匯璽III首輪352伙賣剩1伙

大手客億億聲入市 華僑狂掃12伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國聯儲局一如預期減息0.25厘，加上新盤低開刺激購買力釋放。累收5,419票的南昌站現樓盤匯璽III昨日開售首輪352伙，消息指，全日售出351伙，接近沽清之餘，更出現近年少見的公司名義大手客。有一組華僑客以公司名義斥資近1.6億元狂掃入12伙，豪付逾4,780萬元辣稅，另一組大手客亦以公司名義斥資1.5億元掃入6伙，另付4,500萬元辣稅。至於同區長實夥市建局合作的愛海頌昨突公佈獲批預售樓花同意書，部署月內參戰。

各新盤最新部署

樓盤	最新部署
南昌站匯璽III	昨日開售首批352伙，售出351伙。
啓德尚・珒盪	昨日首日收195票，最快下周加推及開售。
荃灣映日灣	周日發售172伙，至昨晚累收逾1,500票。
筲箕灣One Eighty	昨日上載售樓書，有機會月內推出。
馬鞍山迎海・駿岸	推出第8座8樓A室連租約招標，下周一截標。
長沙灣愛海頌	已獲批預售，或月內上載售樓書及開價。

■製表：香港文匯報記者 梁悅琴

■匯璽III B組散客出現排隊人龍。 香港文匯報記者蔡競文 攝

■銷售理想下，兩組匯璽III大手客合計支付逾9千萬辣稅。 香港文匯報記者蔡競文 攝

新地夥港鐵合作的匯璽III昨日開售352伙，涵蓋開放式至四房戶，面積275至1,513方呎，折實價608.6萬元至4,242.4萬元。大手客A組每客限購2伙至3伙，其中1伙須為1,500方呎或以上單位及另1伙須為指定單位；散客B組每客則限購1至2伙。

記者昨早於九龍站環球貿易廣場3樓報到處所見，A組大手客9時半到場輪候報到，消息指，該時段售出24伙。及後10時B組散客出現排隊人龍至下一層，場面相當熱鬧。

中原：帶動中價樓市場

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行有一組大手客戶入逾100票，最終以公司名義斥資1.5億元掃入6伙，需付30%辣稅，即約4,500萬元。另一組華僑客亦以公司名義斥資逾1.593億元掃入12伙，要付辣稅逾4,780萬元。

陳永傑又指，匯璽III以時光倒流兩年前價錢刺激市場，可見負利率年代下，有資金人士仍追捧物業作為儲存財富的工具，並帶動中價樓市場。他表示，近日中美貿易談判略為緩和，加上美國再度減息四分之一厘，9月新盤帶頭減價15%至20%開始見有承接力，樓市氣氛略為好轉，市場仍以用家需求為主，所以中小型單位受追捧。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行有一組大手客買家斥資約6,000萬元掃3伙作投資收租。他認為，政府空置稅立法在即，加上中美貿易戰、社會事件未平息，發展商將更積極減價推出現樓及貨尾單位。

愛海頌或月內上樓書

另一邊廂，長實助理首席經理（營業）何家欣表示，長沙灣愛海頌有機會本月上載售樓書及開價，售價將參考同區及市場價格，將會是市場可接受價錢，首批將不少於176伙，大部分為兩房戶。該盤共有876伙，兩房戶佔75%，面積474方呎起，三房戶面積約750方呎，並有特色單位，預計關鍵日期2021年6月30日。

尚・珒盪首日收夠票

至於前日以貴絕啟德區新盤開價的尚・珒盪首批138伙昨日開始收票，消息指，首日收約195票。發展商之一合景泰富集團市務及營銷總監(香港及海外)張詩韻表示，最快下周加推，售價料輕微上調，及展開首輪開售。經絡按揭轉介及中原按揭均為該盤推出兩款按揭計劃，包括按息低至H加1.24厘，上限為P減2.9厘，實際按息2.475厘，另有2.05%的現金回贈；或高達七成按揭成數(或3,500萬元)。

消息又指，億京發展的荃灣映日灣新一批172伙至昨晚累收逾1,500票，超額登記7.7倍，單位將於周日發售。另外，恒基地產推出馬鞍山迎海•駿岸第8座8樓A室單位連租約招標， 下周一截標。

