

# 減辣首戰 兩新盤最多沽六成

## 買家明言「借到盡」 投資客出動



香港文匯報訊（記者 黎梓田、周曉菁）新一份施政報告出爐，十年來首度為樓市「減辣」，受惠放寬按揭樓價上限後的兩大市區盤長沙灣愛海頌及南昌站匯豐III，昨日同日推售合共453伙，截至昨晚7時，分別售出110伙及108伙，佔各自推售單位一半及六成。有買家坦言會利用新按揭措施「借到盡」作投資用途。

**長**實長沙灣愛海頌昨日展開首輪218伙銷售，成施政報告後首個開賣一手盤。市場消息指，截至晚上7時，已售約110伙，佔開售數量50%。該盤昨有同一家族的三個家庭，斥資約5,700萬元購入4伙單位，包括2個2房及2個3房，暫時屬最大手買家。至於新地南昌站匯豐III昨以價單形式推售178伙，連招標發售共235伙，市場消息指，截至晚上7時，已售108伙，佔價單推售的178伙逾60%。

鑑於新房策有利樓市，他料愛海頌下輪銷售會受惠，將短期內加價加推，最快下周再開售，具體細節仍與市建局商討中。

對於政府將引用《收回土地條例》興建公屋及發展棕地，趙氏回應指，施政報告集中增加土地供應，方向是正確。該類措施短期對樓價並無影響，但可確保將來有足夠供應，市民亦不必急於買樓，認為對樓價有穩定作用，又強調集團會配合政府施政。

### 家族客連購4伙愛海頌

由姑姑陪同揀樓的李小姐表示，是次屬首次置業，斥資約900多萬元購入愛海頌2房單位，選用建築分期付款計劃，先支付兩成首期，有機會選用新推出的按揭計劃。李小姐指，購買原因是覺得價位便宜，並且看好區內未來升值潛力。自己原居於觀塘區私樓，新購單位將用作自住，不排除長線會用作投資，對後市抱有希望，是次入市決定亦是由姑姑建議。

在旁的姑姑李女士也表示，自己在油塘麗港城曾有3個單位，對長實樓情有獨鍾，會於下一輪入票認購。

匯豐III方面，準買家高小姐計劃斥約900萬元購入2房單位，擬作半投資用途。她認同施政報告的派糖措施，相信放寬按揭、土地政策都會利好未來發展，對本港樓市感樂觀。由於其心儀單位超出9成按揭的上限800萬元，高小姐稱不能受惠於9成按揭的新措施，但仍可受惠於樓價上限調高至1,000萬元的8成按揭。

### 趙國雄稱寬按揭「及時雨」

新施政報告即時放寬按揭計劃下8成及9成按揭的樓價上限，被視為樓市利好消息，長實地產執行董事趙國雄昨形容措施屬「及時雨」，指許多專業人士有足夠收入，但過去礙於首期動輒數百萬，入市較困難，而不少市民最大心願是擁有自己物業，新措施對社會亦有穩定作用。他又指，有代理向其反映二手活躍，前日錄得多宗成交，特別是新界區，料創近年單日紀錄，反映市民對新措施相當受落。

### 轉用建築分期付款買家增

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指，施政報告提出多項新房策，包括提高按揭的樓價上限，為首置買家提供更多選擇，市場氣氛亦見好轉，而「減辣」亦令部分買家轉用建築分期付款，待現樓時採用按揭公司的高成數按揭，增幅約一成。

美聯物業住宅部行政總裁布少明也認為放寬按揭有利樓市交投，預測本月二手交投將按月大升至3,000宗，並將第四季二手交投預測上調至少一成，由8,500宗上調至9,000多宗。布少明又透露，受新措施影響，800萬元或以下的細價樓，有一成多業主反價，幅度3%至5%，亦有業主決定封盤。不過，他認為，新措施令整體樓價大幅上升機會不大。



長實趙國雄指，新房策有利樓市，愛海頌將短期內加價加推。香港文匯報記者黎梓田攝

項目	愛海頌	匯豐III	明翹匯	恒大·珺瓏灣1期
發展商	長實、市建局	新地及港鐵	佳明集團	恒大
地區	長沙灣	深水埗	青衣	屯門
單位總數	876伙	1,172伙	776伙	754伙
銷售伙數	昨首輪銷售218伙	昨第三輪銷售235伙 (價單形式178伙) (招標形式57伙)	未開售	未開售
最新部署	短期料加價加推，最新下周開售	暫未公佈	最快下周開價	昨上載首張價單，料短期內開售

資料來源：市場消息

製表：記者 黎梓田

### 新盤買家心聲

**李小姐**  
屬首次置業，斥資約900多萬元買入愛海頌2房單位，先付兩成首期，有機會選用新按揭計劃。覺得價位便宜，看好升值潛力，單位將作自住，入市是姑姑建議。

**柯太**  
居於紅磡，自己為退休人士，斥資約800萬元購入愛海頌2房單位，價錢「OKAY」。由於用作自住，即使樓價下跌也不怕。

**高小姐**  
匯豐III配套設施便捷，計劃斥約900萬元購入2房單位作半投資用途。施政報告放寬按揭、土地政策利好未來發展，對樓市感樂觀，而自己亦可受惠於8成按揭。

**趙先生**  
個人會購匯豐III開放式或1房單位作投資用途，聽聞財政報告放寬9成按揭，但仍看好香港樓市前景，不擔心有下跌風險。

## 珺瓏灣搶攻 呎價1.54萬貴絕掃管笏

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新一份施政報告放寬按揭限制刺激樓市，發展商乘機突擊開價搶佔先機。恒大旗下屯門掃管笏項目恒大·珺瓏灣昨日開放示範單位予傳媒，並上載首張151伙價單，為施政報告公佈後首個開價新盤，折實平均呎價1.54萬元，貴絕掃管笏一手樓。扣除最高11%折扣，單位全數「6球」（即600萬元）有找，折實入場費318萬元起。

