

尚悅·嶺317萬上車 年輕人撐場

首日沽76伙 去貨一半

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市冷風吹得正烈，港股又回軟，市傳累收約460票，折實入場約300多萬元的元朗上車盤尚悅·嶺昨晚開售首輪152伙，消息指，截至昨晚7時約有87組客到場，以年輕散客為主，惟未見大手客現身。發展商之一恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，截至昨晚8時30分，已有76伙獲認購，銷售率50%，預計日內再加推，當中包括一房戶，料將加價3%，預計下周推售。據悉，首輪推出254方呎一房戶最受捧。

記者昨日下午5時於尖沙咀售樓處場外逗留兩個多小時，惟現場所見，到場準買家人流稀疏。由昨日下午5時起，平均相隔5分鐘才有一組準買家到場登記，直至6時人流才逐漸增加。市場消息指，截至晚上7時，約有87組客到場，售樓處內場面尚算熱鬧。

開售152伙 87組客到場

尚悅·嶺昨晚開售152伙，A組（大手客）以及B組（散客）同於昨晚下午5時至7時到場登記，並於7時抽籤揀樓。A組客最少選購2至4個指定物業，而B組則最多選購2個指定物業。昨晚發售的單位來自首兩張價單，單位面積195方呎至370方呎，包括開放式至兩房，折實平均呎價分別為15,881元及15,569元，其中60伙折實價低於400萬元，折實入場費逾

317.67萬元。

中原嘆大手客明顯減少

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月延續上月的金融市場波動，股市大起大落，令加息後樓市進一步放緩，大手客明顯減少。而該行昨日尚悅·嶺客戶出席率約五成至六成，以新界區為主，由於尚悅·嶺樓價細，入場300餘萬元，加上發展商提供8成半高成數按揭，對首期有限的上車客極具吸引力，料項目買家有部分屬早前其他新界盤向隅客，料亦有部分為居屋客。

他又稱，金管局放風有機會放寬樓市措施，若屬實，相信是好事。由於樓市淡靜多月，若持續靜局會影響經濟。估計放寬會從壓力測試方面着手，放寬辣招稅機會較細。可見政府不會對樓市持續下跌坐視不理，絕對

是好事。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行客戶出席率超過六成，由於入場門檻較低，年輕買家比例高達80%。以該行客戶作統計，逾8成半為用家，其餘則屬投資者；新界區客戶佔近7成，九龍及港島區則佔約30%。他預期，項目入伙後，實用呎租可達近45元，投資回報率約3.5厘。

本月多盤推 一手料回升

布少明又提到，受中美貿易角力影響，加上近期股市波幅較大，不少準買家入市時更趨審慎，整體交投表現較月前旺市時有所放緩。11月多個新盤即將推出，預期整體一手成交約有1,500宗，按月回升逾30%。二手成交量料續放緩，估計全月逾1,700宗成交。



尚悅·嶺昨日售樓處現場。

香港文匯報記者黎梓田 攝

雲澧洋房雙破頂沽出



■永泰執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）永泰地產及萬泰合作的沙田九肚山雲澧昨日招標售出3號洋房（連雙車位）及H10號洋房，前者成交價及呎價創項目新高。

永泰執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，3

號洋房面積4,429方呎，連接631方呎花園、233方呎平台及578方呎天台，3房3套房連書房戶型，設有私家泳池及雙車位，成交價逾1.74億元，呎價3.93萬元，創項目成交價及呎價新高。

另一宗成交為H10號屋，面積2,083方呎，為4房雙套房戶型，連312方呎花園及456方呎天台，成交價4,749.3萬元，呎價2.28萬元。他稱，該盤自10月至今累積售出8伙，套現金額逾5.4億元。

屯門上源再錄捷訂

此外，萬科(香港)旗下屯門掃管笏上源再現捷訂個案。據一手成交紀錄冊顯示，該盤第3A座10樓B室，面積468方呎，10月27日原以574.3萬元售出，惟買家近日取消交易，料遭發展商沒收5%訂金涉約29萬元。上源自上月開售至今累積約11宗捷訂個案。

