呎價不足萬元 兩天5千人睇示位

上源平價搶灘速攞1200票

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）萬科置業（香港）旗下屯門新盤上源早前正式開價，由於最平單位呎價不足1萬元，市況牛皮下，過去兩天仍吸引逾5,000人前往售樓處參觀；累計收逾1,200票，超額認購4倍。另一邊廂，於周二(中秋節翌日)推出多達707伙的南豐將軍澳日出康城LP6在昨日截票，發展商公佈收票超過4,100張，超額逾4.8倍。

■萬科周銘禧表示，上源首輪銷售會暫定在九月尾或十月頭舉行。

■上源售樓處參觀人士以年輕夫婦、分支家庭及換樓客為主。

樓市被不明朗因素影響，包括加息、施政報告、中美貿易戰等，市場觀望氣氛濃厚，這個時候推盤，特別考驗發展商銷售部署。「高性價比」出擊的屯門上源，首個周末售樓處累計錄得逾5,000人次參觀。萬科香港業務部副總裁（市場營銷）周銘禧表示，項目累計收票超過1,200票，獲超額認購4倍。過去兩日前往售樓處參觀人士主要以年輕夫婦、分支家庭及換樓客為主。

周銘禧又表示，首輪銷售會暫定在九月尾或十月頭舉行，而集團要視乎中秋假期的收票情況後再作考慮加推事宜。

上源上周五公佈首張價單，涉及231伙，包括1房至3房戶型，面積343方呎至829方呎，扣除即供16%折扣，以及提早還款可獲1%回贈，折實價424.9萬元至843.3萬元，折實呎價9,878元至13,043元。最平單位不足1萬元，創近一年半以來一手樓入場呎價新低。

LP6收票超額逾4.8倍

另一邊廂，南豐將軍澳日出康城LP6亦將於本周二進行大規模推售，涉及707伙單位，為近5年來一張價單推出最多單位的新盤。該批單位已於昨日截票，發展商公佈收票超過4,100張，超額逾4.8倍，今日進行抽籤。翻查資料，不計算上述707伙，LP6自9月8日推售至今已推出單位975伙，累計售出逾950伙，佔已推單位超過97%。

至於LP6本周二將發售的707伙，面積306方呎至1,086方呎，間隔由1房至4房戶型，海景單位佔約5成。扣除最高19.5%優惠後，折實售價由453.5萬元至1,936.9萬元，折實平均呎價16,283元。發展商稱屬原價加推。

反觀新地錦田PARK YOHO Napoli，早已揚言有加價空間，加幅可達5%至10%，由9月15日收票至今，累計8日只收到283張票，較發展商一開始公佈價單144伙(折實平均呎價15,211元)只超額96.5%，市場反應於各盤中相形失色。

面對收票不多的情況，發展商於上周五變陣，本周二只公開發售價單144伙中的50伙，但為符合每次推售單位不少於20%的新要求，發展商於周二同日再推100伙招標。因此，若將收票數以開售的50伙計，則超額4.66倍。

匯璽II單日賣出11伙

總結過去兩日，由於一手市場未見大型新盤銷售，兩日僅錄得約25宗成交。當中，新地西南九龍匯璽II昨日發售32伙，截至昨午四時賣出11伙。另外，長實旗下淺水灣道90號，提供11幢洋房，繼6月售出兩幢洋房後，昨日再加推1幢招標，位於9號屋，面積5,588方呎，連956方呎平台及247方呎花園，招標時間為9月28日(周五)上午9時至中午12時。

十大屋苑周末交投續冷清

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）二手住宅交投繼續低迷，過去兩日十大屋苑總成交繼續錄得個位數字成交，各代理行統計成交宗數介乎1宗至3宗不等，極為冷清。代理指，多個新盤開售令市場購買力流向一手住宅，而且本周美國議息，加息機會頗大，香港或有跟隨加息可能，市場彌漫觀望情緒，二手市況雪上加霜。

新盤及議息前夕夾擊

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着發展商推盤態度更趨積極，加上新盤開價吸引及不同的靈活付款辦法，購買力持續湧向新盤市場。未來一周更有大量一手盤源應市及加推，搶去不少購買力及焦點。反觀二手市場仍然疲弱，儘管個別業主叫價態度有所軟化，但競爭力仍較一手遜色。

