

匯璽III開價重返兩年前

呎價2.17萬 275呎開放式605萬入場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰前景未明，本港暴力衝突持續升級，新盤紛紛低開搶客。新地夥港鐵合作已入伙的南昌站匯璽III昨亦公佈首張價單合共235伙，平均呎價27,153元，扣除最高折扣20%，折實平均呎價21,722元，相較同系匯璽II於2017年11月首批折實平均呎價21,152元，只高出2.7%。275方呎開放式戶折實入場613萬元，計入匯璽Fans折扣優惠及額外現金優惠後，折盡入場605.62萬元。

西九龍二手屋苑最新平均實用呎價

匯璽III首批 \$21,722

同系匯璽II
2017年11月首批 **\$21,152**
2018年9月加推 **\$26,302**

浪澄灣 **\$20,528**
維港灣 **\$20,858**
瓏璽 **\$30,165**
一號銀海 **\$32,967**



西九「四小龍」
字晴軒 **\$18,629**
泓景臺 **\$18,511**
碧海藍天 **\$17,369**
昇悅居 **\$17,073**

君匯港 **\$21,416**
海桃灣 **\$26,105**
帝柏海灣 **\$23,319**
帝峯·皇殿 **\$31,367**
柏景灣 **\$23,624**

南昌站匯璽III首張價單資料

單位數目：	235伙
實用面積：	275至1,513方呎
售價：	767萬至5,041.9萬元
平均呎價：	27,153元
最高折扣：	20%
折實價：	613.6萬至4,033.52萬元
折實平均呎價：	21,722元
額外優惠：	1. 匯璽Fans*可獲3萬元(千呎以下單位)或10萬元(千呎以上)現金優惠 2. 額外現金折扣** 開放式：49,800元 一房：69,800元 兩房：99,800元
折盡價：	605.62萬至4,023.52萬元
*昨日或之前已為匯璽I或II業主或租客，或之前曾入票登記認購該兩期者 **買家若不選擇此現金折扣，可獲贈相同金額傢俬套餐	

■製表：記者 梁悅琴



■新地副董事總經理雷霆(左)形容，匯璽III首張價單屬「時光再倒流」。旁為新地代理副總經理唐錦江。 記者梁悅琴 攝

價單顯示，匯璽III首張價單235伙，單位實用面積275至1,513方呎，包括開放式至四房戶，售價767萬至5,041萬元，扣除最高20%折扣，折實價613萬至4,033萬元，折實呎價19,988至26,659元，價單折實市值約20億元。連同匯璽Fans折扣優惠及額外現金優惠計，折盡價605.62萬元至4,023.52萬元。

雷霆：樓市放緩 調低開價

新地副董事總經理雷霆形容，匯璽III首張價單屬「時光再倒流」，與兩年前匯璽II首批呎價相若，主要因為近期樓市稍為放緩，所以將匯璽III預期價錢調低，認為匯璽III條件優厚，屬買家非常接受的價錢，重申以合理價錢推盤。

他坦言，中美貿易戰及本港社會事件對市場有所影響，令買家變得觀望，然而，近期同行推售新盤反應不錯，政府新一期居屋亦接獲30萬份申請，加上美國聯儲局減息，有利低息環境持續，本港有三分之二業主已供

滿樓，是樓市堅實基礎，未來推盤都會以合理市價。

新地代理副總經理唐錦江表示，匯璽III將於明日開始接受購樓意向登記，會視收票反應加推，加推有加價空間，有機會於下周開售。

他指出，匯璽III提供3種付款方式，包括90日付款計劃、210日付款計劃及建築期付款計劃。其中90日付款計劃最高可享20%折扣，另有匯璽Fans折扣優惠(實用面積1,000平方呎以下的單位獲贈3萬元，實用面積1,000平方呎以上獲贈10萬元)，及額外現金優惠(只限兩房或以下的單位，可享49,800至99,800元的現金折扣優惠)。

中原料租金回報達3.5厘

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，發展商受近日社會事件及中美貿易戰影響，新盤開價克制，匯璽III首張價單開價比奧運站新晉大型二手屋苑呎價介乎2.6萬

元至3萬元有大折讓25%益用家。是次推出單位以中小型單位為主，匯璽III位處市區鐵路兩上蓋，售價僅600餘萬起，可吸引用家入市。縱然樓價風險提高，但租金回報亦會相對提高，料該項目租金回報可達3至3.5厘，吸引投資者入市。發展商若加推單位應市，售價加幅3%至5%亦可獲市場接受，料可沽清項目全數1,172個單位。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，匯璽III開價極具競爭力，而且基座設大型商場，配套齊備，料吸引用家及投資者。他估計，項目日後呎租可達約55至60元，回報率料約3厘，料30%至40%客源為投資者。

