

房策明朗 晉海兩周賣近千伙

康城五千伙新盤接力賣 晉海II趕月內推

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁悅琴)特首林鄭月娥於施政報告中提出的港人首置上車盤並未有影響市民買樓意慾,昨天將軍澳鐵路新盤晉海成為施政報告後首個周末推售的新盤,新一批223伙悉數沽清,第五度開紅盤,該盤短短兩周售出996伙,佔全盤96%,發展商新地亦趁勢部署推出日出康城4B期晉海II。連同其他新盤,昨日一手盤共售出228伙。



晉海昨沽清223伙,昨早已見售樓處有逾百人入籠。香港文匯報記者彭宇文攝

由新地發展的將軍澳日出康城4A期晉海,昨天進行第五輪推售,銷情依然火熱,該盤日前截收逾5,000票,挾超購21倍之勢推售223伙。昨天早上9點半左右,位於九龍站的售樓處所見已聚集數百人,兩層樓面「打蛇餅」,秩序大致井然。及至下午3時左右,消息指該批單位已悉數認購一空,最後籌號約554號。倘連同之前四輪推售,晉海短短兩周內已累沽996伙,佔全盤1,040伙達96%。

80後向隅客佔逾四成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,市場氣氛明朗化,購買力持續釋放,不少早前未成功入市客戶再度入票將軍澳新盤,今批向隅客佔達九成,其中有四至五成入票客戶為80後至90後,有部分需要家人協助支付首期。旗下客戶有多組買家

入票擬掃入兩伙,估計涉資約1,400萬元。據美聯物業分行資料,本月至今區內私樓買賣成交約60宗,較9月同期約58宗,成交量未見受新盤銷售影響。展望第四季,預期整體樓價將有3%至4%升幅,全年樓價可望累升約13%。

買家:等不及首置盤

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,從昨天晉海銷情看,顯示施政報告未有影響私樓市場。施政報告強調以置業主導,激活物業市場流轉。政府明確表明物業非商品,其政策只會着重幫市民置業,而非解決市民投資需要。雖然首置上車盤客源或與私樓重疊,惟預計三年後落成只有1,000伙,而且具多項轉售限制,未有解決市民投資抗通脹的需要,有能力買家將選擇今天先入市決定,先掌握樓市升勢。

昨日有晉海買家坦言等唔切「港人首置盤」,趁負擔得起就入市;亦有買家對「首置盤」表示歡迎,惟慨嘆自己超出入息限額,期望政府幫助市民安居而非賺錢,推出更多惠民措施。

29歲的梁先生表示,今次斥資700萬元買入一個兩房戶,屬首次置業。有考慮過「首置盤」,不過等不及,趁目前能負擔到就入市。從事建築行業的沈先生,今次斥約690萬元買入兩房戶,屬首次置業,惟自己超出入息限制,倘合乎資格會願意等待首置盤出爐,形容「首置上車盤無得輸」。對於首置盤政策,他認為政府應該要幫市民解決住屋,而非幫人賺錢。斥約900萬元購三房單位作換樓用的謝先生,形容二手按揭門檻太高,故選購一手樓。新地亦趁勢部署日出康城4B期晉海II,今日會開放晉海II示範單位予傳媒及代理參觀,料接月內推售。晉海II共有1,132伙,以中小型單位為主。此外,會德豐於日出康城第5期(1,600伙)及南豐於日出康城第6期(2,393伙)正申請預售樓花同意書,即有逾五千伙新盤趕於年內登場。

My Central收300票

另邊廂,長實及市建局合作的上環My Central持續現參觀人流,昨天下午3時左右在中環中心售樓廠所見,現場有近百人形成的參觀人龍,消息指,該盤累收300票,以首張價單50伙計,超額登記5倍。長實助理首席營業經理何家欣表示,昨日錄2,000人次參觀示範單位,主要來自半山、南區等傳統豪宅地段客戶。今次採一人一票形式收票,計劃短期內加推,並研究採用家族大手客優先形式。

晉海買家心聲

慳出200萬首期

梁先生:今次斥資700萬元買入一個兩房戶,屬首次置業。自己年紀唔細,與女友拍了11年拖,要負責任結婚。今次入市首期達五成,三成靠自己儲,兩成靠家人幫助。自21歲起出來工作,儲咗200幾萬做首期,淨返100幾萬由屋企人幫手,期間要知慳識儉,「同女友兩年先去一次旅行,出街食飯只係使廿蚊,長年累月咁積返來。」有考慮過「首置盤」,不過等不及,趁目前能負擔到就入市。近五六年都一直留意新盤,甚至有入票,惟抽不中。



