

# 會德豐康城雙盤318伙齊發 單日賣出178伙

# GRAND MARINI 首日沽73%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府正式撤回修訂《逃犯條例》草案後，發展商加快推盤步伐，惟承接力受考驗。會德豐地產夥拍港鐵合作以低二手呎價推出將軍澳日出康城第9A期 MARINI 及第9B期 GRAND MARINI，昨日合共推售318伙，消息指，首度推售182伙的 GRAND MARINI 售出133伙，銷售率73%，次輪推售136伙的 MARINI 僅沽45伙，銷售率33%，兩期昨日合共售出178伙。消息指，有買家於售樓處斥資約790萬元買樓求婚成功，場面感人。



會德豐地產夥拍港鐵合作項目將軍澳日出康城第9A期 MARINI 及第9B期 GRAND MARINI 以低二手呎價推出，昨日分別推售136伙及182伙。圖為揀樓場面。



有買家於售樓處買樓求婚成功，場面感人。據悉，該對新人斥約790萬購入兩房單位，相信買入作新居，亦有機會「落理女方名」。

累收1,400票的 GRAND MARINI 昨日發售182伙，整體折實平均呎價約1.52萬元，並於昨日下午2時半開始進行大手客A組報到揀樓，記者下午於尖沙咀海港城港威大廈3樓所見，約有逾60組客排隊等候揀樓，該組客限購1個三房或2個兩房單位，最多限購4伙。下午3時半再安排散客B組報到揀樓，約有50至60人輪候，有不少年輕買家，該輪買家限購1至2伙。

而累收逾4,200票的 MARINI 昨日開售136伙，則於昨日下午4時開始報到揀樓，到場約有60多組客戶，此批登記買家每個可買最多2伙。

### 梁志堅：新盤齊推 各有各做

會德豐地產主席梁志堅表示，昨日 GRAND MARINI 及 MARINI 一齊推售並非要清貨，只是 MARINI 早前尚有單位賣剩，又有客戶需

求便一齊推售。他又指，近期發展商再度爭相開新盤，相信陸續有來，但不認為會互相爭奪，大家各有各做，百花齊放。據會德豐地產發言人表示，GRAND MARINI 昨日售出133伙，佔可售單位182伙逾73%，套現11.7億元，而 MARINI 累售490伙，佔可售單位逾77%，套現逾37.1億元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行A組買家出席率約八成，最大手買家計劃1,200萬至1,300萬元購一間3房，發展商已預留78伙予該組。他認為，昨日該盤推售的兩期均提供不少三房單位，吸引中產客及換樓客入市，反映入市意態未受中美貿易摩擦及社會事件影響。而近期有一手新盤推售，包括南昌站上蓋匯璽III，相信會搶去部分客源，本月料一手成交宗數可突破2,000宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行最大手客擬斥1,600萬元購買2伙，用作投資及

自住。該行有約80%用家，其餘20%為投資者，由於項目單位銀碼細，吸引約六至七成80、90後買家。他料入伙後呎租達45元，租金回報約3至3.5厘。

### 一手成交料破二千三

他預期，本月有5個新盤開售，一手成交量可突破2,300宗，二手成交則錄約3,000宗。由於政府正式撤回《逃犯條例》草案，買家入市信心上升，認為樓價於第三季將跌5%，第四季則會平穩發展。

另一邊廂，新地夥拍港鐵合作南昌站匯璽III推售在即，同系位處鄰近奧運站的瓏璽昨以3,300萬元售出第3座39樓A室，單位實用面積1,069方呎，屬三房一廳連工人房單位，呎價30,870元；同系北角海璇5A座19樓A室，實用364方呎，一房兩廳，則以1,604.77萬元售出，實呎44,087元。

### 買家心聲

#### 投資者周太

Fullpay (全額支付) 700萬元購入 GRAND MARINI 一個兩房戶，計劃作投資用，不擔心銀行加息問題，亦無考慮社會運動對樓市的影響。自己感覺本港樓價會跌少少，長遠都係上升。



