

放寬按揭銀行減息 中細價樓交投急彈 新盤現小陽春 兩日速沽584伙

香港文匯報訊（記者梁悅琴）施政報告公佈放寬現樓按揭保險後，加上本港銀行減最優惠利率八分之一厘，樓市氣氛急反彈，發展商伺機爭相推售新盤，又變招為建築期付款提供折扣優惠吸客，中細價新盤再現小陽春，本月首兩日全港新盤已售出584伙。

11月計劃推售新盤

樓盤	單位數目(伙)
屯門恆大·瑤瓏灣第2期	1,228
青衣明翹匯	776
元朗山水盈	331
何文田嘉道理道	
St. George's Mansions	175
筲箕灣One Eighty	57
東半山CENTRAL PEAK	53
西貢飛鵝山道三號	5
合共	2,625

製表：記者 梁悅琴



筲箕灣One Eighty 昨首輪銷售反應熱烈，銷售率逾73%。



大埔天鑽昨日開售382伙，其中259伙以價單形式公開發售。

過去兩日一手盤銷情

樓盤	銷情
青衣明翹匯	375伙
大埔天鑽	100伙
筲箕灣One Eighty	39伙
屯門恆大·瑤瓏灣第1期	18伙
長沙灣愛海頌	17伙
元朗PARK YOHO Napoli	8伙
紅磡啓岸	4伙
啓德尚·瑋瀝	3伙
大埔白石角朗濤	2伙
長沙灣悅雅	2伙
日出康城MARINI	2伙
日出康城GRAND MARINI	2伙
屯門上源	2伙
筲箕灣逸理	1伙
屯門OMA OMA	1伙
南昌站匯璽III	1伙
馬鞍山泓碧	1伙
屯門御半山II	1伙
大埔白石角逸瓏灣8	1伙
北角柏蔚山	1伙
長沙灣AVA 228	1伙
啓德龍譽	1伙
西營盤藝里坊·1號	1伙
合計	584伙

製表：記者 梁悅琴

事實上，過去兩日本港有5個主要新盤合共推售千伙，繼前日青衣明翹匯沽清375伙後，昨日亦有4個主要新盤合共推售621伙，包括筲箕灣One Eighty、大埔天鑽、長沙灣愛海頌及北角君譽峰。

One Eighty買家1200萬掃兩伙

累收298票，由老牌發展商林氏家族持有的筲箕灣樓花期半年納米樓One Eighty昨日開售首批53伙，消息指，首日售出39伙，銷售率逾73%，有港島東區買家鍾情物業素質及便捷交通，故斥逾1,200萬元折實價連環購入一個高層兩房戶及一個中層開放式單位作自用及投資之用。

首日售出39伙 年輕客佔一半

該盤獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於One Eighty銀碼細，80或90後的年輕客佔整體客源約一半，長線投資客亦佔約40%，項目以開放式及1房為主，預計物業落成後呎租料達60至70元，租金回報約3厘，買家以港島區客主導，佔約80%。

位於筲箕灣道180號One Eighty，提供57伙開放式至兩房間隔，實用面積由164至332方呎，全盤57伙價單

已公布，折實價352.8萬至1,330.2萬元。因應政府新政策，發展商只提供建築期付款方式，令買家於入伙後才決定會否做按揭，且提供折扣優惠。

天鑽沽100伙 銷售率近40%

不過，其他已開售中的新盤銷情轉慢。中國海外旗下大埔天鑽昨日開售382伙，其中259伙以價單形式公開發售，另外123伙則以招標形式發售。市場消息指，該盤昨日售出100伙，以價單發售單位數目259伙計，銷售率近40%。

長實夥市建局合作長沙灣愛海頌昨日開售176伙，其中112伙以價單形式公開發售，另外64伙以招標發售，因應施政報告後更多買家採用建築期付款，該盤已新增「2%建築期上會易付款折扣優惠」（原本建築期折扣為0.5%），即折扣優惠增加1.5%搶客。消息指，該盤昨日售出17伙，以價單發售單位數目112伙計，銷售率約15%。

