

港股哀鴻遍野 群盤謀出貨

屯門弦海快載樓書 朗城滙下周二開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）新一份施政報告出台後，遇上港股昨大瀉近千點，無阻發展商推盤步伐。華懋與港鐵合作元朗朗屏站（南）朗城滙前晚上載售樓書，將於下周二開價。市傳莊士中國旗下屯門弦海將日內上載售樓書，有機會下周開價。另一邊廂，碧桂園首個香港樓盤馬鞍山泓碧正申請預售樓花同意書，期望年內獲批隨即開售。

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，元朗朗城滙將於下周二開價，首批不少於144伙，開價當日會隨即開放示範單位予觀眾參觀及收票，料10月26日賣樓。他稱，港股昨大瀉近千點，對樓市會有影響，但股市有上有落，置業屬長遠決定，預期樓市平穩發展。

朗城滙 720 伙 兩房佔 52%

朗城滙由4座物業組成，第1、2、3座設26層住宅樓層，第5座設16層住宅樓層，提供720伙，包括162個面積319方呎至332方呎一房單位，376個面積479方呎至579方呎兩房單位、182個面積690方呎至754方呎三房單位，兩房屬屋苑主打戶型，佔52%，不設特色戶。車位則有57個。預計2020年7月31日入伙。

莊士弦海有機會下周開價

市場消息指，莊士中國旗下屯門弦海預計日內上載售樓書，有機會下周開價。弦海共有371伙，間隔由開放式至兩房，其中開放式佔六成，另設連平台特色戶，面積介乎約160方呎至440方呎。

碧桂園馬鞍山泓碧申預售

內房碧桂園在香港首個項目、與宏安集團及中國建築國際合作的馬鞍山新盤名為泓碧。碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪昨表示，泓碧屬集團首個於香港發展項目，正申請預售樓花同意書，期望年內獲批隨即開售，售樓廠設於尖沙咀半島辦公大樓內。

他指，泓碧共有547伙，包括13幢獨立洋房。一房至四房單位，面積逾300方呎起至3,000方呎，當中一、兩房戶佔70%。洋房面積則由

3,000方呎至5,000方呎。他稱，該項目早前由碧桂園向宏安地產購入60%股權，其後再引入中國建築國際作項目股東，他不肯披露該項目最新股權分配，只稱，碧桂園仍是該盤最大股東。

周俊豪：私樓供應減有利

對於近日港股及樓市皆現跌浪，周俊豪認為，本港置業需求仍然強勁，看好香港樓市前景，又指，集團會繼續於香港透過不同渠道增加土地儲備，包括投地及併購舊樓，但坦言覓地困難，故各類發展模式都會考慮。對於新一份施政報告提出將公私營房屋調高至七三比，周俊豪認為，未來私樓供應將減少，有利私樓，相信樓價短期會持平發展。

九建海傲灣今晚首輪開售

至於今晚進行首輪開售162伙的九建油塘海傲灣，九建市務及銷售部總經理楊聰永昨表示，至昨晚收逾600票，以公開發售130伙計(另32伙招標發售)，超額約3.6倍。集團早前為樓盤到深圳、廣州路演，獲1,200組內地客查詢。

對於近日港股大幅波動，楊聰永指出，股票不太適合一般市民投資，投資房地產較為穩健，即使不自住亦可獲租金回報，相信股市波動會令市民套股換樓。

南豐等日出康城LP6第四輪491伙昨晚截票，消息指累收1,177票，超額1.4倍。

雖然股市波動，但部分一手撻訂貨仍可以較高價沽出。恒地旗下西營盤藝里坊1號早前撻訂的8樓A室兩房戶，面積421方呎，昨以1,225萬元售出，呎價2.9萬元，相對之前原售價貴24萬元或2%。

發展商點睇 樓市走勢



碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪(左二)：未來私樓供應將減少，有利私樓，相信樓價短期會持平發展。