匯璽III買家心聲

中原地產陳永傑：

以私人名義入兩票，最終斥資700餘萬元購入第7座中層一房單位作收租用，預計租金可達2萬元，回報逾3厘。由於自己已以私人名義擁有物業，今次要支付15%辣稅，即逾105萬元。

買家鄭先生：

抽了一年其他區新盤都抽不中，今次終於斥資700多萬元購入兩房戶自用，屬首次置業。個人相信政府能平息到社會衝突，自己仍鍾意香港。

準買家陳小姐：

無想過「社會衝突」對樓價的影響，只是想買一個兩房戶畀兒子自住用，自己仍然喜歡在香港居住，無打算移民。

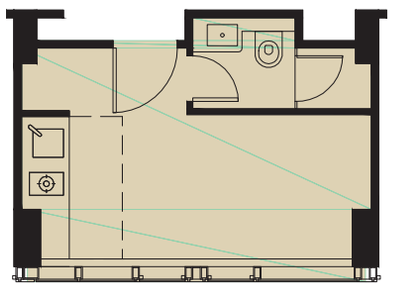
圖/文：香港文匯報記者 梁悅琴

One Eighty164呎 筲箕灣最細

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港樓價高企，納米盤繼續充斥市場。林氏家族發展的筲箕灣One Eighty昨日上載售樓書，當中164方呎開放式單位屬於同區新盤最細。林氏家族成員林昭表示，該盤將視乎社會情況，冀可在月內推出，售價將參考區內面積相若的單位。

One Eighty位於筲箕灣道180號，提供57伙，包括開放式至2房，主打一房，面積164方呎至332方呎，另有連平台單位及頂樓連天台單位，面積323方呎至332方呎，預計關鍵日期為2020年4月17日。

樓書顯示，164方呎單位分佈於6至20樓B室，不設13及14樓，屬開放式單位，採用開放式廚房，附電磁爐、微波爐、洗衣乾衣機及雪櫃等。獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於該盤戶型以細單位為主，加上交通方便，相信可迎合不少上車客及投資客追捧。



One Eighty 6至20樓B室 面積164方呎

RICS：社會不穩 樓市情緒悲觀

香港文匯報訊（記者 黎梓田）皇家特許測量師學會(RICS)及千居聯合發佈的最新香港住宅市場調查報告指出，受中美貿易戰及近日社會緊張氣氛影響，市場情緒持續低落，信心指數由7月的負54，跌至8月的負76。

報告指出，買家及租務需求顯著轉弱，租務需求首次錄得負面數字。隨着示威活動持續，近七成受訪者表示，過去三個月住宅價格出現回落。預料持續下行，香港整體住宅價格短期內下跌4.6%，交投量料下滑5.3%，租金則預期下跌2.5%。住宅市場預測自6月開始出現明顯逆轉，上述三項指數均轉升為跌。

市民憂大型示威不絕

RICS亞太區高級經濟師Sean Ellison稱，受訪者預料「大型示威活動」短期內未能平息，故市場的中期展望相對保守。部分受訪者視中美貿易戰升級為市場帶來明顯阻力，惟持續的社會不穩主導市場的悲觀情緒。根據最新數據顯示，現階段的市場情緒與去年10月中美貿易戰以及2016年2月宣佈加息時十分相近，然而有別以往，今次社會不穩的局面未見明朗化。

■長實何家欣(右)表示，長沙灣愛海頌售價將參考同區及市場價格。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

美出手減息 地產界正面

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯儲議息會議結束，宣佈再次減息0.25厘，聯邦基金利率由2厘至2.25厘區間，下調至1.75厘至2厘區間，為今年第二次減息，累計減息已到半厘。有按揭業界指， 是次美國減息較預期來得快，惟本港過往未有完全跟隨美國加息，故減息空間有限，本地拆息再明顯上升機會不大，低息環境將持續，預期年內按息大致上將維持約2.5厘至2.8厘水平，料對樓市有正面支持作用。

經絡預料年內或再減息

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明認為，是次美國減息比預期來得快，有見歐洲央行已啟動減息及量化寬鬆，並實施負利率，反映歐洲經濟衰退的風險日益增加，加上貿易戰、英國脱歐等的內憂外患。

展望未來美國的息口走勢，曹德明表示，現時全球政經不確定因素增加，雖中美重啟會談，而美國整體經濟數據仍然向好，但由於歐洲央行已啟動減息、量化寬鬆及負利率，相信美國會保持監察，視乎情況年內是否再減息一次。