二手做不到按揭

謝先生:今次斥約900萬元購入三房單位作換樓用。現居土瓜灣的單位於三年前購入,恰逢額印稅刑滿可換樓。形容二手按揭門檻太高,想買二手但造不到按揭。又形容施政報告對自己沒有幫助,認為政府應增加土地供應。早前有留意啟德新盤,不過開價太貴,而今次晉海則入飛三次才能抽中。



圖/文:記者蘇洪鏘

十大屋苑估價 九龍新界領跌

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)美國聯儲局宣佈縮表,加上金管局早前增發外匯基金票據,短暫推高拆息,以致多項樓價指數微跌,就連銀行估價亦進取不再。本報透過本地銀行網上估價服務,就本港十個大型屋苑之估價變化,發現不少屋苑較3個月前已停止升勢,個別更出現倒跌,紅磡藍籌屋苑黃埔花園有單位跌逾3%。按揭業界分析,二手交投萎縮,銀行可參考的個案越來越少,故相應調整有關估價,不過倘出現特色戶成交,料會再度推高屋苑整體估價。

港人近年興嘆上車難,樓價指數已連升17個月,不過升幅逐漸收縮,連續兩個月按月升幅不足0.5%。與此相呼應的,是本港銀行亦調整住宅估價。香港文匯報於本月10日起藉着本港三大銀行(中銀、匯豐、恒生)的網上估價服務,追蹤本港各區十個大型屋苑的估價走勢,並與7月時的統計作比較,結果顯示越來越多屋苑的估價與3個月前沒有變化之餘,個別屋苑估價出現倒跌,主要分佈於九龍及新界屋苑。

黃埔跌幅顯著 3個月跌3.4%

今次調查的十大屋苑中,估價跌勢由新界及九龍區帶領,反觀港島區估價相對硬淨。紅磡黃埔花園估價跌勢較顯著,該屋苑2期10座高層C室,實用面積388方呎,匯豐新估價為656萬元,較3個月前的679萬元估低3.4%。而粉嶺花都廣場2座高層F室,實用面積413方呎,中銀最新估價為484萬元,較7月時估低3%。此外,牛頭角淘大花園、天水圍嘉湖山莊、新屯門中心等,估價紛現下調。

港島屋苑硬淨 康怡反升4%

反觀三個港島區傳統藍籌屋苑,鯽魚涌太古城、康怡花園及鴨脷洲海怡半島3個單位,三間銀行均未有調低估價,個別更獲調高。康怡花園D座高層2室,實用531方呎,獲恒生抬高估價4%至880萬元,跑贏各大屋苑。

以銀行表現分析,以匯豐調低估價較多,涉及4個屋苑,減幅介乎0.2%至3.4%。中銀及恒生各有1伙調低估價,不過中銀其餘9伙均較3個月前持平,後者仍有4個單位估價獲調升。

樓價升勢放緩之際銀行調低估價,有業界認為與二手交投持續萎縮有關。利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示,銀行對二手私樓估價主要參照近期之成交價,而近月樓價低企兼逢辣招市,購買力聚焦新盤,二手交投量持續低迷,指標屋苑可參照成交不多,令估價滯後。

加息風險當前 市場趨保守

「同時,目前息口未明朗,未來仍有加息風險,以及市場仍對施政報告抱有觀望態度,故估價趨保守。」不過黃詠欣補充,「銀行調低估價或反映個別屋苑近期主要成交價較低,倘出現特色戶或特別成交,便有機會彈升估價。」她認為,目前樓市大勢仍然向上,相信銀行估價仍會緊隨大市,未見有大跌跡象。



