

責任編輯：邱家華



扶正養陰丸 好似
中藥版維他命
每日幫你健康打底

位元堂 位元氣 衛健康

morning's 1 morning's 2 walsora 3 香港位元堂門市及各大藥房有售。
• 以上圖片只供參考 • 如有任何爭議，位元堂藥廠有限公司保留最終決定權

客戶熱線 2727 8911 www.wyt.com.hk

樓市小陽春 15新盤逾千伙混戰

恒地三盤增建期付款優惠搶「按揭」客

政府放寬現樓9成按揭引爆全城購買力，發展商一擁而上變招爭客，未來6日最少15盤逾千伙混戰。挾低開同區15%招徠的佳明（01271）青衣明翹匯，昨日首日收票，市傳累收近800票，超額逾4倍。恒地（00012）旗下3盤建築期付款折扣額由1%擴大至3%，以配合樓花盤必定要採用建築期付款的需要。

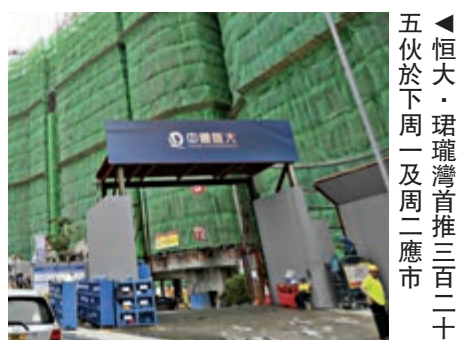
大公報記者 梁穎賢

青衣區15年來首個新盤姿態登場的明翹匯，挾低開同區15%具叫座力，昨首收票及開示範單位反應踴躍，黃昏時段為睇樓及入票高峰期，迫爆售樓處。市場消息盛傳首日已累收近800票，相對首批156伙超額逾4倍。

明翹匯準買家擬借盡九成上車

基於9成按揭打救不少準買家，明翹匯2名睇樓客表明會靠9成按揭買樓。睇樓客黃小姐稱，預算500萬元買入1房單位，有意靠9成按揭入市，認為有關計劃對年輕買家屬好消息，可助上車。對後市睇法，黃認為樓價料受宏觀因素影響會下跌。另一睇樓客王小姐謂，明翹匯開價低於同區二手，有意借借9成按揭保險入市，吼準一房戶，預算約500萬元。

政府一招9成按揭引蛇出洞，多個新盤先後變招出擊。恒地旗下元朗尚悅、嶺、長沙灣壹家及紅磡啟岸，將建築期付款折扣由原本1%增加至3%，拉近與即供付款的差距，以配合政府現樓9成按揭下，樓花盤買家必須選用建築期方法入市有關。



五伙於下周一及周二應市

另香港興業（00480）旗下愉景灣意堤亦提高按揭成數。香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍指，一按成數由原先最高8成提高至85%，同時加推24伙，以建築期付款計劃計，折實800萬元以下單位有2伙。項目同日上載銷售安排，下周三（30日）推售56伙先到先得，另33伙招標形式推出。項目至今售出約67伙，套現約8.35億元。

另中國海外（00688）大埔天鑽加推全新189伙，實用面積334至778方呎，折實515.8萬至1048.1萬元，折實呎價11880至17675元，當中即供樓價600萬元內單位佔13伙。中國海外地產董事總經理游偉光表示，新推價單設有6種付款計劃，配合不同買家財務需要，其中建築期輕鬆付款計劃及建築期輕鬆備用二按貸款付款計劃，可配合準備選用8成或9成按揭保險計劃的買家。項目累售1095伙。

愛海頌今日次輪推售176伙

首個於政府放寬9成按揭當日開賣新盤愛海頌，今日次輪推售176伙，市場消息指，新票連復活票共收逾1600票，撇除27伙只售予受市區重建影響的前業主不計，公開發售伙數實為149伙，超額9.7倍。

新世界（00017）元朗瓏頌一組客以逾1167萬元買入2伙，分別為2樓及25樓B3室，單位實用面積308呎，後者為天台特色戶，成交價619萬元，呎價20097元，創項目新高。而一房特色戶亦已沽清。項目累售217伙，佔可售單位近8成，套現逾11.4億元。



明翹匯售樓處人頭湧湧

家壹擴大建期折扣額



意堤提高一按成數至85%

未來六日新盤大戰動向

項目	公開發售	開賣日期	發展商
長沙灣愛海頌	176伙	今日	長實
啓德尚·肆盈	108伙	今日	合景泰富夥龍湖
大埔白石角朗濤	54伙	今日	鷹君
屯門御半山2期	15伙	今日	新地
西營盤藝里坊·1號	12伙	今日	恒地
筲箕灣形薈	1伙	今日 (即日招標及截標)	新地
將軍澳日出康城 GRAND MARINI	101伙	周六	會地
荃灣映日灣	99伙	周六	億京
沙田九肚尚珩	1伙	周六	香港興業
西貢逸瓏海滙	1伙	周日 (即日招標及截標)	信置
元朗尚悅	1伙	周日	恒地
長沙灣南昌一號	1伙	周日	恒地
掃管笏恒大·瓏瓏灣	325伙	下周一及周二 分兩日推	恒大
元朗PARK YOHO Napoli	72伙	下周二推售	新地
愉景灣意堤	56伙	下周三	香港興業
總數	1023伙		

大公報記者梁穎賢製表

一手貨尾1.23萬伙 創八個月新高

【大公報訊】記者梁穎賢報導：連月多個大型新盤登場及推盤量持續，令整體貨尾再連升4個月。Q房網香港根據一手住宅物業銷售資訊網及屋宇署資料統計，截至本月22日止，一手貨尾總數突破1.2萬達1.23萬伙，較上月底大增近8%，創8個月新高，貨尾比率進一步升至12.7%。

