

新房策效應 元朗將軍澳交投半年最旺

【大公報訊】記者林惠芳報道：施政報告放寬首置按揭保險，二手購買力大爆發！新措施公布後，將軍澳及元朗分別連錄11宗及9宗買賣，超過半年最旺。買家追價入市，沙田河畔花園呎價重上2萬元。



▲元朗於放寬按揭後連錄9宗買賣，為超過半年來最旺

受到9成按揭上限由400萬元提高至800萬元刺激，中價樓買賣飆升。將軍澳區內買賣仍以減價主導。美聯林志堅說，東港城1座高層C室，實用463方呎，由765萬元減至690萬成交，減幅近10%，實呎14903元。香港置業劉浩勤說，將軍澳天晉2期3B座中層D室，實用550方呎，望山景，由1020萬減至910萬沽出，實呎16545元，低市價約10%。

中原伍錦基說，放寬按揭後，將軍澳暫錄11宗二手買賣，超過半年最旺。元朗二手交投同樣熱鬧。中原王勤學表示，受到放寬按揭刺激，買家加快入市決定，元朗區連錄9宗二手買賣，為近半年來最旺。

Grand YOHO 成交佔3宗最多，包括Grand YOHO 2座高層G室，實用519方呎，成交價830萬元，實呎15992元。同區采葉庭7座低層A室，實用460方呎，售599萬元，實呎13022元，比估值平31萬元。

中原伍耀祖表示，新措施公布後，天水圍嘉湖山莊連錄6宗成交，全屬3房戶，造價介乎513萬至633萬元。祥益黃文樂稱，嘉湖山莊有買家在新措施公布後馬上睇樓，攜帶支票簿以便即時入市，最終成功追價10萬元，購入樂湖居5座高層G室，實用548方呎，成交價580萬元，實呎10584元，買家打算申請8成按揭保險。

河畔花園呎價重返兩萬

其餘屋苑亦錄追價，沙田河畔花園呎價更重上2萬元。中原杜文俊說，河畔花園A座高層8室，實用242方呎，獲買家以490萬元承接，實呎20248元，為屋苑近4個月來呎價首次重上2萬元。

利嘉閣鮑允中表示，放寬按揭後，淘大花園連錄3宗買賣，其中I座中層7室，實用378方呎，叫價600萬元，原業主見氣氛好轉反價，終獲買家追價15萬元以615萬成交，實呎16270元。

買家「借盡」九成圓愉景新城上車夢

【大公報訊】記者林惠芳報道：受惠於9成按揭上限提高至800萬元，首置人士紛紛借助高成數按揭上車。荃灣愉景新城有買家礙於預算有限，睇樓2個月「食白果」，在施政報告公布後，終於以660萬圓上車夢，以1成首期入市，購入11座高層G室，單位實用493方呎，原業主放盤短短數小時，即以660萬元零議價售出，呎價13387元。

黃大仙亦有買家趁機「借盡」上車。富誠林栢榮表示，黃大仙怡庭居2座高層B室，實用283方呎，2房間隔，昨日獲首置客以480萬元購入，實呎16961元。

愛海頌首批沽113伙佔52% 餘貨加價2%

1/4客用建期付款料為日後「借盡」 趙國雄估次輪銷情更好

本港經濟衰退風險益增，及社會暴亂不休，終至樓市下行。特首日前公布的施政報告中，放寬高成數按揭的樓價上限，作為減辣的序幕，然而，昨日首輪發售的深水埗愛海頌及第3輪開售的同區匯璽III，卻未能即時受惠，兩盤昨日共售約220伙。其中即日售出113個單位的愛海頌，發展商長實（01113）因看好該盤稍後的銷情，已即時將未售單位的售價，調升1%至2%。

大公報記者

林志光

環球經濟轉差，及本港近大半個月來暴亂情況急劇惡化，各行業均大受打擊，其間開售的新盤，反應亦大受影響。特首在日前公布的新一份施政報告中，雖針對土地及房屋供應，大刀闊斧提出多項措施，包括即時惠及樓市的放寬高成數按揭樓價上限。長實執行董事趙國雄形容新措施為「及時雨」，對真正有置業安居需要的居民實有大幫助，可大大減輕其首期負擔，且能啟動市場換樓鏈，令整體市場交投轉活，如消息公布當日，一手及二手成交即時轉活，效果之佳，可見一斑。

