

青衣15年來首個新盤 1房432萬入場 明翹匯「頂爛市」 低二手15%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府放寬首置現樓按揭樓價上限，中下價二手樓交投明顯轉旺，惟本港經濟前景未明朗，加上群盤齊推搶客下，發展商開價趨保守。主打一房及兩房戶，青衣區十五年來首個住宅新盤明翹匯昨公佈以低於同區二手樓呎價15%推出首張價單合共156伙，平均呎價18,750元，扣除最高折扣21%，折實平均呎價14,813元，299方呎一房折實入場432.13萬元。



圖為明翹匯2房示範單位。梁悅琴攝

新盤開價克制 寬按刺激恐短暫

政府放寬首置現樓按揭樓價上限新措施出台後，中下價二手樓成交量立即反彈，個別心雄二手樓業主再度反價封盤，二手樓鬆綁令樓市出現亢奮。不過，與此同時，新盤銷情反而未能一Q清袋，發展商對新盤開價亦趨保守，十五年來首度有新盤推售的青衣區，新盤明翹匯要以低於同區二手樓呎價15%推出首批156伙。種種跡象顯示，政府的寬按措施或許只有短暫刺激作用，樓市生態的轉變正影響樓價的走勢。

事實上，政府以往因為收緊按揭成數，80%或90%按揭樓價上限最高分別只為600萬元及400萬元，加上推出稅則，令有供款能力但首期不足的高收入人士，難以支付40%至50%樓價作首期於600萬元以上的二手樓市場入市，二手樓業主亦未必肯肯放售手上物業，令二手樓盤源減少。

財力豐厚的發展商看準商機，透過自行提供高成數按揭以至按上按來吸客購買旗新盤，新盤成為主力供應，將呎價的百多呎納米新盤更成為市場熱議話題。

然而，政府寬按新措施出台後，此批有供款能力但首期不足的高收入人士，可趁機以低首期購入1,000萬元以下二手樓，可選擇單位盤源立刻增加，單位實用面積亦會更大的二手樓，上周全新盤銷情未能一Q清袋，即時已有二手樓搶走一手盤的局面。

另一方面，本港經濟前景未明朗，今年經濟增長或出現零增長，明年或出現負增長，百業蕭條，本港7至9月失業率維持2.9%，餐飲業失業率就急增至6%，創6年以來新高。業界估計，失業率會逐漸上升，因為10月上旬集合多個商場暫停營業、港鐵又封站、提早收車等因素，生意明顯更差。除了零售、旅遊業受打擊外，不少企業包括金融等已暫停聘用人手，面對經濟環境轉差，此批有供款能力但首期不足的高收入人士其實也會思考自己能否保住飯碗才去置業，剛性需求未必如想像中大。

發展商佳明集團營業及市務總監顏景鳳形容，明翹匯是次以最「佳」價推出，項目參考周邊近期造價，首批單位較同區二手市場有15%折讓，集團亦考量政府推出的首置按揭保險，以120天即供折實價計近90%單位低於800萬元(共137個單位)，以建築分期付款有逾80%單位折實價低於800萬元(共129個單位)。首批156伙價單總值逾11億元，折實價市值8.7億元。她稱，該盤今日開始收票及開放示範單位予公眾參觀，有機會本月底或下月初開售。

料吸引投資者入市

中原亞太區副主席陳永傑表示，同區灝景灣及盈翠半島現時平均二手呎價1.7萬至1.8萬元，明翹匯首批開價較市場折讓15%，相信發展商首批定價希望可以起動承接力，料首批單位可望一Q清袋。他又估計，本周末有多個新盤推售，料本月一手盤成交量可望達1,500宗，略高於9月，政府放寬首置現樓按揭樓價上限料可帶動二手樓交投回升至3,000宗，若果第四季一二手樓每月成交量可達5,000宗，將是近5至6年來的每月新高成交量。

美聯住宅行政總裁布少明指出，明翹匯以低市價10%推出，雖然政府推出新措施，但發展商開價仍然保守，料可吸引同區以至九龍區及港島區客，投資者亦會入市，料呎租可達40至50元，回報率約3厘，新界西北區二手市場勢必冰封，且會與同期推售部分新盤有客源重疊。他預期，本月多個新盤推售，一手樓成交可達2,000宗，第四季600萬至1,000萬元二手樓價有望反彈3%至5%。

中國恒大旗下屯門恒大·瑋瓏灣昨公佈於下周一發售167伙，下周二發售158伙，本周六截票，將分四組揀樓，其中S組指定20伙供已入票並提供「出售居者有其屋計劃單位2018/2019」遞交申請之收據證明文件之登記人選購，A組要買至少2伙(其中1伙為指定單位)，B組為1伙或以上，C組為下周二發售158個單位。

青衣明翹匯首張價單資料

單位數目：156伙

實用面積：299至586方呎

售價：547萬至1,134.2萬元

平均呎價：18,773元

最高折扣：21%

折實價：432.13萬至896萬元

折實平均呎價：14,831元

製表：記者 梁悅琴

雲海別墅推先住5年後付款

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手空置稅立法在即，發展商爭相出招加快推售現樓，新鴻基地產旗下馬鞍山雲海別墅發出首推5座別墅招標，發展商提供長達5年先住後付計劃；恒基地產為旗下元朗尚悅、長沙灣南昌一號新增「供款假期」計劃，指定年期內可獲免息免供。

新地旗下馬鞍山雲海別墅昨公佈首項銷售安排，首推5幢別墅以招標發售，分佈 Lily Avenue、Jasmine Avenue 及 Violet Avenue，首階段招標期為本月29日下午6時至11月5日下午7時，招標期為一周，其後則以每日招標形式推出。該批洋房實用面積由2,151至2,181方呎。

