

# 股挫遇息魔 新盤銷情露疲態

## 投資者卻步 上源次批提價僅沽181伙



屯門上源昨提價推售次批310伙，雖仍不乏準買家排隊登記的人龍，但熱鬧程度不及未加息前新盤開售場面。記者 梁祖彝攝

### 三個新盤大比拚

樓盤	推出單位數目	實用面積	折實平均呎價	折實價	推售情況
屯門上源	310伙	335至829方呎	11,500元	456.48萬至990.49萬元	昨日開售沽181伙
油塘海傲灣	130伙	201至374方呎	19,913元	393.5萬至771.7萬元	最快本周末開售
日出康城LP6	242伙	305至665方呎	16,006元	446.3萬至1,160.5萬元	最快本周末開售

製表：記者 梁悅琴

### 上源買家心聲

#### 黃致豪妹斥587萬購兩房



左起：藝人黃致豪、胞妹、胞妹未婚夫。在元朗居住。

藝人黃致豪(前名黃長興)胞妹黃小姐，斥資587萬元買入1伙2房單位，實用面積504平方呎，採開放式廚房間隔，並選用A Plan付款計劃，獲至少16%折扣優惠。據悉，黃小姐買入單位，是預備作新婚愛巢之用，而她與未婚夫本身亦在元朗居住。

#### 90後黃生與女友580萬上車



上源買家黃先生。

90後黃先生與女友斥資580萬元，買入1伙2房單位，實用面積468平方呎。黃先生透露，是次置業無需家人幫忙，本身從事金融科技行業，早年已有置業打算，而120萬元首期是與女友一起儲蓄而來，打算先置業，日後耐少少才考慮結婚，主要心儀該區位置方便，本身住屯門，而上班交通等亦方便。

■文/圖：記者 馬翠媚

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)施政報告前夕，中美貿易戰持續升溫、股市波動，以及本港銀行相繼加息，令投資者卻步，三個新盤又爭相出擊搶客，更令新盤銷情乍露疲態。萬科香港旗下屯門上源昨提價推售次批310伙，消息指，全日僅沽出約181伙，銷售率約58.4%，相比10月1日首批347伙能即日全數沽清，銷情明顯放緩。當中約60%買家為年輕上車客，大部分要靠父幹，亦有大手客斥資約3,770萬元買入4伙。連同其他新盤，昨日一手盤售出189伙。

上源在本月1日進行首輪銷售，即日沽清347伙，昨日是不足一個星期內，開售次批310伙，同樣分設A、B組認購時段，其中A組最少買兩伙，最多購4伙。今批單位累收約3,500票，不過，消息指，A組認購時段只沽出8伙，散客為主的B組，雖然仍不乏準買家排隊登記的人龍，但熱鬧程度不及未加息前新盤開售場面。記者於長沙灣元州街峯如大廈地下售樓處現場所見捧場客以年輕人居多。消息指，昨日售出約181伙，該盤於短短6日沽出528伙，套現逾33億元。

#### 本地大手客3770萬購入4伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由於近期股市及外圍動盪，投資者觀望氣氛濃，影響A組大手時段銷情，B組時段反應尚算熱烈，該行客戶出席率70%，大部分客源為首輪向隅客，年輕用家為主。他指，有一組本地大手買家，斥資3,770萬元買入3伙3房單位及1伙2房單位，主要作自用及長線投資，需付15%雙倍印花稅。

年經客佔近60% 逾半或靠父幹

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，該行B組客戶出席率80%，由於有關項目入場銀碼較細，據該行資料顯示，近60%買家為80、90後年輕客戶，逾半或需家人協助上車。他指，有一組大手客斥資逾1,600萬元購入2伙3房作自用。

#### 貿戰添不明朗 影響入市意慾

業內人士相信，中美貿易戰持續升溫令經濟前景變得不明朗，加息趨勢又已成，未來新盤供應增加，單是這數天已有三個新盤爭相開價或加推，且單位面積相若，售價或呎價均具競爭力，只是地區有所區別，況且市場已預期樓價有下調壓力，都影響市民入市置業意慾。

位於屯門掃管笏路99號的上源共有1,154伙，實用面積321至4,880平方呎，預計2020年6月底入伙。根據該項目的次批價單顯示，單位實用面積由335至829方呎，平均呎價13,828元，比首批單位貴3.86%，售價544.89萬至1,191萬元，以16%優惠後再加1%折上折計算，折實售價由456.489萬至990.495萬元。

#### 施政報告料對樓市影響中性

另一方面，政府公佈施政報告在即，陳永傑預期，施政報告對地產方面着墨不多，預計施政報告不會加辣或減辣，主要增加公屋居屋供應比例，其餘居屋大折扣之前已推出，相信今次施政報告對樓市影響屬中性。

## 臻藝開放式單位呎售4.1萬 全港最貴



西營盤臻藝售價及呎價創出全港開放式戶雙新高紀錄。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價有回軟勢頭，但納米戶新盤呎價仍高不可攀。新世界於西營盤的臻藝昨以906.5萬元沽出頂層開放式戶，單位為33樓J室，實用面積221方呎，呎價達41,018元，售價及呎價創出全港開放式戶雙新高紀錄。該盤自開售以來累售245伙，套現近22億元，全盤尚餘最後5伙單位待售。

