

新盤呎價跌破1萬 終回兩年前

屯門上源平同區逾10% 425萬入場80%一按



樓市大變局

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國議息前夕，本港發展商狂推盤，開價趨保守。萬科香港旗下屯門掃管笏上源昨以折實平均呎價11,073元推出首批231伙，比同區一二手樓呎價低10%至20%，也低過樓齡逾廿年的天水圍嘉湖山莊近日不少成交呎價；折實入場呎價更低見9,878元，為兩年來新盤最低入場呎價，343方呎一房折實入場424.9萬元。發展商更提供80%一按，全期按息P-2.7%，及30%二按，首兩年免息免供，力吸上車及換樓客。



萬科曹樹基（右）、周銘禧（中）及劉淑貞公佈上源各種優惠及按揭計劃。

萬科香港業務部副總裁（市場營銷）周銘禧形容開價為「上源起動價」，是為客戶提供高性價比的選擇，定價考慮近期市況及周邊成交，極具吸引力，但相信不會與同期推售新盤構成競爭。他認為，過去幾周一手盤銷情不俗，反映剛性需求仍然強勁，加息已是預期之內，相信後市會健康平穩發展。

首批231伙 萬科員工有優惠

他又預計，該盤收益合乎集團毛利率要求，首批231伙價單市值接近16億元。該盤於昨起開放示範單位予公眾參觀，並開始收票，計劃分大手客A組及散客B組，本月底或下月初開售。

上源首張價單有231伙，面積343方呎至829方呎，包括一至三房，平均呎價13,315元，售價510萬元至1,014萬元，最高折扣16.83%，折實價424.9萬元至843.3萬元，折實呎價9,878元至13,043元。當中，近20伙折實呎價低於1萬元，逾20伙折實呎價低於500萬元。

發展商提供一按及二按力吸上車及換樓客，一按可借80%，息率P減2.7厘，另設樓價30%二按，當中24個月可免息供，一按及二按合共上限可借樓價85%。其中，一按由合作財務機構承按，二按由萬科全資擁有的財務公司承按。此外，若萬科集團員工不經地產代理選購單位，可獲額外2%至5%折扣，換言之，折實入場可望低見399.6萬元，折實入場呎價低至9,290元。

親屬讀幼稚園減20%學費

發展商亦提供萬科成長計劃，上源

買家的7歲以下親屬若入讀該屋苑的約克國際幼稚園，首年可獲減免20%學費，入伙後4年均可享受。

資料顯示，對上一個呎價低於1萬元新盤要時光流至兩年多前，南豐2016年6月開賣屯門豐連時最平單位折實價197萬元，折實入場呎價7,787元，由於銀碼低於200萬元，震撼全城。

事實上，計劃下周推售的元朗錦田北PARK YOHO Napoli首批折實入場亦要451.33萬元（251方呎開放式戶），而下周二開售的日出康城LP6的707伙折實入場為453.5萬元（307方呎一房戶）。相比之下，上源首批折實入場只須424.9萬元，且已是343方呎一房戶，相信會搶走部分客源。

分析：氣氛弱求量搶客源

中原地產屯門、天水圍、元朗、深井及青山公路區資深營業董事方啟明表示，上源首批單位折實呎價比同區二手屋苑有約10%折讓，比同區一手盤近期成交呎價更有約20%折讓，相信將吸引全港市民青睞，600多萬元已可購3房單位，亦可吸引同區二手屋苑業主細樓換大樓，相信之後加推單位，價錢會有所調整。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，中美貿易戰令股樓市場蒙上陰霾，發展商須以一個貼市價策略開賣，才能搶佔客源。

