

# 新盤抗息魔 大門優惠

## LP6 呎價 1.6 萬平一截 海傲灣銀行按揭現金回贈 2%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港銀行十二年來首次上調P，銀行為爭取按揭生意，透過各種不同方式來抵消加息的影響。平均呎價近2萬元的油塘海傲灣，昨日有多於一間銀行為其推出現金回贈高達貸款額2%的按揭計劃謀突圍，最高按揭成數90%，全期按息為P-3%(P為5.375%)，即按息低至2.375%，客戶並享按揭掛鈎高存息戶口。另一邊廂，日出康城LP6昨再原價加推242伙，折實平均呎價為16,006元，折實入場446.3萬元，屬於第5座3樓G室，為已公佈的四張價單中最平折實入場費單位。

九建市務及銷售部總經理楊聰表示，今次不為油塘海傲灣提供高成數的一按，主要因為該盤首張價單有90%單位的折實價符合按揭可承造80%至90%按揭要求，目前已有達20間銀行與該公司表達有意為該盤買家提供按揭優惠，因此期望透過按揭推介為買家提供適合的按揭產品。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，中原按揭與多於1間銀行合作為海傲灣提供新的按揭優惠，透過按揭保險計劃買400萬或以下單位，按揭達90%，600萬或以下單位，按揭高達80%，按息低至2.375%(相當於全期P-3%，P為5.375%)，客戶同時可享目前全港最高的現金回贈達貸款額2%，並享按揭掛鈎高



■中原按揭與多於1間銀行合作為海傲灣提供新的按揭優惠，最高按揭成數90%。梁悅琴攝

存息戶口，以補貼置業初期的開支，抗衡加息的影響，按揭年期長達30年。

昨日有消息指，匯豐銀行及中銀香港近期將新造按揭現金回贈擴大至2%。中銀香港發言人回應指，該行會綜合考慮市場情況及客戶關係等多項因素，提供合適的按揭產品，以保持業務的競爭力，滿足不同客戶的需要。

### 海傲灣最快下周一加推

楊聰表示，海傲灣今日起開放示範單位予公眾參觀及收票，一客最多兩票，最快下周一加推，會因應本週末樓情況決定是否加價，最快下周末開售。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，油塘正轉型成住宅區，目前區內二手呎租由35至45元，租金回報率逾3厘，料海傲灣未來呎租可達50元。

另外，南豐旗下將軍澳日出康城LP6昨再加推242伙，其中1房戶佔124伙，2

房戶71伙，3房戶佔47伙，折實平均呎價為16,006元，較對上一張價單均價平1.7%，折實入場費446.3萬元，屬於第5座3樓G室，為已公佈的四張價單中最平折實入場費單位。

### LP6新價單平上張1.7%

南豐集團高級經理(市務及銷售)陳彥群表示，是次為原價加推，由於該批單位海景戶較上批少，故於價錢上反映。他指，會因應收票反應，有機會最快下周末開售，並稱LP6未推出價單的單位有468伙，有機會下周推出及開售，但未考慮加價。

南豐集團董事及地產總經理麥一擎表示，LP6首三輪推出的單位，買家有70%選用即供付款方案，30%用建築期付款方案，反映買家具有實力，對銷情有信心，不擔心市況及即將公佈施政報告的新樓策，相信市場已消化昨日及貿易戰等負面消息。他稱，截至昨日，該盤已售1,422伙，套現逾100億元。

## 市建局元州街項目收17標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局深水埗青山道/元州街發展項目昨日截標，市建局公佈收到17間財團入標，入標財團以本地財團為主，包括長實、新地、恒地、新世界等，未見內地發展商。項目規模中型，地盤面積約17,761方呎，預計總樓面約為159,738方呎，當中住宅樓面約133,108方呎，提供約260個單位，另設約26,630方呎商業樓面。