#### 計劃買樓結婚的黃先生

斥資約700萬元購入 GRAND MARINI 一個兩房戶準備作結婚用，覺得該盤價錢合理，平過南昌站匯璽III。近期本港社會運動確會令樓價下跌，但間屋係自住不會理會樓價升跌。對於匯豐再上調按息，自己會計一計數。



圖/文：香港文匯報記者 梁悅琴

# 一月兩度加息 匯豐加按息0.15厘

香港文匯報訊(記者 黎梓田)時隔約一個月，本港龍頭銀行之一匯豐銀行，昨再次帶頭調升按揭利率，日按封頂息及P按按息均劃一調整至P減2.5厘，變相加息0.15厘，以該行P現為5.125厘計，實際按息為2.625厘，現金回贈維持不變，最高約1%回贈。按揭業界分析，此舉對樓市影響不大，但預計會有部分銀行跟隨，料實際按揭息率將維持於2.5厘至2.8厘的水平。

事實上，若以500萬元物業承造6成按揭，即貸款300萬元，用25年還款為例，在實質利率2.375厘下，每月供款便需要約13,270元；而按息調升至2.475厘後，每月供款便會增加約151元。但由於銀行之間的實際按揭利率差距擴至0.25厘，以每100萬元貸款額計算，供款30年，每月供款可相差130元或3.3%。按揭申請或會流向小型銀行。

中原按揭董事總經理王美鳳回應指，本港拆息持續處於較以往偏高水平，一個月拆息仍接近2厘上落徘徊，相對年初上升幅度明顯；加上最近定存競爭加劇，港元存款利率維持高水平，反映銀行資金成本未見回落，再加上美國已啟動減息，銀行基本上不會加P，故選擇再次調整按息，決心進一步改善按揭業務利潤及息差，及扭轉以往按揭利潤微薄之局面。

### 部分銀行料跟隨加按息

王美鳳指出，是次大型銀行調整按揭優惠具指標性作用，預料將有銀行逐步跟隨調整，但實際調整視乎銀行

的資金成本及樓按積極性，相信銀行之間調整按揭息率之步伐及幅度不一，按揭息率及優惠將出現較參差的情況，短期內銀行之間新造按揭息差可達0.15%至0.25%。

王美鳳又表示，是次大型銀行調整按揭息率及優惠並非收緊按揭，相信銀行對於樓按取態仍然正面，調整後按息仍處低水平，對樓市影響不大。若市場風險沒有大增，相信年內大行調整按息行動已告一段落，加上美國年內有機會再減息，按息大致上將維持約2.5厘至2.625厘低水平。

### 市場不明朗 降潛在風險

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明表示，對上一次匯豐銀行調升封頂息率只是一個月前(8月13日)，仍然有銀行未完全跟隨，部分銀行仍提供實際按息2.375厘及現金回贈2.1%。相信是次再次調升按息，並不會引發所有銀行即時跟隨，不過整體按揭息率將保持上升的趨勢。一如經絡早前預測，料年內實際按揭息率將維持於2.5厘至2.8厘之間，即相對合適的水平。

曹德明再指，近日有國際評級機構下調香港的信用評級，相信匯豐銀行是基於市場風險、邊際利潤減少而作出調整，使利率更趨正常化。曹氏認為，若市場不明朗因素持續，其他銀行亦將於第四季收緊按揭計劃的優惠條款，包括調升封頂息率、減少現金回贈、增加罰息年期及收緊物業估價，將潛在風險降至最低。



匯豐銀行昨公佈調整按息，變相加息0.15厘。

# 尚·瑋滙上樓書 日內開示位



尚·瑋滙示範單位正作最後準備。圖為585方呎兩房經改動連裝修位。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)9月份新盤滾浪出擊，龍湖聯合景泰富合作發展的啟德尚·瑋滙昨日上載售樓書，合景泰富事務及營銷總監(香港及海外)張詩韻表示，該盤短期內開價，首批單位定價照項目地價、用料及地區條件等因素，示範單位正作最後準備，日內對外開放。