招標文件顯示，發展商提供5年靈活付款，83%樓價於1,830天內繳付，買家享提前入住優惠；另提供兩款1,100天長成交期付款，其中1款提供放棄印花稅優惠，或樓價2.125%或7.5%印花稅優惠可供選擇。

系內長沙灣南昌一號昨加推1伙連天台平台特色戶，於周日發售。該單位為43

(享1%折扣)及發展商提供30%樓價二按的建築期優惠按揭計劃(照售價)。

新地旗下元朗 PARK YOHO Napoli 已屆現樓，發展商為2房連儲物室以上單位買家新增「360日付款計劃」，買家可申請提前入住及延後交樓優惠，即「先住後付」，容許買方延後至於簽訂臨時買賣合約日後1,200日內完成交樓；若買家向賣方提供一個沒有任何按揭貸款的香港住宅物業(樓價不低於新購物業25%)作為抵押，買家只須繳付樓價之5%，即可於簽訂臨時買賣合約後於申請提前入住。該盤下周二發售72伙。

公營房屋大增 阻私樓大升

況且政府長遠房屋政策是將公私營比例由6比4變為7比3，公營房屋正逐步增加，上車置業心態或會有所轉變，未必再肯高追私樓。況且未來3至4年亦有逾9萬伙一手盤單位供應，不少發展商於新界的農地轉換都申請大增地積比或縮則來增加中小型私人住宅單位數目，政府又即將為一手樓空置稅立法，將加快發展商推售步伐，供應持續增加下，未來樓價走勢相信難以大升，令發展商如今開新盤，開價都變得克制。

記者 梁悅琴

黃竹坑站4期收6標書 全屬大孖沙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中美貿易戰及本港政治事件持續發酵下，樓市前景不被看好，但未有影響發展商在港投地興趣。昨日黃竹坑站第4期截標，港鐵公佈收到6份標書，多間本地大型地產商都有參與，包括長實、恒地、新地，亦有財團合組入標，包括嘉里及信置及太古的組合、華懋及中國海外及會德豐的組合。

黃竹坑站4期坐落整個黃竹坑站上蓋的東南面，住宅樓面約63.83萬方呎，將興建兩幢住宅樓宇，單位數目不多於800伙。項目早前收到38份意向書，屬鐵路項目歷來接獲第二多的意向書數目，昨日截標，港鐵收到6份標書，較黃竹坑站3期收到5份標書數字相若。

傳每呎補地價10587元新高

消息指，項目補地價金額逾67.57億元，每呎補地價10,587元，創出該站補地價呎價新高，綜合市場資訊，6份標書中有4間都是以獨資入標，包括長實、恒地、新地，而鷹君亦罕有獨資競投。此外，亦有財團選擇合組入標，分別為嘉

舖位租務成交4年半新低

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）暴力示威持續超過4個月，旅客對香港望而止步，加上店舖需提早落閘或休業，對商戶生意構成直接影響，根據中原(工商舖)統計，10月份首22日舖位租務成交暫不足150宗，為自2015年2月後單月新低。

租客放緩租舖步伐，需要減租約20%以上才有機會洽租，或以短租形式試業，迎接聖誕及新年檔期，元朗有舖位要減租66%才獲短租客承租。

中原(工商舖)黃培權表示，中原(工商舖)數

據指出，本月截至22日市場共錄得約141宗舖位租賃成交，較上月同期約193宗減約27%，對比去年10月同期跌幅更超過40%。

元朗千呎舖轉為短租散貨場

他指，示威重災區元朗雖然吉舖數量未有上升趨勢，但租金叫價明顯回落約10%至20%，同時出現短租個案。其中元朗大馬路225至237號地下4號舖，舖位面積約1,531平方呎，獲散貨場以約4萬元短租3個月，於12月屆滿。

黃竹坑站4期小檔案

可建樓面上限：638,305平方呎

樓宇數目：2座

單位數目：不多於800伙

預期落成日期：2025年

補地價：67.5774億元

每呎補地價：10,587元

固定分紅比例：25%

標書數量：6份

入標財團：長實、鷹君、恒地、新地、「嘉里建設及信和置業及太古地產合組財團」、「華懋集團、中國海外及會德豐合組財團」

製表：記者 顏倫樂

中環甲級寫字樓租金繼續跌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近期市況欠明朗，甲級寫字樓業主開始減租以求挽留租戶。仲量聯行昨日發表《香港地產市場觀察》，中環甲級寫字樓租金持續錄得跌幅，繼8月按月下跌1.9%後，9月再按月跌1.7%，最新每方呎租金跌至125元，跌幅超過其他商業區。這輪跌勢亦蔓延至本港傳統核心寫字樓市場以外地區，其中九龍東租金按月下跌0.4%。

新租賃成交大瀉47%

仲量聯行指出，整體市場租金在9月持續下滑，按月回落1.1%。寫字樓租金下滑主要是因為租賃需求轉弱令租賃成交顯著減少。

中環的新租賃成交於9月按月下跌47%，而租賃活動主要以續約為主。

仲量聯行商業部主管鮑雅歷表示，綜觀整體租賃市場，由於新成交按月下跌56%，導致月內錄得68,800方呎的負吸納量。租賃需求主要集中於非核心區，9月接近一半的新租賃成交均來自這些地區。中環寫字樓租金雖已開始回落，但與其他非核心區仍有顯著的租金差距。

此外，截至9月底，整體甲級寫字樓空置率升至5.6%，較8月底上升0.1個百分點，中環甲級寫字樓空置率亦升0.1個百分點，升至2.9%，灣仔/銅鑼灣、港島東同尖沙咀空置率3%或以上，九龍東升至1.3%。