華懋集團銷售部總監吳崇武(左)：股市有上有落，置業屬長遠決定，預期樓市平穩發展。



九建市務及銷售部總經理楊聰永：投資房產較穩健，不自住亦可獲租金回報，相信股市波動會令市民套股換樓。

施政報告後各新盤最新部署

油塘海傲灣

今晚開售首批130伙、另外32伙海景戶今起招標。

日出康城LP6

明日推售第四輪491伙。

元朗朗城滙

下周二開價。

馬鞍山泓碧

正申請預售樓花同意書，期望年內獲批即推售。

屯門弦海

市傳日內上載售樓書，下周開價。

製表：記者梁悅琴

長安邨居二價跌穿兩球



長安邨面積349方呎單位於居二市場以呎價5,587元易手。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）特首林鄭月娥發表新一份施政報告中預告中短期房屋供應增加，市場恐懼情緒升溫，各區二手劈價湧現。青衣長安邨居二市場有低層單位以220萬元放盤，多月無人問津，直至施政報告發表當晚業主態度軟化，減至195萬元售出，成為青衣今年2月以來首宗跌穿「兩球」成交。另外，粉嶺名都出現撻訂個案，該2房單位以525萬元重新放盤，較原先成交價減價5萬元。

此外，祥益地產巫嘉露表示，屯門大

興花園錄得2期3座高層H室成交，面積419方呎，2房間隔。業主於9月時叫價550萬元，及後累減80萬元，直至報告出爐，再劈價20萬元，最終獲區內客以450萬元承接，實用呎價10,740元。

買手撻訂名都失20萬

多項不利因素「圍攻」樓市，二手樓價回落，市場撻訂個案頻現。中原地產藍浩然表示，粉嶺名都6座低層B室，面積399方呎，屬2房間隔，上月底以530萬元沽出，呎價13,283元，但新買家於施政報告發表當日，到代理行辦理取消交易文件。據悉，買家已支付10萬元訂金，連同2%代理佣金，是次損失約20.6萬元離場，現單位以525萬元重新放售。

領都業主付辣稅離場

另一邊廂，有人趁報告發表前付辣稅

走貨，中原地產伍錦基表示，日前錄得將軍澳日出康城領都5座高層LD室轉手，面積972方呎，4房間隔，原叫價1,300萬元，業主恐中美貿易戰打擊樓市，故減價150萬元，以1,150萬元售出，呎價11,831元，屬劈價成交。而賣方於2016年8月以870萬元買入上址，仍未過3年額外印花稅(SSD)，需支付10%辣稅，涉115萬元。

細單位劈價更狠，早前升勢較急的九龍灣得寶花園1房戶亦錄得連減多口價成交。利嘉閣鮑允中指，報告前錄得得寶花園H座低層2室減價易手，面積282方呎，屬1房間隔，成交價433萬元，呎價15,355元，呎價較同類高位約1.8萬元低逾一成。據悉，單位於6月以520萬元放售，8月減至490萬元，本月再減至450萬元，終以433萬元成交，累減87萬元或17%。

上季私宅轉手 98.8%獲利減少

香港文匯報訊 踏入第三季，樓市分別受中美貿易戰惡化、政府樓市新招及加息壓力影響，令樓價轉跌，部分心急業主減價沽貨，拖低整體獲利比率。綜合土地註冊處資料所得，第三季本港共錄6,470宗私宅轉手獲利買賣登記，佔同期已知上手買入價的二手私宅買賣比例達98.8%，較次季的99.1%回落0.3個百分點，除連續2個季度回軟外，亦創下4個季度以來低位。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，中美貿易戰的負面消息在過去一季肆虐，料第四季仍繼續纏繞，拖累股市甚至經濟表現，加上本地息口重踏上升周期，對樓市氣氛造成不利影響。在預期樓價持續回調下，個人相信第四季住宅成交量價受壓，心急業主減價放盤下，料拉低二手私宅轉售獲利比率1個百分點至約97.8%，而實樓平均每宗賺幅亦料回落至80%的水平。

至於平均獲利幅度方面，第三季每宗私宅轉手個案平均賺幅為90.1%，較次季的88.8%再升1.3個百分點，已連續9個季度錄得升幅，並為季度史上新高兼首度突破九成水平。當中，沽樓獲利1倍或以上的轉手個案佔整體二手私宅買賣比例仍然最多，達逾半的50.5%，數字較次季的48.8%，增加1.7個百分點，涉及宗數達3,309宗。

按物業轉售價格劃分，受樓價回軟影響，5個價格組別的二手私宅轉售獲利比率全線錄得跌幅，分別按季回落0.1至0.5個百分點不等。當中，獲利成功率跌幅最大者為樓價介乎300萬元至500萬元以內的物業，按季回落0.5個百分點至98.8%，而其平均賺幅則按季大升10.1個百分點，至116.1%。