MARINI收4200票 超購30倍

另一邊廂，會德豐地產夥港鐵合作的日出康城GRAND MARINI及MARINI今日下午推售新一批合共318伙，並於昨日截票，前者累收1,400票，後者累收逾4,200票，分別超額登記6.7倍及30倍。

尚·肆濫搶攻 最快周內開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）除了新地夥港鐵合作的南昌站匯璽III開價外，龍湖集團聯合景泰富集團合作的啟德尚·肆濫亦搶攻，龍湖集團香港項目營銷總監黃少鴻表示，尚·肆濫將於短期內上載售樓書，最快本周開價，本月開售，售價參考同區一手及二手市況，以及何文田的住宅項目。他指出，本港市場資金充裕，剛性需求存在。

三房單位佔最多

合景泰富集團市務及營銷總監(香港及海外)張詩韻指出，尚·肆濫首張價單至少20%，即至少134伙，將先推高座單位，包括多元化單位，售價會參考區內外競爭對手及二手價格，亦會研究不同財務安排，項目示範單位設有一房至三房戶型。

她表示，尚·肆濫由兩幢高座雙子住宅大樓、四幢低座河畔大宅及一幢低座池畔大宅所組成，提供667伙。其中兩幢雙子住宅大樓的開放式廚房的一房單位佔58伙，實用面積332至334方呎，兩房及三房戶分別佔176伙及320伙，兩房實用面積465至479方呎，三房實用面積538至854方呎；四房戶佔58伙，實用面積1,063至1,072方呎，另有特色戶，實用面積最大達2,204方呎。項目關鍵日期為2021年11月15日，距離明年通車的啟德站只有2分鐘路程。

對於近月因社會運動令市況不穩，以

及經濟下行會否擔心影響銷情，她認為，置業屬長線決定，應綜合各類市場因素，如經濟因素、個人負擔能力、戶型及地區等，不應只看今天的情況，況且美國進入減息期，本港按揭利息仍會低企有利樓市。她指，年初樓價持續上升，近兩個月本港樓價只是輕微回落，並認為：「若果唔調整會有斷層。」又坦言投資者變得審慎，惟市場上的用家依然對住屋有需求，對樓市長遠前景有信心。

峻源周六賣42伙 七成招標

張詩韻表示，合景泰富對香港樓市前景仍看好，皆因香港地少人多，會繼續透過投地、私人收購等物色土地儲備，尤其對本港優質豪宅項目感興趣，獨資或非獨資都會考慮。

此外，中信泰富於馬鞍山的峻源昨公佈本周末發售首42伙，其中12伙以公開發售推售，本周五截票，認購實用面積1,000方呎以下單位最優先揀樓；另外30伙於同日起進行每日招標。

同區長實旗下的星漣海尚餘最後20伙，長實高級營業經理楊桂玲表示，考慮到換

樓客的財務需求，集團為該盤推出兩個全新的付款計劃，包括先住後付的「Flexi-360」付款計劃及「至輕鬆3年過渡性貸款」計劃，前者繳付合共成交金額之20%，及相等於成交金額1%許可費及其他費用1%後，便可率先入住單位；後者可享「75%3年過渡性貸款」安排，於過渡性貸款期內只需每月繳付利息，首年年利率為賣方指定的財務機構引用之P減2.75%。

星漣海增先住後付計劃

另外第1座B單位之買家享有早前推出總值25萬元之「為您傢賞」優惠，其餘4房雙套房單位3買家可獲額外15萬元售價折扣，而4房1套房單位3買家則可獲額外5萬元售價折扣。



■龍湖集團香港項目營銷總監黃少鴻(左)及合景泰富張詩韻介紹啟德尚·肆濫戶型分佈。 記者梁悅琴 攝

戴德梁行：下季樓價或跌一成

香港文匯報訊（記者 岑健樂）本地社會衝突持續，加上中美貿易關係緊張，令香港樓市轉差。戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻昨於記者會上表示，現時部分受歡迎屋苑的樓價已較本年高峰期6月份回落3至5%，而差估署的樓價指數亦自5月高位下跌近3%。若情況未有改善，預計今年第四季整體樓價或再跌5至10%，即全年樓價變幅接近「打平手」。物業投資市場亦同樣淡靜，投資者普遍持觀望態度，令大宗交易的數目按季減少了55%。