美國縮表、金管局增發票據,樓價指數微跌,就連銀行估價亦勇猛不再。資料圖片

十大屋苑網上估價一覽及變幅

單位	實用面積(方呎)	中銀(萬元/變幅)	匯豐(萬元/變幅)	恒生(萬元/變幅)
鯽魚涌太古城恒山閣低層G室	589	1,008/無變化	930/+1.0%	1,020/無變化
鯽魚涌康怡花園D座高層2室	531	806/無變化	816/無變化	880/+4.0%
鴨脷洲海怡半島4期御翠居	521	836/無變化	781/+1.2%	771/+2.9%
33A座低層A室				
觀塘麗港城4期20座中層B室	517	696/無變化	682/-0.6%	649/無變化
牛頭角淘大花園F座低層8室	390	465/無變化	464/-0.2%	516/+1.0%
紅磡黃埔花園2期10座高層C室	388	628/無變化	656/-3.4%	660/+0.9%
沙田第一城4期43座高層A室	284	473/無變化	497/+1.6%	459/無變化
天水圍嘉湖山莊樂湖居4座中層H室	557	475/無變化	461/-1.5%	474/無變化
屯門新屯門中心2座低層B室	462	425/無變化	436/+1.6%	431/-1.1%
粉嶺花都廣場2座高層F室	413	484/-3.0%	527/無變化	467/無變化

註:估價數字於10月10日查詢,並與7月時記錄作比較

資料來源:各大銀行網上估價服務
製表:記者 蘇洪鏘

藍籌屋苑破頂 寶翠園呎價2.7萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)縱然樓價升勢放緩,近月市場仍錄得指標屋苑零星破頂個案。

上月份鯽魚涌康怡花園D座高層8室,實用面積902方呎,以1,625萬元沽出,創屋苑造價新高,打破兩年前1,608萬元的舊紀錄。

同月,馬灣碧麗灣錄得「雙破頂」成交,涉及28座頂層特色戶,

實用面積1,421方呎,屬四房雙套房加工人房間閣,附連134方呎平台以及天台,獲區內居民垂青以2,420萬元承接,折合呎價17,030元。造價及呎價均刷新屋苑新高。

美孚大單位1488萬易手

西半山豪盤寶翠園5座高層F室,早前以3,000萬元易手,單位實用面

積1,110方呎,呎價27,027元,呎價創屋苑2001年入伙以來新高。

荔枝角美孚新邨百老匯街54號中層C室,實用面積994方呎,早前以1,488萬元易手,呎價達14,970元,創屋苑純住宅單位成交呎價新高。翻查資料,今年初屋苑百老匯街32號高層C室,連車位以2,200萬元成交,呎價15,214元。

私樓價格連續10個月破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價升勢有放緩跡象,差估署最新數據顯示,8月份私宅售價指數報339點,按月再升0.44%,再一次打破歷史高位,並連續10個月創有紀錄新高。

惟回顧今年樓價走勢,上半年樓價按月升幅介乎0.75%至2.74%之間,7月及8月的樓價指數按月升幅只得0.33%至0.44%,明顯放緩。

今年首8個月升10%

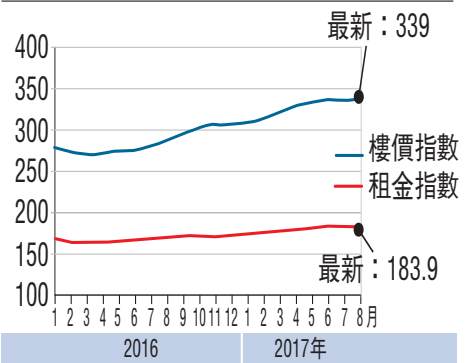
單計今年首8個月,樓價指數則升10.28%。若按年計,指數上升17.95%。事實上,樓價指數已連續第17個月上升,累積升幅達24.91%,為本港史上第二長的連續升市,僅次於2014年4月至2015年9月長達18個月的升市。

中型單位升幅最勁

以戶型分類,按月升勢最勁為實用面積753至1075方呎的C類單位,8月指數報298.9點,按月升0.67%;其次為實用面積431方呎以下的A類單位,按月升0.64%至374.5點。至於實用面積431至752方呎的B類單位,按月升幅僅0.06%,大幅跑輸大市。

與此同時,由業界編制的樓價指數亦在高位喘定。中原城市領先指數CCL按周跌0.08%,最新報159.89點。CCL Mass報162.16點,按周跌0.27%。該行指出,美國聯儲局宣佈縮表前,樓市氣氛觀望,加上金管局增發外匯基金票據,短暫推高拆息,以致多項指數微跌。

樓價及租金指數走勢



資料來源:差估署

製表:記者 蘇洪鏘