他指，上源低價推售，將令青山公路二手陷入凍結狀態，加上元朗亦有PARK YOHO Napoli下周開賣，新界西北區二手成交更見疲弱。

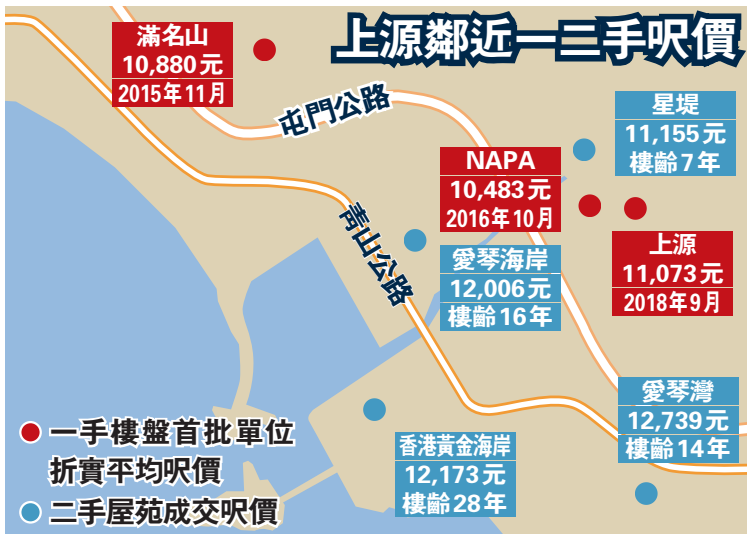


上源昨日下午5時30分開始開放展銷廳及示範單位，人潮擠擁。

屯門上源首張價單資料

單位數目	231伙
實用面積	343-829方呎
最高折扣	16.83% *
折實價	424.9萬-843.3萬元
折實呎價	9,878-13,043元
折實平均呎價	11,073元

*計入12月24日或之前提早清還樓價可獲現金回贈
製表日記者 梁悅琴



上源797方呎三房交樓標準單位。

Napoli 收票一般 慎推50伙試水

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對打風及多個新盤排隊出擊，元朗錦田北PARK YOHO Napoli首批144伙自上周二開價以來收票反應一般，新地昨日決定於下周二只發售首張價單其中50伙，但同時新推100伙作招標，同樣於下周二起截標，令其推售數目達項目單位總數21%，符合新例每批推售單位至少為總數20%的要求。

新推100伙招標售

根據安排，PARK YOHO Napoli下周二公開發售的50伙，面積251方呎至580方呎，折實價451.3萬元至795.4萬元。大手客A組每組客可購2至6伙，不可以買多於

1伙開放式戶；散客B組每組客可買1伙至2伙，同樣不可以買多於1伙開放式戶，下一晚截票。該盤昨日同時新推100伙招標，分佈於第25A、25B、26、27A、27B及28座，下周二起截標。

尚悅·嶺下周上載樓書

此外，恒基地產及新世界合作的元朗大棠尚悅·嶺將於下周上載樓書，單位最細面積只有174方呎，細絕元朗。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，項目開價將參考同區新盤，料部分單位折實價低於400萬元，並預期下周末將開放示範單位予公眾參觀。

他指，該盤由兩座大樓組成，單位面積174方呎至381方呎，戶型由開放式至兩房，當中逾半為一房戶。項目綠化面積約1萬方呎，比例佔項目約20%，提供50多個車位。

屯門弦海獲批預售

至於莊士中國旗下屯門業旺路弦海獲批出預售樓花同意書。莊士地產代理副總經理陳慶光表示，弦海正準備示範單位，最快月中推出。

資料顯示，弦海為單幢盤，提供371伙，單位面積約160方呎至440方呎，其中開放式佔約60%。

逾5成市民睇淡後市

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）自政府6月底推出新房策後，新盤銷售全面提速，適逢中美爆發貿易戰、人民幣急速貶值及美國預期加息，利淡因素拖累樓市表現。有業界進行「置業意向調查」發現，超過一半受訪者睇淡今年樓市走勢，只有33%考慮於未來12個月置業，比例創同類調查新低。

計劃置業比例創新低

香港置業本月底美國聯儲局議息前透過問卷形式進行2018年第三季「置業意向調查」，成功收集379份問卷。香港置業行政總裁李志成指，逾5成受訪者睇淡後市，並且只有33%受訪者計劃未來12個月入市，比例不但較上季

下跌3.1個百分點，更創同類調查有紀錄以來的10季新低。由此可見，在市場前景不明朗下，市民觀望情緒升温。

此外，受訪者對於影響入市決定的因素，以樓價走勢至為重要，佔25.3%，息率走勢則佔17.2%。李志成指，第4季發展商仍積極推售新盤，在開價克制的情况下，難免對二手市場構成壓力。不過，鑑於業主防守力強，大幅減價個案罕見，全年樓價可保持雙位數字升幅。

市民最希望放寬按揭

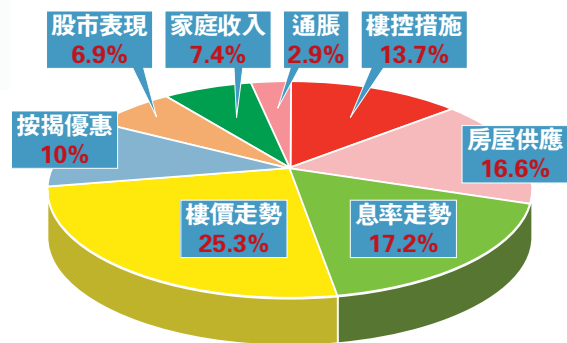
調查亦顯示，多達23.2%人希望政府放寬按揭成數助上車，按季升3.7個百分點，其次取消為壓力測試，佔19.3%。香港置業營運總監

