

南豐：今年推三樓盤涉約869伙

樓價料平穩 LP6 無意減價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）去年賣樓收入逾200億元的南豐集團，今年主力推售三個樓盤合共約869伙，當中包括日出康城LP6尚有約809伙餘貨、筲箕灣香島尚有約11伙特色戶及深水灣徑8號的49伙分層單位，該集團料今年本港樓價會平穩發展，暫時無意調整LP6的售價。

南豐今年推售的樓盤

樓盤	單位數目
日出康城LP6	約809伙*
筲箕灣香島	約11伙*
深水灣徑8號	49伙*
*尚餘單位	製表：記者 梁悅琴

南豐發展部及銷售部總經理盧子豪表示，南豐今年主力推售將軍澳日出康城LP6的餘貨，項目去年9月推出至今累售1,583伙，現餘約809伙待售，其中468伙尚未出價單，春節後將推售筲箕灣香島11伙特色戶及南區深水灣徑8號。

主力推售LP6 港島兩盤節後賣

南豐發展銷售部高級經理李振東指出，深水灣徑8號早前已售出3伙分層單位，目前尚有49伙分層單位，會於春節後以招標形式發售，意向呎價8萬元，項目兩幢洋房已由發展商之一豐資源保留作自用。他續稱，南豐於日出康城第10期發展項目預計於明年下半年才會推售。

去年賣樓套逾200億 近年新高

被問到近期新盤開價均以低價出擊，



▲田兆源（左）表示，逸瓏灣8首兩小時已收逾108票。梁悅琴攝

◀盧子豪(前排右)稱，屯門豐連剛於本月開始入伙，至昨日已有73伙完成收樓。梁悅琴攝

南豐會否將旗下樓盤減價發售，李振東表示，集團旗下日出康城LP6自去年12月15日推出1%新春折扣優惠以來，售出41伙，暫時無意調整售價，他相信，今年本港樓價會平穩發展。

他又稱，集團去年賣樓收入逾200億元，屬近年集團新高紀錄，集團亦對本港各區各類型地皮感興趣，傾向透過投地增加土地儲備。

豐連正交樓 二手呎租見40元

盧子豪指出，南豐發展的屯門豐連剛於本月開始入伙，至昨日已有73伙完成收樓，餘下297伙陸續交樓，單位每呎管理費約3.97元。

他稱，該盤於2016年開售時平均呎價9,600元，全盤370伙已經沽清，套現15億元。

豐連住客會所，室內外總面積約2萬方呎，主要設施包括室外泳池、健身

室、音樂室、兒童遊樂場等。中原方啟明表示，該盤已租出單位呎租約35至40元，回報率達3厘。

逸瓏灣8首日收130票已超額

其他新盤方面。信和置業旗下大埔白石角逸瓏灣8低開20%首推108伙，昨首日收130票。

信置營業部聯席董事田兆源表示，逸瓏灣8昨日下午2時起開始收票，首兩小時收逾108票，獲超額登記。當中約佔60%客戶對兩房感興趣，約40%對三房有興趣。

他稱，該盤會所室內、外面積共3.6萬方呎，提供14項設施，包括室外50米泳池及室內25米恒温泳池、BBQ等設施，另有約3.1萬方呎綠化園林。

逸理加推15伙 個別減價13%

麗展與市建局合作的西灣河逸理昨日

突擊加推15伙，包括開放式及一房單位，實用面積264至386方呎，扣除11%最高折扣後，開放式戶折實入場525.54萬元，並於周日發售其中12伙。今批新推單位個別減價約13%，如10樓A室，實用面積386方呎，折實價750.9萬元(折實呎價19,455元)，相對於去年8月發出的1號價單其中的同面積9樓A室的折實售價862萬元(折實呎價22,333元)，樓高一層的單位反而賣平13%。

Carmel118伙周日開賣

永泰地產旗下屯門The Carmel昨公佈於周日發售首輪118伙分層單位，不設大手客揀樓時段，但每名買家最多可購買3伙，並於本周六下午5時截票。該批單位實用面積由259至881方呎，平均呎價11,517元，當中佔103伙的售價於600萬元以下，入場售價332萬元，最低呎價為9,488元。

一手「小陽春」益二手客「執平貨」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）發展商「多盤齊谷」製造小陽春，令二手不再賣實兩開，客源回流執平貨，令部分屋苑買賣氣氛回升，其中西九四小龍之一的泓景臺本月暫錄4宗成交，最新錄高層3房套減逾一成後以1,188萬元獲換樓客買入。另將軍澳東港城有2房戶放盤10個月，累減近135.2萬元以662.8萬元沽出，造價於5個月間降價12%。