Q房網香港董事總經理陳坤興表示，截至10月22日為止，整體一手貨尾總數已增加至12310伙，較上月底的11434伙，顯著增加約7.7%，並升至今年2月份以來的8個月新高水平，總體貨尾比率亦進一步回升至12.7%，基於近月推售的新盤大多屬於樓花物業，令整體現樓貨尾仍維持

持上月4652伙水平，再創自去年9月以來的一年低位。隨著樓市持續整固，買家心態自然變得觀望，加上一手空置稅開徵在即，發展商顯然加快推盤步伐作應對，相信未來整體貨尾仍會輕微上升，發展商定價策略亦需審慎，維持合理價策略促銷貨尾。

受連串社會局勢不穩事件影響，加上新一份施政報告放寬九成按揭保險的樓價上限，令部分購買力回流至二手市場，本月截至22日止，新盤銷量只有517伙，儘管未來一星期仍有大型新盤推售，但相信本月整體一手銷量將維持於1000至1200伙的水平。

中環歐士大廈申請強拍 市值4.1億

【大公報訊】記者林志光報導：前太古集團主席簡基富旗下公司主力收購舊樓發展，其夥拍萬泰集團收購的中環歐士大廈，現正式向土地審裁處申請強拍令，而物業的現市值約4.1億元。

簡基富及萬泰集團於今年初透過福風有限公司購入歐士大廈單位，根據申請強拍文件顯示，該公司持有逾86.2%業權，只餘一個地舖連閣樓，和兩個住宅單位。該大廈於1967年初落成，樓齡已超過50年，現為1幢7層高商住大廈，據測量師

行的估算，該廈現市值約4.08億至4.1億多元。該廈地盤面積約2419方呎，土地現時規劃為商業用途，位置在大館前面，相信發展商會重建為銀座式商廈，可建樓面約3.63萬方呎。

此外，市場消息透露，上環信德中心剛錄得逾2個月來首宗成交，業主以低價成交吉屋單位。該單位為招商局大廈低層13室，面積約1057方呎，成交價約2618萬元，呎價約2.48萬元，應是近兩年的新低。

二手勢頭勁 第一城兩房636萬破頂

【大公報訊】記者林惠芳報導：受到放寬按揭保險刺激，私人屋苑樓價急彈，沙田第一城2房河景戶，獲買家以636萬元購入，創屋苑2房樓價歷史新高。

世紀21奇豐助理區域營業董事周淑萍透露，沙田第一城16座高層G室，實用327方呎，望河景，屬優質戶，減價14萬元剛以636萬元易手，打破屋苑第31座高層2房戶於去年7月造出的630萬元舊紀錄，成為最貴2房樓王，實呎19450元。消息指，新買家為同區分支分庭，毋須申請高成數按揭。

翻查資料，沙田第一城同呎戶上月造價低見530萬元，為29座高層C室，但單位僅享少河景，質素不及今次易手的2房戶。

9月樓市低潮，沙田第一城2房低見500萬元，放寬按揭措施推出後，業主心態轉強，現最平入場費漲至520萬元，而且連約戶無樓睇。受封盤反價影響，該屋苑本月暫僅15宗買賣，與上月全月39宗有明顯落差。

大圍居屋亦升破頂，富嘉花園3座極高層L室，實用587方呎，剛以870萬元連

地價沽，屬屋苑樓價新高。

另邊廂，元朗提供不少中小型單位，受惠寬按揭措施，消息指區內本月已錄逾100宗成交，為今年來最旺，其中56宗為施政報告後錄得，佔51宗為樓價800萬元以下。中原高級區域營業董事張光耀透露，鯉魚涌太古城本月暫錄15宗買賣，昨日連錄3宗成交，包括建安閣低層G室，實用503方呎，以990萬元易手，呎價19682元，為政府放寬按揭後屋苑第2宗低於1000萬成交，目前太古城低於1000萬叫價放盤不多於10個。

山頂Altadena House複式沽2.45億

【大公報訊】記者林惠芳報導：山頂豪宅打破悶局，由嘉頓麵包家族後人持有的山頂白加道27號Altadena House一伙複式戶，上月以2.45億元沽出，為項目3年來首宗二手成交。

據土地註冊處資料顯示，Altadena House C座低層單位，實用面積4073方呎，上月以2.45億元連車位沽出，實用呎價60152元，新登記買家為郝煒銘，與「龍騰摘星」馬主同名，料屬同一人。

資料顯示，原業主於1996年透過公司名義購入，董事包括張力正、張立仁、張永兆及張尚羽，其中張尚羽為嘉頓公司創辦人張子芳的長子。

事實上，Altadena House位於山頂



▲嘉頓麵包家族後人剛沽出Altadena House複式戶

白加道27號，早於1974年落成，提供18個單位，對上一宗成交為2016年4月，為低層B室，以2.6億售出，呎價63835元。經濟放緩，九龍站豪宅現減租招徠，天璽一伙早前被「撻租」的1房戶，最終減價

2000元租出，比舊租回落6%。

消息指出，天璽星鑽置高層單位，實用434方呎，1房間隔，上月以3.4萬元租出，但租客以「家中突然有事」為由撻租，並要求業主退回2個月按金涉6.8萬元，惟業主拒絕。後來，單位以3.5萬元重新放租，近日以3.2萬元全租租出，呎租74元，比1個月前租金平2000元，跌幅約6%。

此外，柯士甸站Grand Austin 5座中層C室，實用851方呎，全海景，消息指以4.4萬元租出，呎租約52元，低市價約8%。九龍站凱旋門映月閣中層B室，實用969方呎，屬3房戶，享煙花海景，為了盡快租出，業主叫租僅5.6萬元，較市價平10%，意向呎租57.8元。