此外，布少明說，本周美國議息，加息機會頗大，香港或有跟隨加息可能，即使屬市場預期，但二手觀望氣氛仍然存在，二手樓價有下調壓力。據美聯物業分行統計，過去兩天10大藍籌屋苑錄得2宗成交，較對上一個周末(颱風「山竹」來襲)的「零」成交局面為佳，惟仍屬極低水平，並連續12個周末未能突破雙位數。

10大屋苑中，港島區3個指標屋苑，包括太古城、康怡花園及海怡半島未錄成交。九龍區4個指標屋苑，包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨，則是連續三周錄得零成交。至於新界區方面3個指標屋苑，荃灣中心未錄成交，沙田第一城及嘉湖山莊則分別錄得1宗。

陳永傑：用家主導市場

至於中原地產十大屋苑周末錄得3宗成交，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，將軍澳大型新盤中秋期間推售，新界西亦有多個新盤排隊登場，為市場提供大量選擇，搶去不少客源，令二手睇樓量及成交量持續疲弱。中美貿易戰及加息陰霾趕絕市場上的投資客，現由用家主導市場，中小型單位具需求支持。

其餘兩間代理行，利嘉閣地產統計剛過去兩天十大指標屋苑僅錄3宗買賣，連續14周於個位數字徘徊。香港置業統計十大指標屋苑合共只錄約1宗成交。

十大屋苑周六日成交

代理	宗數	按周變化
利嘉閣	3宗	↑1宗
中原	3宗	↑3宗
美聯	2宗	↑2宗
香港置業	1宗	↑1宗

陳茂波：加息在即 小心風險

■財政司司長陳茂波重申本港樓價已大幅超出市民的負擔能力。 資料圖片

香港文匯報訊 美國聯儲局本星期將召開議息會議，市場預期會宣佈再次加息。財政司司長陳茂波表示，這將是美國自2015年底以來第八次加息，觀乎過去幾個月本港息口走勢，本港銀行隨之上調最優惠利率的機會極高，這將會是自2006年來的首次上調。過去逾十年超低息環境快將結束，加上未來多個不利的不確定因素，市民宜做好風險管理。

陳茂波於網誌上說，隨着美國最近的兩次加息，香港銀行同業拆息息率已上升不少。正在供樓的市民，不少都已經感受到加息帶來的額外負擔。早前本港多家銀行又相繼宣佈上調新造樓宇按揭的利率，置業人士的供樓負擔將會加重。

新興市場迎走資壓力

他表示，由於今年美國本土經濟整體向好，加上美國國會去年通過稅務改革，大幅降低企業所得稅以及提供稅務優惠鼓勵美國企業把海外利潤匯返美國，不少資金已開始回流美國市場。美元匯率轉強，多個新興市場已面對資金流走的壓力，部分國家的匯率大幅下跌，經濟面對嚴峻的挑戰。

警惕貿易戰溢外效應

此外，正在升溫的中美貿易戰，估計會糾纏一段相當長時間。雖然現階段本港受影響的轉口貨值只佔出口總值的3.5%，貨物貿易層面所受的直接影響風險大致可控，但貿易戰的溢外效應所引致的風險更須警惕。企業的投資意慾、對前景的信心和金融市場氣氛，大都受到影響。

另外，他又指，現時內地企業佔港股市值約三分二，亦佔每天總成交額約七成多，內地股票市場顯著下調，香港股市自然不能倖免。若股市持續不振，有可能打擊市民的消費意慾和購買力，以至影響市面氣氛，拖累經濟表現。

一手供應料續高水平

陳茂波指，目前本港樓價已大幅超出市民的負擔能力。根據一些市場數字，樓市過去數星期有冷卻跡象，樓價和成交量均下跌。而在供應方面，未來三年至四年潛在一手住宅供應仍維持約為9.3萬伙的高水平，包括約1.9萬個可以隨時出售或預算的單位。未來五年的落成量平均每年約2.1萬個，較過去五年增加約五成。加上政府稍後推出的一手樓空置稅措施，促使新落成的單位更有效地送到市場上，未來樓市下行的風險不能忽視，市民須謹慎管理風險。