較上季成交大跌45%

自從5月起，中美兩國再就貿易問題表示要調高關稅，觸發環球股市作出調整，加上本地的政治風波，令樓市氣氛驟變，物業成交量於6月開始下跌。政府的住宅物業臨時買賣合約數字顯示，住宅成交從5月的8,208宗，跌至6、7、8月每月少於5,000宗；7月及8月（第三季度首兩個月）累積的住宅成交僅8,889宗，較上季同期下跌了45%，接近本年首季首兩月合共8,632宗住宅成交的水平。陶汝鴻表示，社會衝突持續，中美兩國新的關稅措施亦如箭在弦，市場氣氛趨向審慎，在此一背景下，預料9月住宅成交量將維持在約4,500宗的水平。

至於今年第三季則合共錄13,389宗成交，按年下跌7%，按季下跌35%。

樓價亦跟隨市況回落，根據政府數字，私人住宅價格指數在6月及7月已經連續兩月下跌，戴德梁行預料8月份指數跌勢持續，跌幅將較5月峰值下調2.7%。

陶汝鴻續指，雖然近月市場氣氛轉差及成交量下跌，但目前業主持貨力強，市場也未見太多割價求售的個案，認為「劈價潮」並未出現。不過，影響樓價走勢的主要因素始終是本港的經濟基調，連月的示威已影響到本地旅遊業、零售業及消費情緒，假若衝突持續並影響到香港的國際金融中心地位及失業率，屆時香港的經濟表現將會受到更大打擊，樓價亦會面對更大的下調壓力。如目前衝突情況仍將持

續，預料樓價至年底前將再下跌5-10%。

剛性需求依然強勁

此外，他表示難以準確預測中美貿易談判和大型示威活動對樓市的影響，但認為若示威活動得以解決，而下月中美重啟貿易談判的氣氛正面，那麼樓價將有機會反彈，因現時剛性需求依然強勁，而且息口出現下行勢頭與房屋供應緊張亦有利樓市表現。

大額物業投資市場方面，戴德梁行香港資本市場部執行董事高偉雄表示，截至9月中，物業投資市場暫錄得30宗1億元或以上的大額交易，按季大跌55%；涉及金額106億元，按季大跌69%。他認為，由於目前不少投資者持觀望態度，因此預計第四季該類物業的成交宗數會繼續淡靜。

高偉雄指，連月的政治風波及衝突已影響到本港投資物業的租金與價格走勢，令本地投資者傾向觀望；內地買家因受制於人民幣貶值故亦在市場上較為淡靜，只間中參與豪宅買賣。至於基金，對他們而言，能否促成大宗交易主要視乎目前香港局勢的發展。他認為，只有待目前的不穩定因素消除後，市場信心回升，投資市場的表現才会有望好轉，然而在目前情況下，預期來季的物業投資大額成交宗數仍會再度下跌。



■戴德梁行陶汝鴻(左)表示，社會衝突持續，中美兩國新的關稅措施亦如箭在弦，市場氣氛趨向審慎。右為高偉雄。 記者岑健樂 攝

投資者入市減 三辣稅大跌30%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）社會氣氛持續緊張，觀望氣氛濃厚，樓市二手成交萎縮，投資者入市也減少，令「三辣稅」連跌4個月。稅務局最新資料顯示，8月份涉及「三辣稅」有關物業成交約1,730宗，較7月顯著下跌14.6%，涉及稅收約12.91億港元，按月大減約29.6%，稅收連跌4個月。

反映非本港買家，或透過公司名義入市的買家印花稅（BSD），上月錄242宗，相比7月份錄223宗，按月增加19宗或8.5%，連升兩個月，屬今年第二高水平，惟涉及稅款由7月的5億元跌至8月約3.3億元，下跌34%。

至於雙倍從價印花稅(DSD)，住宅部分由7月495宗跌至8月392宗，下跌

10%，涉及稅款5.9億元，按月跌35.9%；非住宅宗數亦由7月的1,332宗跌至8月的1,063宗，跌幅20%；整個8月DSD宗數錄1,455宗，較7月錄1,767宗跌18%。

而上月額外印花稅（SSD）錄得33宗，較7月錄36宗跌8.3%，稅額則上升約16.9%至約2,246.2萬元。