今次項目收到的17份標書，相比5月時截標的深水埗通州街/桂林街需求主導項目20標書少。

萊坊執行董事兼估價及諮詢部主管林浩文表示，今次入標符合預期，但唔算「踴躍」。他指，近年買地難而入場費又高，市建局項目勝在市區又可分散發展風險，而昨日截標的地皮入場成本不高，尤其對本地中小型發展商有吸引力，因為他們急需增加土地儲備。

他估計，未來二三個月地價會比較平穩，因為中美貿易戰影響經濟，加息影響融資成本及購買力，而一手空置稅等政府新政策影

響持貨成本及賣樓速度，中資因資金鏈問題減少投資，估計發展商考慮這些風險因素後，出價上不會太進取。

### 料建中小單位呎價約2萬

值得留意的是，市建局早前宣佈項目會將最細單位面積限制調高約40方呎至300方呎，以提升居住空間，為近年罕有舉動，相信是針對外界指市建局項目納米單位太多的問題。

林浩文相信，雖然有面積限制，但項目最終仍會興建中小型單位，樓面地價每呎約11,000元至12,000元，估值約18億元至19億元左右，預計落成後住宅部分每呎可賣20,000元。

此外，消息指項目將來賣樓收益達30.1億元，中標財團需按比例作出分紅，首5,000萬元分紅20%，按比例遞增至最多50%。另外，發展商須交還18個單位(約7,680方呎)作樓換樓安排，商業部分亦歸市建局擁有，扣除相關面積後，即呎價達23,998元便需要分紅。

## 會德豐33.8億沽澳南商場組合

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產與由豐泰地產投資主導之合資公司宣佈已簽訂買賣合約，豐泰將以33.8億元購入會德豐旗下一位於將軍澳的澳南商場組合，包括位於唐賢街33號的Capri Place、至善街3號的Savannah Place及唐俊街23號的Monterey Place，涉及總樓面面積約30萬平方呎，相當於每平方呎11,266元。

會德豐地產主席梁志堅表示，澳南商場組合的建築設計和諧地融合了商業和自然元素，展現獨有的魅力，加上位置優越，預期將成為該區的地標性商場。

豐泰地產投資管理合夥人暨投資長朱惠德表示，澳南商場組合位於將軍澳的臨海地段，是綜合高端住宅、商業、零售、酒店、教育及文娛的優尚生活文化社區。該項目設計高質，加上日漸成熟的高尚住宅區、未來



■梁志堅(右)預期澳南商場組合將成為地標商場。

政府辦公大樓，以及重點政府基建項目，包括將軍澳至藍田隧道及跨灣大橋，該區發展潛力備受肯定。戴德梁行執行董事朱寶珊表示，自2013年研究將軍澳以來，發現這區無論基建、環境優化及配套设施均帶動人均消費，為商舖營運者提供無限商機及絕佳的投資機遇。

## 上月獲批樓花3751伙創6年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈，9月份批出8份預售樓花同意書，涉及3,751伙，為6年來批出預售單位數量的新高，而多個新盤准許預售，勢必對第4季新盤開價造成壓力。

該8份預售樓花同意書中不少已經開價及已經開價，如萬科香港屯門上源(1154伙)及九建油塘海傲灣(646伙)。其他獲批預售新盤，包括長實半山波老道項目第1期(115伙)及2期(66伙)、新地土瓜灣北帝街38號(228伙)、恒地及新世界合作發展的元朗尚悅、嶺(504伙)、億京大埔白石角海日灣(667伙)、莊士中國屯門弦海(371伙)。

資料顯示，上述8個獲批預售的樓花新盤共提供3,751伙，按月大升約361.9%，並且為2012年9月後的6年來單月新高。若以季度計算，第三季共有6,979伙獲批，按季急升80.8%，創自04年第四季後的逾13年新高。