### 首批151伙 318萬入場

根據項目首張價單資料，涉及151伙單位，面積介乎223方呎至378方呎，價單定價357.3萬至610.29萬元，價單呎價15,504至19,342元。如買家選用90天即供，最高可獲11%折扣，折實價318萬元至543.2萬元，折實呎價13,802元至17,215元。全數單位折實價平過600萬元，當中500萬元或以下有136伙，若是400萬元內亦有69伙，可承造九成按揭。值得注意的是，該價單折實平均呎價1.54萬元，為近年掃管笏首張價單呎價最貴樓盤。對比區內對上一個新盤，即永泰今年6月推出的OMA OMA，當時首批98伙折實平均呎價1.24萬元，恒大·珺瓏灣首批折實均價較OMA OMA高出約24%。最平單位為2A座2樓E室及F室，面積同為

223方呎，折實價318萬元，折實呎價14,260元。要注意的是，除基本折扣外，項目亦提供代繳印花稅優惠，上限為樓價3%，以首置客為例，購買折實樓價442.8萬元以上單位才可用盡3%上限。

恒大·珺瓏灣坐落於屯門掃管笏管翠路8號，分兩期發展，合共1,982伙，共4座住宅大樓及22幢洋房。毗鄰新盤有NAPA、上源等，另有星堤2期等興建中項目。由於項目位置遠離市中心，附近居民需以穿梭巴士代步或乘坐巴士前往。項目預計關鍵日期2021年5月31日，樓花期約19個月。

### 上源增建築分期付款折扣

另一邊廂，萬科置業（香港）旗下屯門項目上源，自推出至今已售出996伙。鑒於項目樓花期縮短，選擇建築分期付款辦法的客戶所享最高折扣優惠，將從以往的8%增加至12%。同時，因應客戶的需求，將為指定3房單位提供1個車位認購權。

### 滿名山2洋房下周招標

同區嘉里旗下已屆現樓的滿名山昨亦上載新銷售安排，推出山庭H16、H35號洋房，面積分別2,865方呎及1,785方呎，同樣連1,240餘

### 恒大·珺瓏灣首張價單摘要

伙數	151伙
面積	223-378方呎
定價	357.3萬-610.2萬元
定價呎價	15,504-19,342元
折實價	318萬-543.2萬元
折實呎價	13,802-17,215元
折實平均呎價	1.54萬元

資料來源：一手銷售網 製表：記者 黎梓田



恒大·珺瓏灣示範單位。香港文匯報記者攝



淘大花園2房單位以615萬元成交。資料圖片

## 政策利好 二手反價賺到盡

香港文匯報訊（記者 黎梓田）放寬按揭成數上限公佈後，二手樓市成交激增，上水/粉嶺區24小時連錄7宗成交。粉嶺牽晴間有2房業主得悉新房策後，即時反價5萬元以525萬元售出單位。至於九龍灣淘大花園亦有2房業主反價15萬元，將單位以615萬元售出。

### 上水粉嶺24小時7成交

中原地產藍浩然稱，上水及粉嶺區本月上半月僅錄10宗二手成交，但施政報告公佈，24小時內連錄7宗成交。其中，粉嶺牽晴間12座低層D室，面積385方呎，屬2房間隔，原業主原先開價530萬元，見市況轉

差，將樓價調低至520萬元，自施政報告推出後，原業主叫價回勇，昨以525萬元易手，呎價13,636元。原業主於2007年9月以116萬購入，轉售賬面獲利3.5倍。

藍浩然續指，上水名都3座低層H室，面積376方呎，採2房間隔，昨以433萬元沽出，呎價11,516元。原業主於2009年以126萬購入，賬面獲利307萬元或2.4倍。至於蘭逸2座低層D室，面積294方呎，屬1房間隔，新施政報告公佈後，即獲買家以445萬元承接，呎價15,136元。

中原地產車子毅表示，新一份施政報告放寬按揭貸款的樓價上限，早前觀望的買家紛

加速入市，元朗區昨日連錄約7宗成交。部分業主收窄議價空間，亦有個別業主反價，放盤入場價跳升約5%至7%。

### Grand YOHO三年賺4%

車子毅表示，最新錄Grand YOHO 10座低層E室成交，面積519方呎，成交價800萬元，呎價15,414元。買家適逢新施政報告放寬按揭樓價上限，立即拍板購入單位。原業主於2016年9月以約771萬元買入單位，持貨約3年，賬面獲利約4%。

車氏又指，同日錄得采葉庭7座低層A室成交，面積460方呎，成交價599萬元，折合呎

價13,022元。買家為上車客，觀望樓市已一段時間，見施政報告放寬首置按揭措施，故決定購入上址自用。原業主於2011年11月以250萬元入市，賬面獲利1.4倍離場。

### 淘大花園2房反價15萬

市區方面，利嘉閣地產鮑允中透露，市場新近錄得九龍灣淘大花園1座中層7室成交，面積378方呎，2房間隔。單位原叫價600萬元，施政報告登場後，原業主即反價15萬或約3%，以615萬元成交，折合呎價16,270元。原業主早於2008年1月以約189萬元購入物業。持貨11年升值逾2.2倍。