今年落成新盤 二按增加88宗

香港文匯報訊 銀行積極為新盤提供按揭，買家對二按需求沒有明顯增加。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，分別於2018年及2017年落成的新盤，一手新盤買家按揭，按季增加473宗及729宗。2018年及2017年落成新盤，二按按季輕微增加88宗及100宗。

2018年落成私宅新盤中，一手買家已經登記第二按揭的有1,246宗，佔一按宗數12%；二按涉及的買賣合約金額111.79億元，佔一按涉及買賣合約金額11%。至於一手買家已經登記一按有10,198宗，佔登記銷售宗數58%；按揭涉及買賣合約金額1,012.48億元，佔登記銷售金額53%。

至於2017年落成私宅新盤，其中一手買家已經登記第二按揭有1,855宗，佔一按宗數17%；二按涉及買賣合約金額193.04億元，佔一按涉及買賣合約金額19%。至於一手買家已經登記一按有11,178宗，佔登記銷售宗數81%；涉及買賣合約金額998.18億元；佔登記銷售宗數77%。

銀禧跌穿600萬 今年新低



■火炭銀禧花園兩房單位減價55萬元易手。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市疲弱，各區減價成交不斷增加。尤其之前升幅最快的中小型單位，造價拾級而下。好像火炭銀禧花園出現低於600萬元成交，創今年新低；屯門翠林花園亦剛錄得一宗樓價跌穿400萬元成交。

美聯信譽揚表示，火炭銀禧花園4座低層B至剛易手，單位面積498方呎，兩房間隔，原本開價650萬元，減價55萬元或8.5%後，新近以595萬元易手，

創今年新低，較市價約670萬元低11%，呎價11,948元。原業主2015年初以465萬元買入，持貨逾3年，賬面獲利130萬元或28%。

翠林細單位1個月平10%

屯門翠林花園亦剛錄得一宗樓價跌穿400萬元的成交。中原曾俊賢表示，屋苑A座低層8室，面積330方呎，原業主開價440萬元，最終減至396萬元沽出，呎價12,000元。屋苑上一宗同類單

位成交於上月以440萬元沽出，是次成交價低約10%，創近月新低。

原業主於2004年以56萬元買入單位，持貨14年賬面獲利340萬元或約6倍。

嘉湖呎價不足1萬元

另外，中原地产文家輝表示，天水圍嘉湖山莊賞湖居6座中層H室剛錄成交，單位面積552方呎，三房間隔，原業主上月中以570萬放售單位，最終減價以548萬元成交，呎價9,928元。買家為外區上車客，獲父母資助部分首期買樓。

原業主於2010年10月以198萬元買入價計，持貨8年賬面獲利350萬元或1.8倍。

馬鞍山錦英苑A座中層4室剛獲買家承接，單位已補地價，世紀21奇豐莊瑞生表示，單位面積645方呎，三房間隔，獲同區買家於自由市場以600萬元承接，呎價9,302元。

據了解，同類單位今年4月時曾以670萬元成交，以此計算，新成交價較高位低一成。原業主1999年3月於自

由市場以140萬元買入，賬面獲利460萬元或3.2倍。

港景峯銀主盤減280萬

其餘多個大型屋苑，最近成交價亦出現大幅度回落，銀主態度亦見軟化。美聯彭文浩表示，尖沙咀港景峯3座中層B室，面積750方呎，銀主原開價1,880萬元，但見市況波動，願意調減叫價280萬元或15%，最終以約1,600萬元成交，折合呎價21,333元。

資料顯示匯豐銀行對上址網上初步估價為1,856萬元，反映造價低約14%。

鯉魚涌太古城高安閣中層B室，面積701方呎，三房間隔，美聯吳肇基表示，原業主於8月放盤，開價1,550萬元，但未獲買家垂青，最終減至1,180萬元或23.8%才獲承接，呎價16,833元。

原業主於2009年11月以582萬買入上址，轉手賬面仍大賺598萬元或逾1倍。屋苑同類低層單位於今年8月以1,380萬元易手，未計樓層因素售價低200萬元或14.5%。

