

加息後首個全新盤試水 家庭客「慈父慈母」撐住上源首輪347伙即日沽清

香港文匯報訊（記者岑健樂）港銀上調最優惠利率（P）後首個全新盤，內房商萬科屯門掃管笏項目「上源」昨開售首輪347伙，到昨天晚上9時，已經全數沽清，發展商套現約21億元。記者昨天上午到位於長沙灣肇如大廈的售樓處現場所見，上源反應相當不俗，隨着B組準買家陸續到場，高峰時肇如大廈門外出現逾百人「人龍」排隊等候，當中不乏家庭客與一眾「慈父慈母」。



■萬科「上源」首推347伙，反應相當不俗。

香港文匯報記者梁祖彝攝



■吳先生



■葉小姐(右)



■馮先生

香港文匯報記者岑健樂攝

昨發售的單位為該盤的1號及2號價單。其中首張價單有231伙，折實平均呎價為11,073元，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。最低呎價則為9,878元，為兩年來新盤最低入場呎價；至於其後加推2號價單有116伙，折實平均呎價為11,080元。

用家為主 年輕人佔大部分

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上源樓價在400至600萬元區間都有不少選擇，屬用家主導的上車盤，佔B組買家約80%，其中大部分是年輕人。

陳永傑認為，上源雖與新居屋客源有部分重疊，但他預計新居屋將有超過200,000人申請，在中籤率低的情況下，部分有能力的買家會首選私

樓；此外，他認為項目開價吸引，在市場剛性需求大的情況下，估計首批可售單位將會沽清，若發展商積極加推，全盤本月更大有機會全數沽清。

另一方面，陳永傑認為新居屋擴大折扣將吸走大量購買力，對二手市場造成打擊。他表示9月份錄約2,000宗一手成交，對比8月1,400宗有改善；但美國加息後，香港銀行加息1/8厘，令二手成交繼續冰封，9月約有1,500宗成交，屬2016年2月後新低。

負面消息多 樓價料跌3-5%

另一方面，陳永傑認為由於近期負面消息多，如中美貿易戰與加息，故近期發展商開價亦見克制，9月份新盤開價比市場預計低10-15%。他預計今季新盤開價將繼續保守，優惠亦多，料第四季

季發展商蜂擁開盤，一手銷情有保證。香港踏入加息周期，惟加息步伐漫長且溫和，因此他預計今季二手樓價下調約3-5%。

美聯住宅部行政總裁布少明則表示該行A組客戶及B組客戶出席率約80%，當中約有80%為用家，其餘則屬投資者；其中新界區客戶佔近八成，九龍及港島區則佔約兩成。由於項目戶型選擇多，且入場門檻較低，故吸引不少年輕買家入市，佔逾60%。

大手客掃2伙 租金回報料3厘

布少明續指該行有大手客戶斥資逾1,700萬連購2伙3房作投資用。他預期項目入伙後，實用呎租可達近35元，投資回報率逾3厘。市況方面，他預料本季細單位將有5%跌幅，至於整體樓價料會有2%至3%跌幅。

四大代理評樓市

■美聯物業住宅部行政總裁布少明：香港跟隨美國加息，加幅雖然低於預期，但是為樓市加添觀望氣氛。部分業主明顯因為成交低迷而軟化，議價空間增至接近5%，但距離準買家的心理價位仍遠，令市況拉鋸。

■中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑：中美貿易戰加劇，美國確定進入加息周期，本港銀行亦開始跟隨加息步伐，市場暫未有好消息刺激，令投資客卻步，現時市場由剛性需求支持，成交集中於中小型物業。

■利嘉閣地產總裁廖偉強：不少買家期望業主減價出貨，惟港島及九龍區二手業主持貨力強，繼續形成牛皮拉鋸局面。要待港島及九龍區業主真正感受到減價出貨的壓力及新盤不斷以優惠定價搶盡二手客源時，二手成交才有可能復甦。

■港置行政總裁李志成：加息後雖然部份業主願意減價，惟議價幅度不多，現時市場聚焦10月施政報告，冀有新房策助上車，故市場觀望氣氛較為濃厚，相信短期內二手交投價量仍會受壓。

小加息大威力 買家慳數十萬

香港文匯報訊（記者蔡競文）息魔殺至，港銀上周十二年來首度上調最優惠利率，加息幅度雖然得0.125厘到0.25厘，每百萬元按揭月供多約60至120元，但莫小看這少少加息的威力，事關近日就有不少樓盤大幅減低叫價數十萬至過百萬元不等，令買家可以慳回達數十萬元。就如上車客及換樓客較集中的沙田第一城，昨日及近日就連錄多宗大減叫價成交，買家隨時可慳返一兩年人工。