龍湖香港項目營銷總監黃少鴻表示，尚·瑋滙盡快開價，首批單位會涵蓋多種戶型，迎合不同買家需要，價格亦會參考市場可承受水平，惟強調該盤與新地南昌站的匯璽III無論於地區、戶型、客源以至潛力都不盡相同，不應該存在競爭，互相搶客，該盤入伙時啟德站已通車。他又稱，集團仍會在香港發掘有潛力項目發展。

位於入口處已預設鞋櫃，兩房戶型包括400多呎細兩房及585方呎大兩房，當中585方呎大兩房其中一間房設有兩道門，買家可改裝作為化妝間、衣帽間或者BB房，而752方呎三房戶主人房預留衣櫃位。

該盤每個單位皆配置智能家居系統，用戶只要用手機下載相關App，便可以透過手機控制家居電器。單位廚房配套家電以德國品牌Miele、法國品牌De Dietrich為主。尚·瑋滙提供667伙，預計2021年11月落成，樓花期長約26個月，高座標準戶型包括一至四房，最細實用面積332方呎，項目以2、3房間隔為主打，分別提供176伙和320伙，佔整體單位數量逾七成，其中兩房戶實用面積465至585方呎，3房戶實用面積538至854方呎。另外，一房及四房戶各提供58伙，項目另設高座特色單位和低座河畔單位。

### 配置智能家居系統

尚·瑋滙昨首度開放4個示範單位予傳媒參觀，當中包括3個交樓標準示範單位及一個連裝修示範單位。發展商考慮到用家的需要，尚·瑋滙每個單

# 居屋二手登記量價上月挫20%

香港文匯報訊 本港政經形勢不明朗下，居屋二手成交亦出現交投疏落及樓價回調情況。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，根據土地註冊處最新數據顯示，8月份全港錄得253宗居屋二手買賣登記(包括第二市場及自由市場)，較7月份315宗按月減少20%，創近9個月新低；而期內成交總值共約13.8億元，較7月份17.4億元，同樣減少20%，並創近8個月新低。

陳海潮指出，8月份二手居屋平均每宗售價回落至約547.2萬元，按月下跌

0.7%，終止7連漲態勢，料短期居屋均價亦會跟隨大市調整。按樓價作分析，6個價格分類交投量全線向下，跌幅介乎5%至57%不等，其中，樓價600萬元或以上的「貴價」組別，成交宗數按月大減31%至僅73宗。

### 9月登記量料回升10%

至於在上月的登記中，以大圍富嘉花園2座中高層A室單位的成交價最矚目，單位實用面積583平方呎，以高達830萬元易主，為當月成交額最高個

案，折合平均實用呎價約14,237元。對於後市，陳海潮認為，政府正式宣佈撤回修例，大市氣氛稍有緩和，加上市場憧憬美國9月份將再度減息，以及中美新一輪談判有望達成協議，料整體買賣投資活動可望回暖。而且，近日樓價有所調整，新一期居屋攪珠結果塵埃落定，預計部分向隅客將回流二手市場，有助刺激居屋交投表現，估計9月份二手居屋買賣登記數字，可望回升10%至280宗水平，而預計第三季則約有850宗買賣。

# 白居二買家入市 天水圍居屋見承接

香港文匯報訊 本港二手樓價稍見回落，白居二買家趁機入市。美聯物業天水圍嘉湖分行(3)高級營業經理湯少建表示，該行新近促成一宗天頌苑二手成交，獲外區白居二買家以465萬元「零議價」購入一個3房套單位。

上述成交單位為天頌苑F座高層06室，實用面積約650方呎，屬3房套間隔，向東南享開揚市景。湯少建稱，原業主叫價465萬元放售，屬同類高層放盤中最平，加上屋苑位置方便、配套齊全，吸引了外區白居二買家入市。雙方零議價下

成交，折合實用呎價約7,154元。此外，祥益地產高級區域經理黃肇雯表示，日前天水圍居屋天盛苑錄得一宗區內首置客成交個案。該買家為「白居二」中籤者，以536萬(居二市場)購入單位作自住之用。