大型屋苑交投再跌5.9%

香港文匯報訊 二手交投低迷情況持續，35屋苑宗數連跌3星期。綜合美聯分行資料，全港35個大型屋苑於過去一周（10月29日至11月4日）錄16宗買賣，較前一周（10月22日至28日）17宗下跌5.9%，創6星期新低，並連續兩周不足20宗水平。

近7成屋苑「零成交」

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，35屋苑交投持續低水平發展，「零成交」屋苑持續高企，上周共有24個，即接近7成屋苑，數目略低於前一周有25個「零成交」屋苑。

若將35屋苑按3區劃分，九龍區交投跌幅最大，該區10屋苑過去一周交投由9宗減少至4宗，按周跌55.6%，美孚新邨、黃埔花園、海逸豪園及維港灣均「零成交」。反觀，港島區交投回升，區內8屋苑成交由1宗升至4宗，分別來自鯉景灣（2宗）、城市花園（1宗）及



■鯉景灣過去一周錄2宗成交，表現已屬前列。

康怡花園（1宗）。至於海怡半島則由1宗減至「零成交」。

上周新界區交投相對平穩，該區17屋苑錄8宗成交，按周增加1宗。區內屋苑表現各異，嘉湖山莊由5宗大減至2宗，新屯門中心卻增至2宗，愉景新城、荃灣中心、沙田第一城及新港城亦錄1宗。

摩通：5跡象顯示樓價下行

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港在經歷12年來首次加息之後，摩根大通董事總經理梁啟榮接受《彭博》訪問時表示，已有5種跡象顯示本港樓市正在回調，買家對香港和中國內地的經濟前景感到擔憂，香港樓市正經歷2015年至16年那樣的回調。在那次回調期間，香港樓價下跌13%，而今次到目前為止的跌幅僅約3%。

申按大跌 代理市靜放假

他指出，跌市跡象包括：按揭申請宗數減少。根據中原按揭資料顯示，於9月按揭申請宗數錄得20年來最大跌幅，跌幅達到56%至7,977宗。豪宅銷售大跌。最近有買家捷訂5,420萬元，只為放棄購入山頂的一個豪宅，這只是近期豪宅市況景象的其中一部分。利嘉閣根據35個豪宅項目成交數據，9月亦是自

2005年以來最少成交。

另外，他亦提到另一跡象是地產代理開始放假。本地地產代理行之一的美聯，上月100位表現最差代理中，最差10名被解僱；餘下最差的55名需放3個月無薪假，而餘下35名表現將會列入被觀察名單。

二手樓劈價 一手銷售跌

至於其他跡象，他指，二手樓開始減價為其中之一。根據代理成交，二手樓開始出現大幅劈價，其中九龍灣兩房單位開價較8月低28%，或190萬元；而鄰近地區亦有單位開價較8月份低17%。此外，新樓銷售下跌亦為跌市跡象。截至10月28日，新樓成交金額只有112億元，撇除假期因素是16個月新低，而成交宗數亦只有1,130宗，較9月少近一半。

海富二期相連戶 索價億二

香港文匯報訊 內地及國外企業爭相來港設立辦公室，尤其港島核心區物業最受追捧，有業主看準趨勢放售金鐘甲廈海富中心相連單位，意向價約1.28億元，平均呎價約4萬元。

中原(工商舖)商舖部營業董事劉天浩表示，金鐘海富中心二期中層相連單位，總面積約3,200餘方呎(未核實)，意向呎價約4萬元，涉及總金額逾1.28億元。物業以交吉形式放售，配合買家意向，業主可以租金回報約3厘售後租回單位。劉氏稱，今番物業位處大廈大單邊，遠眺海景，屬於市場優質甲級寫字樓物業放盤，而且項目可交吉或售後租回形式購入，自用及作長線收租皆宜，投資更見靈活。

偉業街地廠7600萬放售

另外，起動九龍東政策推出後，觀塘區一帶工廈物業價值亦受帶動，美聯工商助理營業董事張聯康表示，獲代理觀塘偉業街145號越成工廠大廈地下全層租售事宜，面積約5,760方呎(未核實)，意向售價約7,600萬元，平均呎價約13,194元，而意向月租則約為16萬元。