

7盤逾3300伙月內搶落場

新地雷霆：撤回修例冀社會回復平靜

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首林鄭月娥宣佈撤回修訂《逃犯條例》後，群盤起舞。新地夥港鐵合作計劃下周開價的南昌站匯璽III，發展商預告首張價單至少235伙，九成為兩房或以下細單位。與此同時，啟德尚·肆濶（共667伙）、元朗凹頭山水盈（共331伙）及大角咀利·晴灣23（共142伙）齊於上月獲批預售樓花同意書，連同收票中的日出康城GRAND MARINI和馬鞍山峻源，以及醞釀招標開售的何文田傲致，7個新盤合共3,364伙有機會月內逐鹿爭奪。



新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理副總經理唐錦江介紹匯璽III的350方呎一房示範單位。

新地副董事總經理雷霆指出，集團歡迎政府撤回修訂《逃犯條例》的決定，希望香港可盡快回復平靜，並強調集團因早前要先處理匯璽其他期數的交樓工作，才推遲至今推售匯璽III。他透露，匯璽III首張價單將不少於235伙，九成為兩房或以下細單位，並以一房為主。

首日3千人參觀匯璽III

匯璽III昨日首度開放現樓單位予公眾預約參觀，反應熱烈，樓盤基座以及樓下停車位處不時出現大排人龍等候參觀場面。新地代理副總經理唐錦江表示，該盤昨午2時起開放現樓單位予公眾預約參觀，首日已接獲3,000人次參觀。

MARINI增按揭優惠

另一邊廂，會德豐地產與港鐵合作發展的日出康城GRAND MARINI累收逾1,000票，超額認購近4倍，並於昨晚宣佈

加推。會德豐地產市務助理總經理陳惠慈表示，該盤前日原價加推101伙，連同首張價單，合共推出202伙，會按收票情況決定首輪開售時間。她指，日出康城住宅項目吸引向隅客，相信公佈銷售安排後，入票數目會增加。

利嘉閣按揭代理為GRAND MARINI買家提供「高回贈快閃」優惠。利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示，全期息率H加1.23厘，鎖息上限2.375厘，另設現金回贈2.1%加額外回贈。香港置業亦夥拍網絡按揭轉介為該盤提供「置優惠」按揭，全期息率低至H+1.23%，上限鎖定為P-3%，現金回贈高達2.1%，兼享高息存款掛鈎計劃。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，將軍澳區今年上半年一手成交宗數達1,732宗，下半年達534宗，預計全年宗數達1,800伙。香港置業行政總裁李志成表示，GRAND MARINI定價具競爭力，預計入伙後租可達逾40元水平，回報率約3厘。

康城8期命名SEA TO SKY

此外，長實夥港鐵合作日出康城第8期命名為「SEA TO SKY」。資料顯示，項目提供1,422伙，預計關鍵日期為2021年6月30日，長實早前已預告項目部署今年第四季推售。



匯璽III開放現樓單位，出現人龍等候參觀場面。



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港經濟受中美貿易戰及本地政治因素影響，發展商不欲於現市況推盤下，地政總署最新資料顯示，8月批出5個新盤預售樓花同意書，涉及2,290伙，但同時未獲接新的預售申請，導致8月滾存待批樓花單位跌至7,965伙，按月下跌23%，跌穿八千宗水平，創2017年8月以來2年新低。

待批新盤跌穿八千伙 兩年新低

5盤獲批預售涉2290伙

地政總署公佈，署方於8月批出5份預售樓花同意書，共涉2,290伙。包括早前已發售的會德豐將軍澳日出康城9A期MARINI(647伙)及現正收票的9B期GRAND MARINI(503伙)。

另三個項目是內房龍湖、合景泰富首度在香港合作發展的東九龍啟德尚·肆濶，路勁基建旗下路勁地產元朗凹頭山水盈及有利及市建局合作的大角咀利·晴灣23，提供667伙、331伙及142伙。

值得注意的是，8月沒有樓花新盤申請預售，為去年10月以來首見，當時中美貿易戰局面正在轉變，反映經濟變化亦影響發展商推盤進度。新盤「零申請」賣樓，導致待批預售的新盤數量急跌，由7月的9,979伙跌至8月的7,965伙，涉及21個樓盤，按月減少23%。