明翹匯原價加推 470.3萬入場

另外，佳明集團旗下青衣明翹匯昨晚原價加推138伙，實用面積299至586方呎，包括一房至三房戶，售價由595.3萬至1,228.9萬元，折實價

由470.3萬至970.8萬元。若選用「建築期付款計劃」計算，折實800萬元以下單位有111個，佔推出單位數目逾80%。

佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，該盤前日以價單發售375伙全數沽清，當中約有30%買家選用「以建築期付款計劃」。由於向隅者眾，昨日加推價單第4號共138伙，折實平均呎價15,978元，撇除樓層及景觀因素，該批單位屬原價加推。

事實上，本月至少有7個全新盤合共逾2,600伙推售，除了已開售中的青衣明翹匯及筲箕灣One Eighty外，元朗山水盈計劃日內開價，月內推售；屯門恆大·瑤瓏灣第2期早前已公佈首張價單250伙，有望月內推售。

本月新盤成交量或達二千宗

本月豪宅新盤亦有望發力，當中包括西貢飛鵝山道三號、東半山CENTRAL PEAK、及何文田嘉道理道St. George's Mansions。

面對全新盤愛海頌及恆大·瑤瓏灣第1期承接力開始受考驗，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，本月多個全新盤趁市旺開售，料新盤爭客更激烈，估計一手盤成交料錄約2,000宗，按月升近60%。

利淡因素交織 樓市乍暖還寒



特稿

本港樓市繼續坐過山車，繼政府放寬按揭、多間銀行齊齊減P，令之前因社會動盪而交投相對淡靜的樓市乍現「小陽春」，不過撞正本港第3季GDP按年跌2.9%，綜合財金界分析，樓市表現受多項因素影響，需關注經濟衰退會否持續令失業率上升、供應量是否足以應付剛需，以至本港社會動盪何時完結等，目前難言樓市走向，而大摩預測明年首季本港樓價會較今年6月高位瀉10%。

供不應求 中長期審慎樂觀

大新銀行經濟師溫嘉輝表示，目前難以評估樓市走向，主因近期受社會不穩定因素影響較大，或需時觀察才可判斷樓市趨向，不過相信中長期本港樓市表現將維持審慎樂觀。他解釋，雖然政府放寬按揭措施，但銀行批不批仍需視乎眾多風險因素，加上合資格市民未必一定考慮置業，因此新制下獲批個案料不會大幅增加，不過由於新住宅單位仍未追上需求，料供不應求情況在未來數年仍會持續，樓市利淡因素未來或將繼續爭持。

對於不少人擔心本港經濟表現不好下，銀行明年在按揭業務上或更步步為營，溫嘉輝

則認為銀行在按揭業務上部署，仍需視乎整體樓市發展，若樓市只出現溫和調整，則未必太影響銀行批核按揭意慾，料銀行仍主要考慮本地樓市前景、貸款風險、利率走向及資金成本等。

關注失業率 影響供款能力

華僑永亨銀行經濟師李若凡則表示，雖然本港第3季經濟表現差過市場預期，不過整體失業率仍處於較低水平，料短期內整體失業率未必飆升，因此她認為無需過憂，但未來仍需關注本港失業率會否上升，主因若失業率攀升，令部分正在供樓的市民因失業、無力償還貸款而斷供，屆時將大大影響相關表現，另外她亦看好今年第4季在低基數效應下未必再跌。

而大摩早前下調香港全年GDP預測由收縮0.3%至收縮0.8%，料單計今年下半年本港GDP將收縮2%。該行認為政府最新推出的房屋新措施，或有助刺激住宅二手成交量，然而因應本港增長前景仍相當不明朗、甚至有機會處於下行水平，因此維持早前預測明年首季本港樓價會較今年6月高位瀉一成，同時料本地寫字樓租金將在未來12月跌最多10%。