泓景臺三房累減逾1球，沽

中原地產許永生表示，西九四小龍中泓景臺本月至今暫錄4宗成交，其中泓景臺2座高層B室，實用面積680方呎，3房套房間隔，去年10月開價1,330萬元，最新調整至1,200萬元即獲洽購，最終獲換樓客以1,188萬元承接，累減142萬元或11%，呎價17,471元。

中原地產伍錦基表示，將軍澳東港城2座高層G室，實用面積463方呎，2房間隔。單位去年3月份開價798萬元，放盤10個月累減135.2萬元沽出，成交

價662.8萬元，實用呎價14,315元。

據悉，原業主於2013年12月以約463萬元買入上址，持貨5年多，現沽貨賬面獲利199.8萬元離場，單位升值逾43%。伍錦基指，屋苑對上一宗同類型單位成交於去年8月錄得，一伙實用面積同屬463方呎的8座高層C室，以760萬元易手，實用呎價16,415元，可見屋苑該類型單位的造價於5個月間降價逾97萬元或12%。

珀麗灣兩房戶價跌穿「6球」

另一方面，新盤蜂擁而出，分散二手市場購買力，二手放盤要有較大的減價幅度才能吸引買家入市。中原地產溫明峯表示，馬灣珀麗灣新近再錄得2房單位樓價跌穿600萬元的成交，單位為16座高層G室，實用面積534方呎，屬2房間隔，以580萬元沽出，呎價10,861元，屬低市價成交。溫明峯指，本月初屋苑15座低層G室以560萬元沽出，造價創2房單位近兩年新低。

樓價跌，租金亦回軟。OKAY.com屋企Flo Geiser表示，天后柏傲山極高層B室，實用面積1,187方呎，屬4房2廁間格，新租客於區內物色租盤已有一段時間，鍾情物業樓齡新及交通方便，即議價1萬，以8萬元租入單位自住。據悉，有關單位由資深投資者譚伯榮於2017年以4,511萬元購入，租金回報約2.1厘。

拍賣行平推「置樂三寶」銀主盤

市況淡靜，拍賣行不乏平價盤推出，其中屯門「置樂三寶」有兩個銀主盤，於兩間拍賣行將推出，其中麗寶大廈低層A室，實用面積239方呎，中銀估價為316萬元，下周三於黃開基拍賣行推出，開價258萬元，較估價低18.4%，實用呎價10,795元。另外，該單位於本月30日亦將於忠誠拍賣行推出，開價235萬元，較估價大幅低25.6%，實用呎價9,833元。

至於利寶大廈低層D室，實用面積



■馬灣珀麗灣近日再錄得2房單位樓價跌穿600萬元成交。資料圖片

234方呎，中銀估價為320萬元，忠誠拍賣行於月底（30日）推出，開價235萬元，實用呎價10,043元，較估價低26.6%。



■世邦魏理仕的報告指，貿易戰對當前寫字樓需求直接影響約為10%。

貿戰削內地寫字樓需求

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）世邦魏理仕昨日在上海發佈的《2019年中國房地產市場展望報告》指出，中美貿易戰對當前寫字樓需求的直接影響為10%，且一線城市受到影響較大，雖然今年內地經濟下行壓力和國際貿易不確定性持續存在，但科技發展、消費升級、區域經濟和擴大開放政策，有望為商業地產市場帶來新機。

平均空置率全年或超20%

據世邦魏理仕的數據，2018年寫字樓需求呈現前高後低的趨勢，TMT和共享辦公繼續擴張，但受下半年經濟增長減速、和互聯網金融行業動盪的影響，全年新增需求為537萬平方米，同比下跌12%。據其對內地各主要城市產業結構、寫字樓租戶構成受貿易戰影響程度分析，貿易戰對當前寫字樓需求直

接影響約為10%。

世邦魏理仕中國區研究部主管謝晨分析，展望2019年，經濟增長和貿易環境不確定性未排除，內地17個城市的寫字樓新增供應有望突破千萬平方米，而新增需求總量料同比小幅下降1.3%至約530萬平方米。