天璽3盤八按揭爆 銀主2億甩出

香港文匯報訊（記者 黎梓田、顏倫樂）政治事件升溫，多場示威陸續有來，市場繼續蔓延恐慌，有大額銀主物業需減價套現。早前九龍站上蓋屋苑天璽有三個「八按」銀主貨單位，最後一伙以9,000萬元連車位售出，三個物業售出合共套現2.03億元。不過仍有人趁市差尋覓優質盤，「風之後」李麗珊丈夫黃德森日前以3,050萬元買入北角金龍臺高層3房，估計需支付15%辣稅。

市場消息指，原由內地業主持有的九龍站天璽3伙單位，於數年前購入後曾先後承做約八次按揭或借貸，早前由銀主以合共約2.4億元放售，繼其中2伙早前以合共1.13億元售出後，最後1伙單位為天璽高層A室，面積1,443方呎，亦以9,000萬元連車位售出，呎價62,370元。3伙單位合共套現2.03億元，較2.4億元的叫價低約15%。



內地業主售出持有的九龍站天璽3伙單位。

是次入市估計需付15%辣稅，但有區內代理透露，聯名持有單位現正放盤，料最終可獲退稅。

「風之後」家人北角樓換樓

據土地註冊處資料，北角金龍臺錄得乘龍閣高層B室成交，面積1,216方呎，屬3房間隔，剛以3,050萬元易手，折合呎價25,082元，創屋苑叫價新高。登記買家為黃德森，與「風之後」李麗珊丈夫同名。據悉，黃德森與李麗珊於乘龍閣聯名持有另一個單位，

海怡半島海景戶減235萬

另外，港島物業錄得多宗大幅減價，中原地產盧鏡豪表示，鴨洲洲海怡半島5日錄

得4宗成交，平均呎價16,560元。最新成交單位為8座低層E室，面積739方呎，望園景及海景，業主叫價1,500萬元，最終累積減235萬元或15.6%，以1,265萬元將單位易手，呎價17,118元。

利嘉閣地產吳玉蘭指，鰂魚涌康怡花園新錄9月首宗成交，單位為D座低層16室，面積596方呎，採3房間隔，原業主由叫價1,000萬元減至850萬元獲新買家承接，減價150萬元或15%，呎價14,262元。

新地購榮安大樓步尾聲

另一方面，土地註冊資料顯示，銅鑼灣寶靈頓道15號榮安大樓地下剛以7,950萬元易手，買家為廣寶集團有限公司，公司董事為李頌，市場估計為新地或有關人士。該度樓齡45年，現為1幢16層高商住物業，新地等已收購該度多年，並在今年3月申請強拍，當時持約91.67%業權。今次成功購入餘下單位，項目收購估計步入尾聲。

項目地盤面積3,938方呎，可重建樓面約5.9萬方呎。新地現持有寶靈頓道1號至3號全數業權，比鄰寶靈頓道13至17號正申請強拍，料3地盤可合併，可建樓面增至12萬方呎。

代理盼二手聞「撤」轉旺

香港文匯報訊 樓市走下坡，二手市況下滑，業主減價個案增多，利嘉閣地產研究部主管陳海潮期望，隨着港府宣佈撤回修訂《逃犯條例》後，之前積聚的購買力將湧入市，雖有新盤推出市佔二手市場份額，但寶9月二手私宅買賣登記量傾向持平力保2,600宗水平。

平均登記額跌穿900萬

土地註冊處數據所得，8月全港共錄2,658宗二手私宅買賣登記（主要反映7月中旬至8月上旬市況），除較7月減少5%外，亦連跌4個月，創下近6個月以來新低。期內成交總值更按月跌13%，錄226.08億元；平均登記額850.57萬元，回落8%，5個月來首度跌穿900萬元。

