

尚悅·嶺 17 伙封盤 擬加價 4% 重推

發展商排隊推新盤 「提價」仍掛口邊

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 已落實明日開售次輪 102 伙的元朗尚悅·嶺，發展商之一恒基物業代理營業 (一) 部總經理林達民表示，現正銷售中的 17 伙將於今日封盤，並於明日次輪銷售後再加價 2% 至 4% 重推，並坦言，此舉希望追回心目中的價錢。

林達民稱，尚悅·嶺會所「尚聚會」設有四大主題，包括 25 米長的園林式室外泳池、玻璃盒式的水晶按摩池、兒童嬉水池及日光曬浴台，其中泳池更衣室內特別打造的桑拿浴室，鋪砌了天然岩鹽磚牆，岩鹽磚源自喜馬拉雅山 600 米深的礦床，提供了乾鹽氣氛吸入療法，有助鬆弛身心。

聖誕前或推元州街重建項目

談到集團其他新盤銷售部署，他表示，聖誕節前或有機會推售與市建局合作的元



林達民 (右) 指出，西半山帝匯豪庭已取入伙紙，料明年第一季重推，屆時將調整價錢。左為藝人陳嘉倩。

錄。

他指，集團明年將推出三個新盤，提供超過 2,000 伙，與今年銷售量相若。首個項目為日出康城 7 期，其中 7A 期於 9 月申預售，設 616 伙，而 7B 期將於月內申預售，設 504 伙，兩期合共 1,120 伙將於明年推售。

系內九龍倉旗下山頂道 77 至 79 號料明年年中推出，共有 8 幢洋房，實用面積 6,000 方呎至 8,200 方呎。藍田茜發道項目提供約 1,000 伙，正準備前期工作，戶型設一房至四房，料明年底推出，相信大單位可吸換樓客。

他表示，將軍澳 MONTEREY 已分批出信予業主收樓，項目累售 775 伙，套現

76 億元，分層單位餘下 129 伙待售，包括標準戶 84 伙及 47 特色戶，項目上周推出 1,088 天成交期計劃，3 日售出 11 伙，套現約 1.1 億元，平均成交呎價 20,375 元，本周一再加推 10 伙，現時共有 32 伙可使用該付款辦法。他指，該盤 22 幢洋房料於明年初招標發售。

增加土地儲備方面，他又稱，集團今年初投得龍翔道地皮，年中時向海航購入啟德地，早前亦以合組形式投得啟德跑道地，雖然第二幅跑道地未有投中，黃光耀指出，集團仍然計劃競投該區第三幅地，將於月底截標，不排除以合組形式競投，投地價錢會視乎當時市況而定。

會地明年推三盤涉二千伙

會德豐地產常務董事黃光耀表示，今年以來集團的住宅項目累售 2,103 伙，車位售出 457 個，套現約 252 億元，而澳南三個商場售出套現 32 億元，住宅及商業合共進賬 284 億元，創出集團賣樓金額新高紀錄，住宅及商業進賬 284 億元。



■ 黃光耀 (左) 表示，今年賣樓金額新高紀錄，住宅及商業進賬 284 億元。

州街項目，提供 100 伙，主打開放式戶及一房戶。西半山帝匯豪庭已取得入伙紙，料明年第一季重推，屆時會調整價錢，該盤預計明年 3 月交樓，至今累售約 20 伙。

至於早前已獲批預售樓花同意書的元朗屏健里項目，他稱，有機會於明年中以現樓形式推售，項目提供 16 幢洋房，面積約 1,000 至 2,000 方呎，每幢均有車位。

另一邊廂，莊士中國董事總經理莊家彬表示，屯門弦海最快下周加推 10% 單位 (即約 38 伙)，有機會加推開放戶及天台特色戶，由於弦海的入場門檻較低，料有加價空間。他指，弦海自上月開售至今累售 82 伙，佔推出的單位約 45%，套現約 3.3 億元，平均呎價約為 16,500 元，開放式戶最受賣家追捧，共佔售出單位的 65%。利嘉閣地產高級首席營業董事蔡榮增指，為弦海買家推出置業優惠，首 4 名透過利嘉閣購買弦海單位的買家，每位將獲贈價值 2.2 萬元的雙人馬爾代夫之旅。

會地明年推三盤涉二千伙

會德豐地產常務董事黃光耀表示，今年以來集團的住宅項目累售 2,103 伙，車位售出 457 個，套現約 252 億元，而澳南三個商場售出套現 32 億元，住宅及商業合共進賬 284 億元，創出集團賣樓金額新高紀錄，住宅及商業進賬 284 億元。

他表示，將軍澳 MONTEREY 已分批出信予業主收樓，項目累售 775 伙，套現

經絡料按息

年底增至 2.5%

香港文匯報訊 據經絡按揭轉介研究部最新數據顯示，9 月份經絡按揭息率指數 (MMI) 最新報 2.26 呎，按月上升 7 點子，即普遍按揭新客戶一般可做到最新的實際按息水平，創自 2013 年 5 月後的新高。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，MMI 已連升六個月，並由四月份起一直處於兩厘以上水平，反映近半年按揭息率趨升。另一方面，9 月美國議息結果公佈前，HIBOR 曾升至兩厘以上水平，導致 9 月的一個月銀行同業拆息 (HIBOR) 平均為 1.81 呎，按月上升 39 點子。