姚偉南稱，最近個別二手業主願意擴闊議價空間，造就上車機遇，惟不少政策已不合時宜，呼籲政府審視按揭成效。

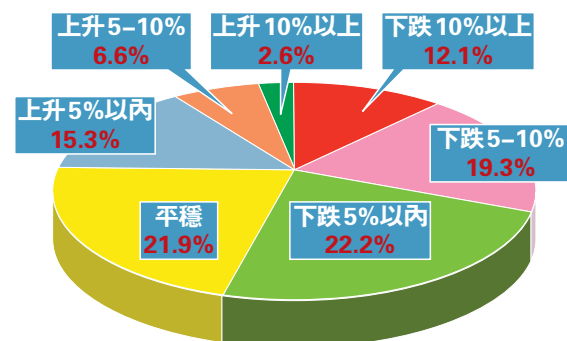
另外，62.8%受訪者傾向購買二手物業，較上季升7.5個百分點。預算購買單位面積上，44.1%人心儀431方呎至752方呎物業，而希望購買431方呎以下單位則有19.8%。

李志成總結，在一手推盤潮下，料第4季一手私樓註冊量將升至約5,700宗，按季上升約23.9%，整合全年一手私樓註冊量料約18,000宗，按年跌約3.5%。而二手市場則受制於一手，預計第4季註冊量約為8,500宗，按季跌約18.7%，全年註冊量則可達46,000宗，按年升2%。

哪項因素最影響入市決定？



未來12個月樓價走勢如何？



之，中原地產八大指數再次全部按周下跌。而對上一次八大指數連跌兩周為2016年2月，當時樓價正值調整階段。

美聯指數周跌0.18%

另一代理行統計的樓價指數亦回落，美聯樓價指數最新報175.19點，按周跌0.18%。當中，新界區樓價按周跌幅最大，報166.63點，跌0.42%；港島區報189.13點，跌0.24%；九龍區報166.11點，升0.19%。

CCL外，中原城市大型屋苑領先指數、CCL(中小型單位)指數、CCL(大型單位)指數都按周回落。

四區樓價方面，新界西樓價指數報168.79點，按周跌0.33%；新界東樓價指數報206.8點，跌0.23%。至於港島及九龍樓價指數分別報191.70點及184.50點，下跌0.31%及0.07%。換言

中原八大指數連跌兩周

黃良昇指出，10周前政府宣佈六招新房策，CCL隨即結束連升局面。近10周計，首4周錄得兩次創新高，樓價走勢反覆微升。其後4周樓價走勢反覆橫行，CCL持續於188點企穩。近2周CCL連跌，樓價走勢開始反覆回軟。除

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價繼續回軟，中原地產公佈最新中原城市領先指數CCL最新報186.6點，按周跌0.23%，連跌2周共0.98%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，樓價反覆回軟，但仍未確掉頭向下的走勢，要待中秋前後及美國聯儲局議息後，走勢才有機會出現較明顯轉變。

何文田站二期招標

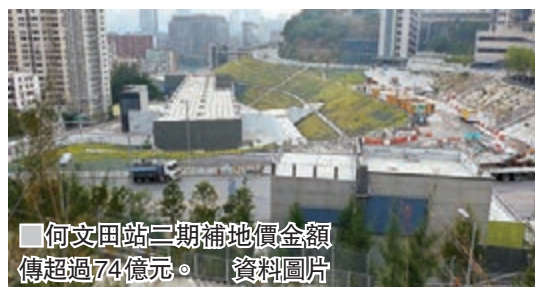
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵昨日公佈，何文田站2期正式招標，10月22日截標。消息透露，項目補地價金額超過74.86億元，折算每方呎達11,709元，除較2016年底批出的何文田站第一期每呎8,459元高出38.4%外，亦打破2017年底黃竹坑站第二期錄得的10,576元舊紀錄，創鐵路項目新高。

每呎補地價傳1.17萬新高

據了解，是次分紅比例固定為25%，與最近兩次港鐵項目招標相若，但相較2016年何文田站1期時的35%則為低。資料顯示，項目總樓面約63.94萬方呎，提供900伙至1,000伙，之前接獲31份意向書，包括有新地、長實、恒地、新世界、信置及會德豐等。

啟德住宅地下周五招標

此外，地政總署公佈，啟德第4B區4號地盤、大嶼山長沙嶼南道兩幅地將於下周五(28日)招標。前者佔地約104,499方呎，總樓面約574,744方呎，安排11月9日截標。市場估計每方呎樓面地價約1.85萬元，估值約106.3億元。後者安排10月26日截標，地盤面積約59,235方呎，可建樓面約23,692方呎。



何文田站二期補地價金額傳超過74億元。資料圖片