十大最活躍成交分區登記量則升多於跌，以旺角/油麻地區跌幅最大，月內錄138宗登記，按月跌逾16%；其次為屯門區，按月也跌近

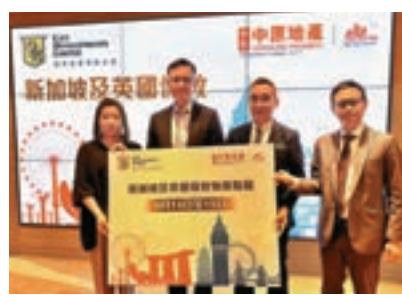
16%，至只有101宗登記。至於土瓜灣區成為買賣登記最旺的分區，上月共錄得173宗，按月逆市升29%。

此外，十大活躍二手私人屋苑登記量中，跌幅最大者為美孚新邨，月內有14宗登記，按月挫39%；其次愉景灣及太古城分別跌33%及22%，各錄24宗及14宗登記。至於嘉湖山莊以48宗之數，成為最熱賣屋苑，按月升33%。

中原估價指數跌穿20點

另外，中原地產本周最新估價指數CVI報19.66點，較上週的24.22點下跌4.56點，是中美貿易戰升級後首周市況。CVI連跌4周共23.44點，並跌穿20點水平。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，反映銀行按揭取態更趨保守，預示樓價將加快向下調整，結束現時窄幅回軟的局面。但並非轉勢大跌開始，估計樓價重回今年初水平。

獅城房產商來港推盤



左起：中原地產黃碧君、許大衛、羅顯桂及李振嘉。

香港文匯報記者黎梓田 攝

提高門檻，料個別國家會出現「尾班車效應」。至於該行聯同來自新加坡的房產商City Development Limited(城市發展)於下周六、日(14、15日)在香港舉行「新加坡及倫敦豪宅項目聯展」。

許大衛稱，是次聯展包括新加坡樓盤Boulevard 88、South Beach Residences及Amber Park，合共提供約40個精選單位。其中，Amber Park的1房入場價由約100萬新加坡幣起(折合約566.1萬港元)。

另外，同場也會推介倫敦住宅100 Sydney Street、32 Hans Street、31 & 33 Chesham Street及Teddington Riverside，合共約20間精選單位，價位由約575萬英鎊起(折合約5,500萬港元)，部分樓盤屬首次在港發售。

中銀傳月中削樓按揭回贈

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）大型銀行6月帶頭調整按揭優惠，包括上調按揭封頂息率、削減回贈等。市場消息指，中銀香港(2388)將於本月16日削減現金回贈，新造一、二手樓按揭回贈將降至1%至1.7%不等，轉按現金回贈則削至1%至1.5%。有專家認為，雖然近日內外政治因素有新進展，不過貿易戰及英國脫歐等事件難以短時間內解決，料銀行貸款業務將轉趨謹慎。

轉按回贈削至1%-1.5%

中銀香港傳將輕微上調新造按揭及轉按的H按息率，料將由H加1.235厘至H加1.24

厘，微升至H加1.24厘至H加1.25厘起，加幅介乎0.005厘至0.01厘。據悉，中銀香港在去年底將H按息率由最低H加1.24厘下調至H加1.235厘，以及在今年中將200萬元以上至300萬元以下的細碼二手樓H按息率輕微上調至H加1.24厘，同時削減現金回贈至2.0%。

中銀香港發言人昨回覆時，只表示該行的按揭服務條件，包括按揭息率及現金回贈，會視乎貸款金額、客戶關係等多項因素而定。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明昨表示，H按息率以一個月銀行同業拆息作基準，變相銀

行在按揭業務上的邊際利潤極低，銀行實有需要減低資金成本。他亦提到，美聯儲本月再減息機會雖很大，但香港銀行未有即時條件跟隨減息，以及貿易戰等不明朗因素短期難以解決，料銀行貸款業務將轉趨謹慎。

經絡：銀行貸款趨謹慎

曹德明預期，未來或有其他銀行跟隨調整息口，雖然調整幅度未必一致，但現階段的現金回贈及息率或不復再，願有意者宜盡快把握機會。如日後大部分銀行都調升按揭息，料今年第四季轉按宗數將會急跌，由去年第四季9,015宗下跌一半至約4,500宗。