雖然批出多個新盤的預售文件，但9月亦有4個新盤入紙，涉及2,290個單位，一加一

減後，令目前待批預售樓花總數為15,341伙，相對8月份錄得的16,810伙，按月減少8.7%。

4個新申請預售的新盤，最大規模為長實深水埗海壇街項目，提供876個單位，預計於2021年3月底落成；會德豐將軍澳日出康城7A期，提供616伙，預計2021年8月底落成；萬科香港旗下深水埗福榮街項目第1B期亦入紙，項目提供467伙，預計2020年12月底落成；另外，路勁基建元朗凹頭高埔徑3號，提供331伙，最快2021年3月底落成。

### 首八月落成萬一伙

差餉物業估價署同日公佈，8月份私人住宅落成量錄得約2,414伙，雖然較7月2,932伙回落518伙或約17.7%，但仍然屬落成量較高的月份。

今年首8個月，私宅落成伙數累積約11,566伙，相比全年預測目標18,130伙，達標約63.79%，同比則少約7%，業界預期，今年落成量達標機會頗高。

## 從股市看樓市 樓市大難臨頭

樓市高處不勝寒，正有越來越多迹象顯示香港樓市已經見頂。如果「股市較經濟先行」這個經驗仍然成立的話，則香港樓市有一個可靠的領先指標正在發出賣出訊號，這是三年內首次。

周四港股大跌467點，收報26,623點，以收市位計算，恒指點數低於道指(周四道指收26,828點)，這是自2003年4月「非典」後，恒指首度低於道指。這消息傳媒都有報道，但還有另一個指數點數位，傳媒就沒有留意到，就是恒生地產分類指數(前日收報35,549.31點)，在當日進入「技術性熊市」，剛好由今年1

29日的高位(44,445.08點)，下跌逾20%。根據彭博的數據顯示，在香港樓價最近四次下跌之前，都出現過這種幅度的跌勢。

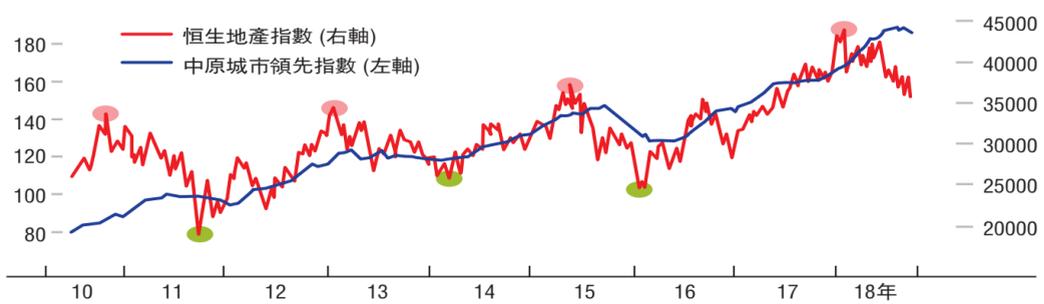
其實，隨着香港銀行進入加息周期，借貸成本從最低水平上升，中美貿易戰升溫，對經濟影響開始浮現，近日相繼有多間大行以及如香港大學等機構，下調今年本港的經濟增長預測；加上投資者也質疑高樓價能否持續，紛紛「用腳投票」，賣出本地地產股，導致地產分類指數跌入技術熊市。若「股市較經濟先行」是成立的話，地產股指數進入熊市，則樓市熊市的來臨，恐怕也不遠了。

多間大行指出，加息及中美貿易戰將

是香港明年的最大風險。香港一直以來把自己定位為外國企業進入中國內地的門戶，尤其是對美國而言。如今全球兩大經濟體的貿易戰越演越烈，現在香港這種定位反而成了令人擔憂的問題。根據貿發局的數據，經由香港銷往中國內地和美國的產品，在去年大約5,000億美元的出口中，佔比將近10%。整體進出口業務佔香港經濟近五分之一，若然貿易戰令到中美兩敗俱傷的話，內地的經濟問題也會以其他方式傳導到香港，例如旅遊零售、股市及資金流向。在香港經濟風雨飄搖之際，超高的樓市更顯風險。

