

新婚夫婦入市吸筍盤



 二手樓市成交價平穩，吸引不少新婚夫婦入市。地產代理表示，新婚夫婦四出尋找居住配套成熟的屋苑，只要單位間隔合適，與業主議價後即入市自住。

中 房地產天水圍副分區營業經理何家樂表示，分行新近促成嘉湖山莊樂湖居11座中層E室交易，單位實用面積448平方呎，兩房間隔，內櫥企理，景觀開揚，吸引區內新婚上車客以396萬元承接，實用呎價8,839元。原業主於2010年以134.5萬元買入單位，今年4月叫價450萬元放盤，其後多次降價，最終累減54萬元沽出，減幅12%，業主持貨16年，賬面獲利261.5萬元，單位升值1.9倍。

利嘉閣地產將軍澳廣場分行助理分區經理楊凱俊稱，該行近期促成將軍澳新都城3座低層B室交易，單位實用面積364平方呎，兩房間隔。新買家為新婚夫婦，早前睇樓後鍾情區內配套完善，屋苑位置便利，加上單位間隔合用，決定洽購。業主原叫價580萬元，議價後以575萬元成交，實用呎價15.797元。

楊凱俊續稱，該行近期促成將軍澳居屋翠嶺峰中層A室未補地價的二手成交個案，單位實用面積462平方



■將軍澳新都城兩房戶由於區內配套完善，屋苑位置便利，獲新婚夫婦斥資575萬承接。

呎，兩房間隔。新買家亦為新婚夫婦，早前睇樓後鍾情區內配套成熟，加上單位間隔實用，享開揚翠綠山景，決定洽購。業主原叫價608萬元，議價後以601.8萬元成交，實用呎價13,026元。原業主賬面獲利逾184萬元，期內物業升值44%。

康怡花園三房轉手賺810萬

中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，鰂魚涌康怡花園錄本月首宗成交，單位為E座低層1室，單位面積685平方呎，三房套間隔。業主原先叫價1,040萬元，放盤約兩星期，獲新婚夫婦議價後以1,025萬元成交，實用呎價14,964元。新買家主要看中屋苑配套完善，加上單位

間隔實用，遂決定入市自用。原業主於2003年以215萬元低位購入上述單位，持貨23年，是次轉手賬面獲利810萬元，期內升值3.76倍。

中原地產杏花邨第一分行副分區營業經理梁希廉表示，分行新近促成筲箕灣香島3座高層D室交易，單位實用面積980平方呎，三房套間隔。單位原開價2,000萬元，經議價後微減70萬元，最終以1,930萬元成交，實用呎價19,694元。新買家為外區年輕夫婦，均於港島區工作，心儀單位空間實用且外望山景環境舒適，考量後決定購入上址作安樂窩。原業主持貨約8年，是次轉手賬面蝕147萬元或7%。

認識最新「先P後H」按揭



近月接連有銀行公布好消息，並推出多元化按揭優惠，包括新延續的低息定按、上調按揭回贈、銀行不跟加P等，最近亦有大型銀行推出具吸引力的「先P後H」按揭計劃，按揭產品百花齊放，用家有更多按揭選擇。

當中銀行是次推出的「先P後H」按揭屬於市場上創新的設計，採取初期P按後期H按的組合，為什麼要「先P」？按照目前拆息水平，H按已處於封頂位，封頂息以P按計算，銀行若想推出初期低息優惠，直接以特惠P按息更可造就慳息優勢。計劃之首兩年或三年息率定於P-2.32% (P現為5%)，目前計出之實際按息為2.68%，低於目前市場定按息2.93%達0.25厘，亦低於目前H按息3.25%達0.57厘；在P不變的情況下，2.68%屬目前市場按息最低水平，供樓人士可受惠於更低息供樓選擇。以市場平均按揭額約500萬及30年期計，對比市場H按，月供減少約1,533元，利息支出減少達17.5%。