嘉湖平均賺1.6倍

若以屋苑計算，第三季二手私宅獲利登記宗數最多的屋苑首3位依次是嘉湖山莊、愉景灣及日出康城，分別錄得95宗、90宗及70宗登記，獲利成功率分別達100%、100%及98.6%。至於十大獲利登記宗數最多屋苑之中，亦以嘉湖山莊的每宗轉手個案平均賺幅最大，高達1.6倍(160.2%)；而平均賺幅較低者則為峻澄，只有51.5%。



嘉湖山莊上季轉手獲利成功率達100%。

盛滙集資2億 淡市博掃平舖

香港文匯報訊（記者 莊程敏）盛滙商舖基金管理行政總裁李根興昨表示，受到中美貿易戰及股市下跌等拖累下，近來舖市可謂進入「冰河時期」，今月以來只錄得13宗成交，正常每月應有100宗至200宗成交，不過公司希望能淡市「掃平貨」，推出第3輪投資基金，目標集資2億元(與投資者持股比例約為50：50)，計劃購入細碼民生舖。

李根興指出，現時舖市很差，不少業主想套現但「甩唔到手」。有見及此，盛滙推出全新「商舖業主合作計劃」，盛滙會先經一般買賣物業過程向業主購

入商舖，及後為商舖增值及放售。由盛滙購入物業起的3年期間或其他協定日期內，當該物業成功出售，原業主可與盛滙分享物業出售後的潛在物業增值淨收益，比率最高4成，達至雙贏局面。

他透露，第3輪投資基金目前已有逾千萬元入賬，目標是購入細碼民生舖，若平均價值為1,200萬元，總額2億元將約購入15間舖。在購入店舖時通常會向業主「鋤價」約20%至30%，以第2輪投資基金購入的葵涌和宜合道224-234號葵富大廈地下3號舖為例，當時業主叫價850萬，最終成功以628萬買入，折

讓約為26%，持貨兩個月後，以730萬售出，升幅達16.2%。

核心區舖明年料持平

盛滙對明年舖市走勢仍然審慎樂觀，預料核心區商舖租金及舖價持平，民生區租金及售價更可望升5%至10%，並特別看好元朗、屯門、荃灣、大角咀、土瓜灣、堅尼地城、北角及筲箕灣等地區。

據了解，盛滙的第一輪投資基金共購入13間商舖物業，總值約1.7億元，物業出售平均升幅37.54%，平均租金回報4.03%。



盛滙李根興(左三)表示，購舖時通常會向業主「鋤價」20%至30%。香港文匯報記者莊程敏攝

唔驚租霸 美聯夥怡和推收租保



怡和保險劉子祥(左)及美聯物業布少明(中)介紹最新的買樓收租保計劃。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）買樓收租原本是穩健投資，但業主一旦遇上租霸便會相當頭痛。怡和保險最新推出買樓收租保計劃，並夥拍美聯物業合作吸收租客，於本季內經美聯購入單位並獨家放租，可獲贈租約期內的收租保計劃B，責任上限為60萬元。

怡和保險顧問常務董事劉子祥指出，買樓收租保分A及B計劃，每年保費分別為年租1.3%及1.8%，最低金額為2,100元及2,800元，責任上限分別為20萬及60萬元，

客戶日後可致電公司的熱線啟動索償程序，毋須親身處理。保費已包括由孖士打律師行提供一站式處理遇上租霸等要收回物業事宜，期間更可獲80%租金賠償，若期間物業有損毀更獲高達10萬元賠償。

租戶比例重上逾35%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，據政府數字推算，市場上租戶佔整體住戶比例，由2012年初不足30%，反覆上揚至今年首季的逾35%，個別月份的私人住宅租戶總

數超過48萬，較2012年首季增加33%，以一般兩年的租約期作推算，每年租務成交最高可逾24萬宗，較買賣成交更為活躍。

他又指，一方面8月美聯私人住宅租金指數仍按月續升0.98%，另一方面受中美貿易戰等影響，預計第四季本港樓價將下跌3%至5%，但租金將平穩發展，因此租金回報率會由第二季末3.35%上升至年底3.53%，吸引投資者買樓收租。以現時每年租務成交個案超過20萬宗計算，他期望，一年內有10%放租的業主能受惠於此收租保計劃。