市領先指數(CCL)按周升0.15%，最新報188.64點，再創歷史新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期，樓價反覆向上將會延續，相信9月中秋節前後CCL的走勢才有機會出現較明顯的轉變。

三大整體指數升幅收窄

至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報191.08點，為歷史次高，按周升0.28%。CCL(中小型單位)報189.02點，為歷史次高，按周升0.25%。事實上，自新房策推出後，三大整體樓價指數的升幅明顯收窄。近5周計，CCL累升0.49%，CCL Mass升0.21%，CCL(中小型單位)升0.29%。升幅比早前連升7周為少，CCL當時累升3.73%，CCL Mass升4.49%，CCL(中小型單位)升4.29%。

此外，CCL(大型單位)報186.69點，按周跌0.4%。近5周CCL(大型單位)累升1.6%，升幅比之前7周的0.87%為大，反映豪宅樓價逐步迫近歷史高位，等待向上突破的機會。

至於本周四區樓價三升一跌。新界東樓價指數報206.36點，創歷史新高，按周升0.75%。九龍樓價指數報185.84點，創歷史新高，按周升0.52%。港島樓價指數報193.89點，按周升0.48%。新界西樓價指數報173.58點，按周跌0.66%，指數連續2周創新高後回軟2周。

「中美」預約睇樓平穩

睇樓量方面，中原地產十大屋苑周六日錄得535組睇樓預約，較上周回升2.9%。而美聯物業分行統計周六日15個指標屋苑預約睇樓量錄約438組，較上周微升0.7%。至於利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,390組客戶預約睇樓，下跌2.5%，創近25周新低。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，多個大型樓盤及全新盤應市，凍結市場不少資金及搶去大批二手市場購買力，預期短期內二手表現及交投將在低位徘徊。

■港島樓價指數報193.89點，按周升0.48%。 資料圖片

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，貿易戰陰霾未消散，股市連番受挫，加上港元持續流走，不少買家觀望本港落實加息的時間表，買賣氣氛薄弱。