港無迫切降最優惠利率

至於香港的息口走勢，曹德明預料，年內香港下調最優惠利率（P）仍未有迫切性。美國對上一次加息周期已加息九次共2.25厘，相反香港只加一次只有0.125厘，因此即使現時美國減息兩次，香港仍未需調低最優惠利率（P）。然而，基於市場風險增加及邊際利潤減少的情況下，近月多間香港銀行多次上調新造及轉按的按揭封頂利率，並削減現金回贈。

曹氏認為銀行調整按息有望令按揭利率更趨正常化，料其他中小型銀行將於第四季內陸續作出調整，年內按息水平將維持2.5厘至2.8厘之間。此外，相信在全球減息熱潮下，美國累計減息1厘或以上，香港才有機會跟隨調整最優惠利率（P）。不過，貿易戰、英國脱歐、各地經濟數據以至本土政治事件可引伸出不同變數，如無重大不利消息，未來樓市發展仍見審慎樂觀，料全年平均樓價將比去年相差5個百分點之內。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，環球減息下，美國減息符合市場預期，年內會否再減息將視乎當地經濟數字發展。最近香港按息水平較受本地資金供求及成本影響，本港一個月拆息仍接近2厘上落徘徊，持續地相對年初上升明顯幅度；加上最近定存競爭加劇、港元貸存比率維持高水平，反映銀行資金成本未見回落，銀行已於6月至9月份數度上調按息及縮減按揭優惠，以改善按揭業務利潤及息差；因此即使美國減息，料本港銀行不會跟隨減息。

王美鳳：低息環境將持續

王美鳳又指，本港過往大致上未有跟隨美國加息，故本港減息空間相當有限。在美國減息下，本地拆息再明顯上升機會不大，低息環境將持續，預期年內按息大致上將維持約2.5厘至2.625厘低水平，對樓市未有實質影響但有正面支持作用。

另外，中原金融集團昨日舉行喬遷開幕儀式，中原集團主席施永青表示，對於美國聯儲局再減息，市民買樓面對的最大阻力是金管局要求的供樓壓力測試，反而息口對供樓負擔的影響較小。當樓價正面對下行風險時，政府應透過提高按揭比例等，令市場平穩合理化。

施永青又表示，近期社會動盪不安，但樓價向下調整不足3%，不過投資氣氛低迷，加上空置稅為發展商帶來壓力，預計發展商下季將集中推售新盤，競爭加劇令樓價繼續緩慢調整。而近期新盤和居屋有一定承接力，市場未見恐慌性拋售，而在歐洲等地重推量寬下，預料樓市不會崩盤式下滑，但樓價調整幅度可能要待社會氣氛平復才會較清晰。

藍塘傲商店街陸續開業

■帝國集團郭基浩及麗新集團林顥伊等出席將軍澳藍塘傲悅椿SPA的開幕禮。 香港文匯報記者黎梓田 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）帝國集團及麗新合作的將軍澳藍塘傲旗下商店街正陸續開業，約10萬方呎舖面共有23個舖位。帝國集團董事郭基浩表示，已租出四成舖位，平均呎租約30多元，目標租戶仍以奢華及生活品味為主。

悅榕集團悅椿SPA昨日在藍塘傲商店街舉行開幕禮，帝國集團董事郭基浩及麗新集團高級副總裁林顥伊等出席剪綵。該舖面面積6,250方呎，設有全港唯一泰式雨霧式水療設備，首3個月為藍塘傲住客提供7折優惠。

郭基浩指，商場總面積約10萬方呎，共23個舖位，承租率約四成，平均呎租約30多元，悅椿SPA為商場最大商舖，租約為5年。

住宅貨尾無意減價

林顥伊指，將軍澳藍塘傲及筲箕灣逸瑾分別累售581伙及逾60伙，下一個全新項目將於2022年推出，而集團會繼續透過投地以增加土地儲備。麗新高級副總裁潘銳民補充，藍塘傲貨尾不多，會因應市況推售，強調不會減價。

對於近日有消息指政府會引用《收回土地條例》，收回農地興建公營房屋。潘銳民稱，發展商已與政府當局商議一段時間，惟現時市況觀望氣氛濃，希望政府因應現市況再作考慮，預料本年底前樓價走勢保持穩定。