不過，他指出，措施公布當日，正藉愛海頌截止認購登記，與新措施「擦身而過」，有關消息未能即時令該盤受惠太多。然當市場消化該利好消息後，相信稍後進行該盤第2輪銷售時，便可獲得更好反應，銷情會較理想。

家庭組合5700萬買4伙

愛海頌為長實近兩年來首個推售的大型新盤，首輪開售的218伙，錄得約1600多票認購登記。昨早有數百人到場候抽籤揀樓。趙氏稱，其中有一家庭組合，斥約5700萬元購入2房及3房單位各兩伙；另一家庭組合亦斥約3200萬元購入3個單位。截至下午2時許，該盤已售出逾百個單位，其中兩房單位佔約70%。長實稍後跟

合作夥伴市建局，商談該盤有關加價及次輪開售事宜。

美聯住宅部行政總裁布少明表示，政府新修訂的按揭計劃，可惠及樓價800萬至1000萬元的住宅物業，他相信該盤有10%至20%買家，從選用即供付款，改為建期付款，方便將來可享受新計劃，減輕首期負擔。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑相信，新計劃有助該盤次輪賣樓時促銷單位，屆時會有買家為求獲得高成數按揭而轉用建築期付款。

據愛海頌成交紀錄冊顯示，該盤昨日共售出113個單位，比例約52%，其中接近四分之一是採用建築期付款辦法。

匯璽III第3輪銷108伙

至於新地（00016）昨日為同區匯璽III進行第3輪銷售，其中178伙以公開發售出售，57伙則招標出售，合共235伙。據市場消息透露，該盤昨日售出約108伙，比例約46%。

萬科企業發售中的樓花盤屯門上源，回應政府放寬申請高成數按揭保險計劃的樓價上限，昨將該盤的建築期付款辦法所得折扣優惠，由樓價8%，增至12%，以吸引買家選用建期付款，方便將來入伙時，能合資格申請新修訂的按揭計劃。該盤的預計入伙日期約為明年第二季。



買家心聲

新政適時 有助買樓

李小姐：居於觀塘區，今次以首置身份入市，斥900多萬元購入一個兩房單位，選用建築期付款辦法，應可享用新修訂的按揭保險計劃。新計劃對其買樓有幫助，將來入伙時有機會採用。初步構思所買單位作自用，但由於看好該區未來的升值潛力，用途將來或有改變。

價錢合理 買入自住

柯太：施政報告提出了不少利民的房屋措施，但今次入市並無考慮施政報告內容，也不理會樓價升跌。這次斥資800多萬元購入一個兩房單位，純粹是認為價錢合理，以作自住。至於付款辦法，應該也不採用新按揭保險計劃。

八月至今新盤首輪售樓銷情

樓盤	開售日	開售單位量(伙)	售出量(伙)	銷售率	發展商
深水埗愛海頌	10月17日	218	113	51.8%	長實
啓德尚·璞璽	9月27日	218	99	45.4%	合景泰富及龍湖集團
深水埗匯璽III	9月19日	352	351	99.7%	新地
馬鞍山峻源	9月14日	42	9	21.4%	中信泰富
將軍澳GRAND MARINI	9月11日	182	133	73%	會德豐地產
將軍澳MARINI	8月30日	500	435	87%	會德豐地產
荃灣映日灣	8月17日	354	354	100%	億京



▲趙國雄（左）即場主持抽籤
▲深水埗愛海頌吸引大批買家入場揀樓
▲愛海頌樓盤



花都行運業主半月兩殺訂 穩袋十萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市重拾升軌之際，粉嶺花都廣場撻訂貨日前以483萬元低價重售後，消息指單位再度撻訂。新買家因個人財務問題放棄交易，業主兩度「殺訂」，穩袋逾10萬元後，見市況好轉，現傾向轉賣為租。