第一城3房減72萬易手

中原地產侯惠良昨日表示，近日受到銀行加息影響，業主願提供較大議價空間，沙田第一城9月共錄約18宗成交，該分行最新錄24座中層B室，實用面積447方呎，3房間隔，開價約780萬元，議價後減價約72萬元。以708萬元易手，實用平均呎價15,839元。新買家為用家，感單位價錢合預算而購入自住。原業主則於1991年以102萬元購入單位，持貨27年，是次沽出單位獲利606萬元離場，單位升值約5.9倍。

美聯「十大」1宗成交

連國慶節假共3天的長周末結束，二手樓市靜到得人驚，四大代理昨公佈十大屋苑成交，其中美聯、利嘉閣及港置，都分別各錄得1至2宗成交，僅中原有5宗成交最多。綜合代理業界分析，剛過去的長周末二手靜局，主要是

受到銀行加息、中美貿易戰況趨烈、新盤搶客及觀望《施政報告》有新招助市民置業等因素影響，預期10月份二手交投難有突破，第四季樓市都難脫「一手旺、二手靜」的景況。

加息後買家冀執平貨

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，香港跟隨美國加息，加幅雖然低於預期，但是為樓市加添觀望氣氛。部份業主明顯因為成交低迷而軟化，議價空間增至接近5%，但距離準買家的心理價位仍遠。加息後已有部分買家趁長假出動睇樓，但觀望後市冀望「執平貨」的仍佔大多數。買賣雙方爭持的同時，國慶黃金周長假更有全新盤開賣，吸納購買力之餘，亦令市場憧憬發展商持續以進取開價，或提供更多按揭優惠，紛紛將注意力放到新盤之上。

期望施政報告有新招

港置行政總裁李志成表示，9月底聯儲局及港銀同步加息，適逢剛過去的周六日及「十



■沙田第一城9月共錄約18宗成交。

資料圖片

一」國慶假期，加上屯門大型新盤貼近市價開售夾擊，令二手表現失色，周末日二手樓量普遍出現下跌。雖然部分業主為提高競爭力，願意提供減價空間，盼吸引向隅客回流二手市場，惟議價幅度不多，現時市場聚焦10月《施政報告》，冀有新房策助上車，故市場觀望氣氛較為濃厚，相信短期內二手交投價量仍會受壓，10月份成交量料低位橫行，若準買家持續觀望後市，第四季樓價下行壓力將會有所增加。

尚家渣甸山「皇第」年內推

香港文匯報訊（記者黎梓田 英國報道）由尚家生活地產牽頭發展、位於渣甸山的豪宅地段項目，發展商更遠赴英倫為項目舉行命名儀式，並於昨日正式命名為「DUKES PLACE 皇第」。項目涉及16伙，提供多達6種戶型，預計最快年內開售。

定價參考Mount Nicholson

尚家生活地產董事總經理方文彬表示，渣甸山住宅以獨立屋為主，皇第為渣甸山區內唯一分層住宅項目，涉及16個分層單位，提供多達6種多元化戶型，包括3房連書房間隔。最細單位由約2,800方呎，至最大的接近7,000方呎。項目早前已取得入伙紙，將於短期內上載樓書，預料可於年內開賣，或考慮以招標發售，屆時每種戶型將各設一個示範單位。

方文彬提到，項目由尚家生活地產、泛海國際集團及高富諾亞太區合作發展，連同地價的總投資額介乎26億至28億元，料有機會創全港每方呎建築成本新高，項目定價將參考山頂超級豪宅項目，例如Mount Nicholson。



■方文彬（左）稱，渣甸山住宅以獨立屋為主，皇第為渣甸山區內唯一分層住宅項目。旁為David Hoggard。

發展商補充，項目交通便利，往中環車程僅需10分鐘，往跑馬地車程只需6分鐘，往銅鑼灣車程只需5分鐘，另項目設有住客設施。

英著名建築師樓操刀

英國著名建築師樓 PDP London 代表David Hoggard表示，皇第採用現代設計風格，外牆結合頂級意大利石材及玻璃幕牆，加入香檳金屬線條，彰顯奢華氣勢。

David Hoggard又指，項目坐擁遠山翠綠景觀，以山陵線為靈感，一條條的金屬線條貫穿外牆設計，線條會隨室內空間的不同功能而起伏，另大廈兩側採用圓角處理，透過流暢柔美的線條讓整體設計更顯貴氣。