在需求下滑與持續充沛的新增供應疊加作用下，內地主要城市平均空置率預計在年末將突破20%，二線城市平均空置率料將接近30%。

去年中美貿易摩擦不斷升級，外部不確定性因素明顯上升，在此背景下，內地的國內消費對整體經濟的拉動作用進一步提升。

謝晨認為，借助內需彈性來穩定經濟和削減外部衝擊，仍將是2019年的主基調，政府陸續出台的個稅改革措施料進一步提振消費市場，今年內地的國內消費將保持9%左右的增速。

法巴：內地樓市今年降幅小於5%

香港文匯報訊（實習記者 程曉村）法國巴黎銀行證券分析董事總經理李偉烈昨於「中國經濟與行業展望2019」簡佈會上表示，對於「香港樓價會在第一季見底」的說法不認同，認為下跌周期會維持18個月，料最多跌10個百分點，故從去年下半年算起，要至少一年樓價才會見底。至於內地樓市，他估計今年下降不會太多，大約在5%以下，原因為現時房屋供應量較少。

美元指數看淡 人幣匯率料6.85

法巴環球市場經濟（中國）研究部高級經濟學家榮靜表示，持樂觀態度看待中美貿易摩擦談判結果，即使內地經濟具有下行壓力、美國貿易順差收緊，人民幣仍然不會有太大的貶值壓力。原因之一是不看好今年美元指數，預期美聯儲加息次數會減少，甚至可能減息，綜合多方面因素，料今年人民幣兌美元匯率會在6.85左右。此外，對於內地降息是否有效的問題，榮靜回應，現在內地還處於降準、公開市場操作、及加大流動性注入的階段，即使經濟下行壓力進一步加大，她認為下一步會是公開

未補價房協樓可按保800伙鬆綁

香港文匯報訊 按揭保險公司網站顯示，將為房協的「住宅發售計劃第二市場」下之「住宅發售計劃」及「資助出售房屋項目」第二市場，提供按揭保險。星之谷按揭轉介預料8,000伙未補價單位「鬆綁」，綠表及「白居二」買家有更多選擇。

這些未補地價二手住宅，以往買家未受惠政府擔保，按揭保險計劃亦未有覆蓋。自住物業若不超過1,000萬元，只能借出六成按揭或500萬元之較低者；1,000萬元以上只能借出最高五成按揭；同時亦要按申請人入息計算供款與入息比率上限及壓力測試，大大限制買家入場。

400萬以下物業最高借九成

上月按揭保險公司推出的新政策下，「住宅發售計劃」旗下10個屋苑、「資助出售房屋項目」旗下1個屋苑的未補地價二手住宅，按揭條款基本上與私人住宅齊齊。綠表及「白居二」買家均獲准申請按揭保險，400萬元以下最高借九成，400萬元至450萬元最高借360萬元，450萬元至600萬元最高借八成。對這些買家而言，市場上多了一批可以高成數按揭購買的單位，不需再局限於居屋或公屋單位。

莊錦輝：激活房協單位市場

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝指出，撇除1965年落成的北角健康村一期，「住宅發售計劃」多年來提供10,360個單位；「資助出售房屋項目」暫時只有綠悠雅苑，提供988個單位，他指按估算，上述有約80%住戶未補地價，意味潛在8,000伙單位受惠新措施，配合白居二恒常化及新居屋落遷客，相信未補地價房協單位市場將被激活。

銀行估值或需待首例方明確

不過，莊錦輝認為，銀行和按揭保險公司對於這類型物業估值，初期可能出現分歧，形成銀行目前未廣泛推廣，有關「住宅發售計劃第二市場」的物業估值，按揭保險公司會以自由市場市值，按補地價折扣率進行調整後計算，銀行暫時難以估計按揭保險公司對於物業的估值，所以仍未在市場上推廣，相信要出現第一單實際個案，方向才會較明確。

莊錦輝呼籲，由於這個政策剛剛推出，相信市場上暫時未有任何已批個案，市民如欲申請這項計劃，建議可即時入紙申請按揭預批，對於估價、供款年期及貸款能力情況有所掌握，確保萬無一失。

年期採「75年減樓齡」計法

按揭年期是根據樓齡而定，最高可以申請「75年減樓齡」或30年之較低者。除了北角健康村最舊一期1965年入伙的單位外，其他單位均可申請最高30年期按揭。

莊錦輝指出，反而未補地價二居屋或公屋，由於受政府的30年按揭擔保期所限，批核較寬鬆的銀行亦只能根據單位首次出售日，在供款年期及按揭成數之間取一個平衡點。譬如首次出售日超過25年的話，便不可能借取超過六成按揭；但如首次出售日在10年內，則仍然可借取最高95%成數按揭及供款21.5年。