資料顯示，對上一個全港呎價最貴開放式戶，為同區九龍建業旗下63 Pokfulam的1座27樓E室，實用面積209方呎，成交價836.3萬元，實用呎價40,014元。該盤第1座30樓E室，價單售價1,047.8萬元，呎價50,134元，扣除最高即供總折扣優惠，折實價逾882.77萬元，折實呎價42,238元，亦有望爭奪全港同類單位最高呎價寶座。

此外，嘉華昨透過招標形式以8,800萬元售出大埔白石角嘉熙第7座20及21樓A複式戶，實用面積2,347方呎，另有537方呎平台，974方呎天台，呎價高達37,495元。

## 怡心園3房獲租客低市價10%承接

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓價有見頂回落趨勢，吸引租客轉租為買。世紀21將軍澳魏仕良表示，將軍澳怡心園1座中層G室，實用面積601方呎，三房間隔，8月底叫價750萬元，累計減價82萬元(減幅達11%)，終獲區內租客以668萬元承接，呎價11,115元，低市價10%。

原業主於2007年3月以191.5萬購入上址，持貨11年，賬面獲利476.5萬，物業升值近2.5倍。利嘉閣郭敏輝表示，粉嶺花都廣場10座頂層一個連天台單位的特色戶，實用面積約526方呎，三房兩廳間隔。

花都廣場頂層連天台減8.4%沽

單位原以740萬元放售，在數度議價累計減62萬元(減幅8.4%)後，業主妥協以678萬元易手，實用面積呎價約12,890元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，樓價有下調壓力，第四季整體樓價或跌2%至3%，其中600萬元或以下的細價樓則可能跌逾5%，包括早前升幅較急的沙田第一城等。

## 海傲灣首日收420票 預告加推不加價



海傲灣昨開放示範單位予公眾參觀及開始收票。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市逆轉，發展商加推亦不敢貿然加價。本港銀行加息後，以折實平均呎價近2萬元貴絕油塘開價的海傲灣昨日開放示範單位予公眾參觀及開始收票，消息指，首日收420票，以首張價單130伙計，超額登記2.2倍，發展商九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永預告，該盤作首輪銷售前會加推單位，但不会加價。

#### 擬周末開售 不擔心競爭

該盤位於太子始創中心的售樓處，昨日下午約3點半出現大批睇樓客，樓下電梯大堂亦出現人龍，大批地產代理亦於太子站

至始創中心一帶撈客，現場人流擁擠。楊聰永表示，海傲灣昨日首度開放示範單位予公眾參觀，並同步開始收票，至昨日下午3時已收逾300票，預計本月初公佈銷售安排，擬於本周末開售。對於南豐等旗下將軍澳日出康城LP6日前亦加推單位應市，他指，海傲灣屬市區盤，不擔心競爭。

#### 日出康城LP6累收154票

另一邊廂，南豐等旗下將軍澳日出康城LP6上周五原價加推242伙，消息指，至昨晚累收154票。

事實上，新盤供應源源不絕，市民置業

### 第四季計劃推售新盤資料

樓盤	單位數目
中半山波老道第1期	115伙
中半山波老道第2期	66伙
土瓜灣北帝街38號	228伙
元朗尚悅·嶺	504伙
大埔白石角海日灣	667伙
屯門弦海	371伙
油塘海傲灣	646伙
北角維峯·浚匯	216伙
屯門掃管笏上源	623伙*
日出康城LP6	約970伙*

\*尚餘單位

製表：記者 梁悅琴

將有更多選擇，單是本季內至少有10個新盤合共約4,406伙爭相推售，包羅中小型住宅以至豪宅，分佈於中半山、新界西北、東九龍以至港島東等。

#### 季內逾4400伙新盤登場

除了推售中的日出康城LP6、屯門上源及油塘海傲灣外，還包括長實於中半山波老道第1及2期，分別提供115伙及66伙；新地於土瓜灣北帝街38號項目，共有228伙；恒地及新世界合作於元朗尚悅·嶺，共有504伙；億京於大埔白石角海日灣，共有667伙；莊士中國於屯門弦海，共有371伙；恒地於北角維峯·浚匯，共有216伙。

## 代理打地監局職員



昨日始創中心的油塘海傲灣售樓處門外，有地產代理與現場監察的地監局職員起衝突，並一拳揮向該名地監局人員，令他倒地。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產代理人數創新高，無奈二手樓市冰封，大批代理要轉戰一手盤搶客。昨日下午位於太子始創中心的油塘海傲灣售樓處門外，有人目睹地產代理與現場監察的

地監局職員起衝突，並一拳揮向該名地監局人員，令他倒地。其後警員到場拘捕該名打人的地產代理。

地產代理監管局回應指，有關事件已交警方依法處理，而監管局亦會跟進個案，任何被證實於執業期間涉及暴力案件而被定罪的地產代理，除了會留有案底之外，亦會被監管局撤銷牌照，而有關人士所屬的地產代理公司，亦有可能因沒有妥善管理其員工操守而被處分。

#### 局方促發展商改善銷售處安排

監管局已聯絡有關樓盤的發展商作出跟進，改善有關銷售處的秩序安排，而該局人員會繼續堅守於一手住宅物業銷售處進行巡查工作，並會適當地增加人手安排。監管局譴責任何不法使用暴力的行為，並強調絕不容忍任何害群之馬，嚴重損害地產代理業界之形象。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示，正深入了解事件中。