■記者 馬翠媚

上月二手成交料3500宗 5個月新高

香港文匯報訊（記者梁悅琴）政府放寬按揭保險樓價上限，加上本港銀行減最優惠利率，買家入市信心明顯增強，即時刺激400萬至800萬元二手樓交投急升，反價再現。業界估計，反映上月市況的11月份二手住宅註冊宗數料達3,500宗，有望創5個月新高，本月二手樓交投可望保持約3,500宗。

中原地產伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊10月份共錄得70宗成交，創逾4年單月新高，呎價亦止跌回升，平均實用呎價約10,533元，按月回升1.3%。

嘉湖4年最旺 新都城飆2.8倍

利嘉閣鄧達榮表示，10月份新都城錄得23宗買賣，交投按月急增2.8倍，隨着一批筍盤消化後，普遍屋苑業主態度轉趨強硬，但整體叫價未算十分進取，而買家入市意慾積極。

消息指，將軍澳日出康城領都錄反價成交，業主加價16萬元（約2%）以896萬元沽出套3房戶。香港置業劉浩勤表示，領都第3座高層RB室，實用面積686平方呎，3房套房，向西南，望開揚景。原業主於上月施政報告後放

盤，當時叫價880萬元，最終反價16萬元，以896萬元成交，呎價13,061元。原業主於2009年424.7萬元購入，現賬面獲利471.3萬元，升值1.1倍。

買家追價 太古城成交升超80%

港島東二手樓市亦旺場，中原地產趙鴻運透露，上月太古城成交按月上升超過80%，買家入市情緒高漲，部分買家怕遲買會貴，甚至追價入市。利嘉閣黃銳平表示，上月杏花村錄得13宗買賣，當中800萬元以下成交佔5宗，當隨着筍盤陸續消化後，現時不少兩房單位放盤叫價回升至貼近800萬元，有機會令本月屋苑交投減慢，資金或傾向流入一手市場。

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指出，10月中新一份施政報告公佈後，刺激二手住宅交投明顯向上，因註冊登記需時，11月份二手住宅註冊宗數料反映出來，屆時將進一步上升至3,500宗，並有望創5個月新高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受惠施政報告按揭樓價上限刺激，一二手交投齊彈升，二手尤其受惠，減息亦對樓市



嘉湖山莊呎價止跌回升，上月成交70宗，創逾4年單月新高。

有正面帶動，主要帶動氣氛，惟香港仍受兩大因素包括社會運動及中美貿易戰影響，料樓價跌勢不變，短期維持價跌量升局面，預計11月二手樓交投約3,500宗，年底二手樓價將跌3%至5%，全年樓價只能打回原形。

九龍兩三房貨尾新高 9月升834伙

香港文匯報訊（記者梁悅琴）中美貿易戰前景未明，本港暴力衝突未平息，9月一手盤成交量只有1,300多伙，令新盤貨尾量上升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，9月兩房及三房新盤貨尾單位按月上升693個，並只有九龍區錄得升幅，按月升834個，升幅是有記錄以來該區最大。同時刺激九龍該類型新盤單位貨尾量達1,808個，為今年1月1,828個後創下8個月新高。

按房型計，全港兩房及三房貨尾，只有九龍區錄得升幅，按月升834個，貨尾量有1,808個。而新界西及新界東按月減少136個，貨尾量合共3,982個。港島按月減少5個，貨尾量為148個。

開放式及一房貨尾按月增164個，當中九龍區按月新增266個。而新界西按月減80個，港島減14

個，及新界東按月減8個。九龍現有貨尾682個、港島有633個、新界西有260個及新界東有214個。

累積貨尾5938伙遠超各房型

四房或以上新盤貨尾，全港按月上升140個，現有貨尾1,360個。當中九龍區按月上升161個，而港島區按月減少11個，新界東及新界西合共減少10個。現時四房或以上新盤貨尾集中於九龍區及新界東，分別有473個及460個。而新界西有266個及港島有161個。

根據今年9月份的統計，按房型計，兩房及三房新盤貨尾單位累積有5,938個。開放式及一房新盤貨尾累積1,789個，四房或以上貨尾累積1,360個。按分區計，港島區新盤貨尾有942個，九龍有2,963個，新界東有3,131個及新界西有2,051個。