■香港文匯報記者 蔡競文

## 歷史顯地產指數進入熊市後樓市就下調



### 申請酒牌續期公告 初見

現特通告：李天佑其地址為大嶼山東涌海濱路12號昇岸A座56樓G室，現向酒牌局申請位於新界荃灣海壇街22號華達樓地下F舖初見酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2018年10月6日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SHOKEN

Notice is hereby given that Lee Tin Yau of 12 Tung Chung Waterfront Road, La Rosa A, 56/F., Flat G, Tung Chung, Lantau Island is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SHOKEN situated at Shop F, G/F, Wah Tat Building, 22 Hoi Pa Street, Tsuen Wan, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 6th October 2018

## 比華利中港酒店 集團管理·自置物業

牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 日租450元起  
灣仔·比華利酒店 日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhotel.hk

刊登廣告熱線  
28739888/ 28311781

## 中小單位樓價指數5連跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)曾經為升市火車頭的細單位，最近卻連跌5周，下跌走勢明顯。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，近四周樓價走勢反覆回軟，當中CCL(中小型單位)連跌5周共1.52%，預料第4季整體樓價或將出現較全面的調整訊號，跌勢並將於10月下旬公佈的CCL開始反映。

最近四個星期，四大整體指數齊跌，四周內出現三次，黃良昇認為反映樓價走勢反覆回軟。當中中原城市領先指數(CCL)最新報185.51點，按周跌0.58%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報188.59點，按周跌0.18%。CCL(中小型單位)報186.31點，按周跌0.35%。CCL(大型單位)報181.33點，按周跌1.84%。

四區樓價方面，本周一升三跌。新界西樓價指數報168.8點，按周升0.04%，結束連跌8周。新界東樓價指數報203.69點，按周跌0.71%，連跌5

周共2.46%。港島樓價指數報191.47點，按周跌0.13%。九龍樓價指數報185.16點，按周跌0.1%。

### 美聯：買家觀望施政報告

樓市睇樓量依然在低位徘徊。據美聯物業分行統計，今明兩天周末(10月6日至7日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約352組，按周微升約2.9%。美聯物業住宅部行政總裁邵少明表示，下周三特首將公佈施政報告，二手觀望氣氛持續。加上發展商積極推盤，導致新界區指標屋苑預約睇樓量則有所下降。中原地產十大屋苑本週末睇樓量約415組，較上周末下跌4.8%。

樓市有轉勢跡象，各區繼續錄得減價成交，中原地產陳旭明表示，東涌映灣園10座中層C室成交，實用面積563方呎，兩房兩廳，原業主於上月初叫價745萬元放盤，見二手市況冷清，一個月內兩度減價，累減77萬元或10%，最終將單位以668萬元沽出，

平均實用呎價11,865元。對上一宗同類單位於上月錄得，造價692萬元，月內樓價回落24萬元或3.5%。

另外，利嘉閣地產鄭運就表示，奧運站維港灣9座中層G室剛易手，單位實用面積約459方呎，兩房兩廳，享園景及池景。原業主叫價1,160萬元，及後減價約160萬以1,000萬元成交，減幅高達約14%，實用呎價約21,786。鄭運就指，受樓市政策及加息等因素影響，不少維港灣業主叫價態勢放軟，議價空間進一步擴大，價格由高峰位逐漸回落，跌幅約10%。

九龍灣「上車盤」得寶花園錄得劈價成交，一房戶樓價跌穿「5球」。利嘉閣鮑允中表示，屋苑B座中層3室，實用面積282方呎，一房兩廳，上月中以560萬元放盤，近日大幅減價至460萬元成交，實用呎價16,312元。據了解，原業主於2015年1月以約380萬元購入上述單位，持貨3年多，轉手賬面賺80萬元或21%。