舒淇傳蝕百萬賣比墅

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）大埔比華利山別墅翠樺道單號屋，面積1,606方呎，昨日市傳以約1,800萬元成交，呎價11,208元。消息指，原業主為藝人舒淇，於2011年以1,830萬元購入，持貨至今7年，賬面蝕讓30萬元，如果計及佣金及印花稅等開支，蝕讓金額超過100萬元。

柏傲山呎價回落12.8%

至於各區均錄得減價成交。北角柏傲山5座低層D室近日錄得成交，單位面積596方呎，原業主以2,100萬元放售，放盤約一星期，最終大幅減價410萬元以1,690萬元售出，呎價28,356元，為今年新低，低市價逾一成。

原業主2014年10月以1,329萬元向發展商買入單位，現賬面獲利361萬元，單位升值27%。

屋苑對上低位為5座低層A室，去年12月以2,608萬元售出，呎價28,503元。另外，同座中層D室今年4月以1,940萬元易手，單位面積亦為596方呎，折合呎價32,550元，不計算樓層因素下，短短5個月，屋苑成交賣平250萬元或12.8%。

沙田中心2房減22萬

沙田區近日亦錄得多宗減價交易。中原地產馮澤源表示，沙田中心廣寧大廈低層A室剛易手，單位面積288方呎，2房間隔，向東南。業主叫價550萬元，最終減價22萬元，以528萬元將單位易手，折合呎價18,333元。原業主於2011年2月以216萬元買入單位，賬面獲利312萬元或144%。

穗禾苑錄新高成交

雖然市場上減價成交趨升，但個別優質單位仍能逆市錄得創新高成交。世紀21陽光物業陳世民表示，沙田穗禾苑A座(豐裕閣)中層02室成交，單位面積550方呎，2房間隔，坐向東北享城門河畫舫一線景觀。單位原開價650萬元，放盤4個月，累減價35萬元後，成功獲外區上車客以615萬元承接，呎價11,182元，創該物業同類型單位新高。

原業主於2004年12月購入上址，當時作價123萬元，持貨近14年至今沽售，賬面獲利492萬元，單位期內升值4倍。

■藝人舒淇傳以1,800萬元沽出大埔比華利山別墅翠樺道單號屋。 資料圖片

「娥六招」過後 登記宗數迎3連跌

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，9月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄（截至20日）3,267宗及292.59億元，料全月將錄4,900宗及500億元，按月下跌26.7%及18.0%。今年6月政府宣佈六招新房策後，市場觀望氣氛轉趨濃厚，整體登記宗數連跌3個月，並創30個月新低。至於金額亦連跌2個月，並創13個月新低。

一手料跌18.6% 二手更傷

一手私人住宅方面，9月暫錄775宗107.3億元，該行料全月錄1,200宗及160.0億元，按月下跌18.6%及11.5%，料量額創4個月新低。黃良昇認為，雖然一手買賣輕微回落，但發展商持續推售大型新盤，而且銷售理想，相信一手數字會維持約1,000宗水平。

9月暫時最多登記宗數新盤是南昌站匯璽II，暫錄343宗。其次為元朗峻巒2C期PARK YOHO Milano，暫錄108宗。第三為元朗Grand YOHO二期，暫錄75宗。

■天水圍嘉湖山莊本月暫錄19宗買賣登記，在大型屋苑中跑出。 資料圖片

至於二手私宅受累新盤熱賣，搶去購買力，買賣料連跌4個月。9月暫錄1,457宗及119.3億元，料全月錄2,100宗及175.0億元，下跌31.7%及37.8%，料分創30個月及20個月新低。

大型屋苑方面，9月嘉湖山莊暫錄19宗。太古城暫錄14宗、美孚新邨及沙田第一城同樣暫錄12宗。

整體買賣或季跌逾兩成

按季方面，本港第三季樓宇買賣合約登記暫錄18,421宗及1,895.7億元，料整季錄20,050宗及2,100億元，按季下跌22.2%及5.4%。宗數將創4個季度新低。當中，一手私宅暫錄3,989宗及636.5億元，料整季錄4,410宗及690.0億元，下跌10%及微升0.1%。金額連續兩個季度逼近700億元高水平，有望創下5季新高。至於二手私宅暫錄8,562宗及762.8億元，料整季錄約9,200宗及820.0億元，下跌29.1%及25.0%，將齊創4季新低。