9 月 H 按佔比達 83.2%

劉氏認為，自 8 月份銀行集體上調按揭息率，及 9 月份大部分香港銀行加息八分之一厘，意味加息周期正式展開。銀行兩個月內先後調整按揭息率，預料未來的 HIBOR 將見平穩，或會令部分使用拆息按揭計劃 (H 按) 人士的實際利率脫離封頂位水平。但由於最優惠利率按揭計劃 (P 按) 的實際息率比普遍 H 按的封頂息率低 10 點子，因此相信未來 H 按及 P 按各有吸引之處，短期內兩者的使用比例將不相伯仲。

根據經絡按揭轉介研究部及金管局最新數據顯示，9 月份使用拆息按揭計劃 (H 按) 達 83.2%，而優惠利率按揭計劃 (P 按) 則達到 15.1%，料未來數月 P 按仍有增長空間，與 H 按平分秋色。劉圓圓預料，12 月香港銀行再加息機會大，因此年底前實際按息將增至 2.5 呎附近水平。而由於加息周期已啟步，未來 MMI 數字將繼續向上。

本月物業註冊量或跌穿 4000 宗

香港文匯報訊 本港樓市走勢未明，準買家入市審慎，令本月底成交量減少近四成。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，11 月首 14 日整體物業 (包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、工商舖、純車位及其他等) 註冊量合共僅錄 1,603 宗，較 10 月同期 2,553 宗下跌約 37.2%。按目前走勢，11 月份整體物業註冊量將失守 4,000 宗水平，屆時將有機會創自 2016 年 3 月後的 32 個月新低。整體物業註冊宗數自 1991 年有記錄以來只有 5 個月低於 4,000 宗，而本月將有機會成為第 6 次。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，10 月新盤實際銷售減少之餘，二手住宅交投又持續低迷，估計拖累 11 月份整體物業註冊量不僅再次回落，甚至有機會跌穿 4,000 宗水平。鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，上述 11 月首 14 日註冊個案一般主要反映 10 月市況。

各類型物業註冊量全線下挫

回顧 11 月首 14 日註冊個案，無論住宅抑或非住宅交投均告下挫。一手私樓方面，在不包括一手公營房屋之下，一手私樓註冊量僅錄 383 宗，較上月同期 1,149 宗按月大跌約 66.7%。至於二手住宅方面，11 月首 14 日二手住宅註冊量僅錄 849 宗，較上月同期 920 宗亦跌約 7.7%。一手公營房屋方面，月內首 14 日僅錄 6 宗，按月則減少約 14.3%。

二手樓大劈價 「四字頭」成交湧現

失，只叫代理隔空影相睇樓，在別人仍考慮之際，已出價購入，最後成交價僅 483.8 萬元，呎價約 8,828 元。

另一邊廂的熱門屋苑成交價同樣下挫，美聯物業黃錦翰表示，沙田第一城新近 47 座低層 H 室轉手，實用面積 304 方呎，屬 2 房間隔，早前以逾 500 萬元放售，終減價至 450 萬元易手，實用呎價 14,802 元。原業主 2010 年以 180 萬元買入，持貨 8 年，賬面獲利 270 萬元或 1.5 倍。資料顯示，同座同面積低層 D 室，今年 4 月以 506 萬元成交，現同類單位跌價 56 萬元或 11%。

「上車樂園」天水圍嘉湖山莊供應較其屋苑充裕，業主在逆市下需要大幅減價才有望套現。祥益地產謝利官表示，屋苑錄得樂湖居 13 座低層 G 室成交，單位實用面積 548 方呎，採 3 房間隔，原業主 8 月初叫價 600 萬元，本月 13 日突然降價至 490 萬元，即引來多組買家積極還價。

事實上，同面積單位的 10 月成交價仍達約 550 萬至 570 萬元，投資者知道機不可失，只叫代理隔空影相睇樓，在別人仍考慮之際，已出價購入，最後成交價僅 483.8 萬元，呎價約 8,828 元。

另一邊廂的熱門屋苑成交價同樣下挫，美聯物業黃錦翰表示，沙田第一城新近 47 座低層 H 室轉手，實用面積 304 方呎，屬 2 房間隔，早前以逾 500 萬元放售，終減價至 450 萬元易手，實用呎價 14,802 元。原業主 2010 年以 180 萬元買入，持貨 8 年，賬面獲利 270 萬元或 1.5 倍。資料顯示，同座同面積低層 D 室，今年 4 月以 506 萬元成交，現同類單位跌價 56 萬元或 11%。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第 2 宗成交，3 房單位跌至近 2 房高位成交價，屋苑 2 房單位叫價較穩定，3 房單位則有較大幅度減價。屋苑最新成交單位為 L 座低層 6 室，實用面積 605 方呎，屬 3 房間隔。原業主 8 月放盤，叫價 1,100 萬元，最終大幅劈價 150 萬元或 13.6%，以 950 萬元將單位易手，實用呎價 15,702 元。

中原地產袁廣達透露，康怡花園錄得 11 月第