已為未來加息提供緩衝

用家可留意 P 按並非定息，而是屬於浮息計劃，實際息率會隨着銀行最優惠利率 P 變化而調整，若果期間銀行決定加 P，按息便會上升，反之若銀行決定減 P，按息便會下跌。以息率走勢來看，港 P 在年內之變化幅度料不大，若然美國在年底前仍會加息一次，即使本港銀行有機會跟隨加息，較大機會加幅或介乎 0.125 厘至 0.25 厘，按照有關計劃首兩至三年 P 按息計，若加 P 0.125 厘或 0.25 厘，有關 P 按息將由 2.68% 上調至 2.805% 至 2.93%，仍低於 H 按息及仍有可能低於定按息。換句話說，是次新推之「先 P 後 H」按揭在很大程度上已為未來可能加息提供緩衝，加上目前息率明顯低於市場水平，故此甚具吸引力。

現時市場上共有三款按揭計劃最受用家關注，分別為「先P後H」、定按及H按，各有優勢特點，用家應如何選擇？下期再續。

息息相關

王美鳳

中原按揭董事總經理

金價回調 深圳水貝掀「買金潮」

國慶長假期間，深圳水貝國際黃金交易中心人山人海，全國各地的遊客拖着行李箱湧入，多個黃金市場被擠爆。國際金價近期回調至相對低位，水貝金價較品牌店每克便宜約200元（人民幣，下同），引爆了一波「抄底潮」。有商家表示，相比平時周末，國慶假期期間黃金飾品日銷售量增長了一至兩倍，部分熱門款式更出現斷貨。

作為全國十大熱門旅遊目的地，深圳在國慶长假迎來黃金消費熱潮。5日倫敦現貨金在4,150美元/盎司上下波動，處於相對低位。大量內地遊客趁機扎堆深圳多個國際黃金珠寶交易中心。記者在現場看到，婚慶和自用剛需成為消費主力，古法金飾最受歡迎。鼎禎黃金負責人方先生告訴記者，近幾日每天銷售黃金飾品約200至300克，較平時增長一兩倍，



■深圳水貝國際
山人海。



■深圳水貝國際黃金交易中心人山人海。

「外地遊客特別多，全國各地的都有，水貝現在名氣大了。」

記者走訪多個櫃檯發現，婚慶類金飾是當前銷售的主力。在一家專營婚慶金飾的櫃檯，銷售人員向記者展示一對龍鳳手鐲，足金一對15克，1.4萬元，購買者多為準新人，亦有長輩買作贈送晚輩。」她表示，國慶期間婚慶金飾銷量比平時多近一倍，「很多顧客是提前來備貨的，結婚當天要戴，拍照也好看。」

與首飾櫃枱的火爆形成鮮明對比，投資金條區域冷清許多。方先生坦言：「金條賣不動了，銀條更是無人問津。今年初很多人高位搶購，虧損了兩三成甚至更多，現在投資者謹慎多了。」黃金回收業務也未出現高峰，回收價873元/克，來問的人不少，但實際成交不多。

美銀估金價今季下探3750美元

國際黃金市場在衝高回落後陷入劇烈震盪，多間投行重發2026年第四季度及年底的金價走勢預測。美銀稱高油價成短期頭號威脅，金價面臨下探3,750美元風險，滙豐亦下調今明兩年金價預期，認為加息預期施壓金價走勢；惟高盛堅守年底4,900美元目標，但警告「雙向劇烈震盪」。

美銀最新貴金屬展望報告稱，對短期金價走勢轉趨謹慎。該行料今年第四季度黃金均價約為每盎司4,000美元。但在極端風險情境下，短期價格存在下探3,750美元的破位風險。

滙豐對長線持積極態度

滙豐在10月初調低2026年、2027年平均金價預測至4,490美元及4,825美元，並示警黃金短期可能進一步承壓。該行分析指，市場對美國進一步加息的預期及債券收益率上升

將持續給金價施壓，並預期美聯儲將在今年12月再度加息。不過，滙豐對長線仍持積極態度，維持2028年5,200美元及2029年5,300美元的預期，主要看好中國與印度金融業放寬黃金配置帶來的結構性需求。

另一邊，與美銀、滙豐的謹慎態度不同，高盛依舊維持年底4,900美元/盎司的基準目標價。因早在6月時，美聯儲降息預期推遲，已將年底的黃金目標價從1月的5,400美元大幅下調至4,900美元，當時策略定性為「戰術謹慎」，此後便一直維持在4,900美元。惟該行強調，4,900美元是年底基準目標，但過程將伴隨「更大的雙向波動」。

此外，瑞銀財富管理重申中長期走勢有支撐，倘若金價回調至4,000美元附近，可視為增持的良機，預計明年9月前後，金價有望上試5,400美元。