消息稱，該撻訂單位為花都廣場5座中高層A室，實用392方呎，為2房戶，享開揚景，物業於9月下旬曾以517萬元沽出，惟買家看淡後市撻訂，損失10萬元訂金。

業主殺訂後，單位本月初以483萬元重售，比撻訂價平7%。

不過，最新消息透露，新買家因個人財政狀況，最終放棄交易，損失5000元訂金。

原業主再次殺訂後，今次未有重新放盤，因施政報告公布後，二手氣氛急速升溫，業主尚未掌握市場走勢，故傾向將單位先放租，然後才作打算。據了解，業主於2016年6月以376萬元購入上述物業。

珺瓏灣首批呎價萬五 貴絕掃管笏

【大公報訊】恒大地產（03333）去年初藉向恒地（00012）收購屯門掃管笏住宅地，打造公司在港首個住宅項目恒大·珺瓏灣（下稱珺瓏灣）。獲批預售紙多月後，恒大昨公布樓盤第1期首批151伙單位售價，平均折實呎價約1.54萬元，應是掃管笏區內最貴新盤。

對推售珺瓏灣一直低調處理的恒大地產，在施政報告公布後，即落實銷售工作，並上載第1期151個單位的售價。首批單位全為開放式至兩房類中小型單位，實用面積由223至378方呎不等，售價由357.3萬至610.29萬元不等。

買家如選用即供付款辦法，及不採用發展商指定財務公司提供的一按及二按服務，加上下月底前買樓可獲折扣，總折扣優惠高達11%，即折實價約由318萬至543萬多元。

入場費318萬區內五年最平

即使首批全數單位折實價低於550萬元，折實入場價只約318萬元，是掃管笏近5年最低入場費的樓盤，但折實呎價由1.38

萬至1.72萬元不等，平均折實呎價約1.54萬元，卻暫時是掃管笏近5年來周邊新盤中，首批呎價最高的樓盤。近年附近開售的多個新盤，包括2015年嘉里建設（00683）的滿名山，以至今今年6月永泰地產（00369）開售的OMA OMA等5個樓盤，首批單位平均折實呎價約1萬至1.24萬元不等，換言之，珺瓏灣首批單位高開約24%至50%。

此外，新施政報告中，雖即時放寬高成數按揭的樓價上限，但恒大仍透過指定

財務公司，為買家安排最高達樓價90%的一按，及達樓價30%的二按服務。兩者最長年期均可長達30年，一按首兩年免息供本，二按首兩年則免息免供。如買家不採用有關服務，最多可獲樓價4%折扣優惠。另發展商亦會為買家代繳印花稅，上限為成交價3%。

珺瓏灣地皮原由恒地於2015年以逾36億投得的官地，恒地於2018年透過公司轉讓方式，斥約66億元購入，每呎樓面地價高約8400元。

恒大·珺瓏灣1期資料

幢數	2座分層大廈，22幢洋房
單位數目	754伙
實用面積	分層單位由202至800方呎，洋房由2260至2420方呎
預計關鍵日期	2021年5月
首批單位	151伙
售價	357.3萬至610.29萬元
折實售價	約318萬至543.16萬元



▲恒大·珺瓏灣5A座21樓J室1房示範單位，實用面積307方呎

美銀呎租失守60元 三年半新低

【大公報訊】記者林惠芳報道：甲級寫字樓租賃放緩，租金續走下坡。消息稱，金鐘美國銀行中心有單位剛以呎價58元租出，屬項目近3年半呎租新低。

金鐘美國銀行中心高層07及08室，可享山海景，新近以月租22.3萬元獲承租，按單位面積3875方呎計，呎租僅58元，為該廈近3年半呎租新低。業主於2014年

以2440.3萬元購入，租金回報達11厘。

翻查資料，對上一宗低於60元呎的租賃成交，要追溯至2016年初，涉及中層13室以每呎50元租出，但單位無窗，呎租一向偏低。若按同類景觀單位作比較，對上低價成交追溯至2014年11月，為該廈高層10室，呎租57元，即今次租出的單位呎租為近5年同類新低。