

二手拉鋸

銀行減息兼股市做好，帶動樓市交投回暖，惟個別業主藉機收窄議價空間，加上新盤輪流出擊，搶去部分購買力，令二手交投陷拉鋸局面，十大屋苑9月共錄131宗買賣，按月跌12.1%，並創7個月新低。總結首三季，十大屋苑暫錄1555宗買賣，按年微升3.2%，主要受惠於今年初的撤辣效應。業界指出，減息令多個屋苑出現供平過租，將吸引買家陸續入市，利好第四季交投量，惟新盤傾巢而出，樓價短期內料反彈乏力。

大公報記者 林惠芳

中原地產十大屋苑9月共錄131宗成交，按月下跌12.1%，總結第三季共錄得416宗，較第二季減少14.2%。不過，受到今年2月撤辣效應刺激，3月份十大屋苑交投量飆升至逾370宗，4月亦錄近200宗，帶動十大屋苑今年首三季成交量合共達1555宗，優於去年同期的1507宗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，美國聯儲局落實減息後，本港銀行隨即宣布下調最優惠利率0.25厘，樓市氣氛即時轉好，多個新盤接連登場，減息令買家置業成本稍降，甚至多個二手屋苑出現「供平過租」情況，吸引買家入市，料後市一、二手俱旺。

康怡美孚呎價回到十年前

回顧剛過去的9月份，由於部分買家於減息前已偷步入市，市場成交以劈價盤主導，所以十大屋苑之中，多達7個平均呎價按月下跌，跌幅介乎0.7%至9.1%不等。其中，鰂魚涌康怡花園、荔枝角美孚新邨及紅磡黃埔花園的平均實用呎價，分別錄12291元、9261元及11763元，齊齊時光倒流至2014年水平。

由於減息後多個新盤輪流出擊，搶去部分購買力，加上有小業主見股市連日做好，開始收窄議價空間，令十大屋苑交投不升反跌，9月份只有4個屋苑交投量報升，分別是康怡花園、鴨脷洲海怡半島、將軍澳新都城及東涌映灣園，其中映灣園買賣按月急增57.1%至11宗。

趁平入市 海怡上月成交升26%

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，減息後買樓負擔減少，不少用家趁樓價低位加快入市，帶動9月下旬二手成交，鴨脷洲海怡半島全月錄19宗買賣，較8月多4宗，上升26.7%，放盤業主叫價稍為上調，令平均實用呎價升2.7%至12989元。

中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊9月共錄19宗買賣，平均實用呎價8037元，按月上升1.8%，由於多數業主在減息後收窄議價空間，令屋苑呎價重上8000元，惟新盤競爭激烈，預計短期內二手樓價仍有下調壓力。

新盤搶客 十大屋苑交投跌12%

代理：供平過租漸趨普遍 今季買賣料回升



▲十大屋苑9月共錄131宗買賣，其中海怡半島佔19宗，按月上升26.7%。

十大屋苑9月成交價量走勢				
屋苑	成交量 (宗)	按月變化 (宗)	平均實用呎價 (元)	按月變化 (%)
鰂魚涌太古城	13	-51.9	12819	-9.1
鰂魚涌康怡花園	10	+11.1	12291	-3.9
鴨脷洲海怡半島	19	+26.7	12989	+2.7
荔枝角美孚新邨	18	-21.7	9261	-0.8
藍田麗港城	7	無升跌	10581	-2
紅磡黃埔花園	7	-46.2	11763	-6.7
將軍澳新都城	9	+12.5	12520	-3.9
沙田第一城	18	-14.3	12334	-0.7
天水圍嘉湖山莊	19	無升跌	8037	+1.8
東涌映灣園	11	+57.1	10126	+5.7
合共	131	-12.1		

百福花園兩房賣380萬 返十年前

【大公報訊】多個新盤低價出擊，二手樓價反彈乏力，港島東私樓賣屯門價。北角老牌屋苑百福花園一個低層兩房單位，以380萬元易手，創屋苑近十年樓價新低。

世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，百福花園德福閣極低層F室，實用面積401方呎，兩房設計，叫價420萬元，減價40萬元，即獲買家以380萬元承接，實用呎價低見9476元。據悉，原業主於2007年4月以172萬元購入上址，持貨17年，賬面獲利208萬元，期內升值1.2倍。

錦綉花園低見730萬

翻查成交資料，百福花園百德閣一個低層兩房單位，今年5月曾以393.8萬沽出，而今次樓價低見380萬元，創屋苑2014年後新低。

據資料，屯門市廣場上月平均實用呎價約

1.06萬元，可見今次百福花園呎價比屯門還低。

元朗洋房錦綉花園樓價低見「7字頭」。消息指，錦綉花園河北第9街雙號屋，實用面積848方呎，三房間隔，今年1月以950萬元放盤，由於物業於早年裝修，現狀較殘舊，放盤多時仍未賣出，日前降價至758萬元，最終以730萬元成交，實用呎價8608元。翻查成交紀錄，錦綉花園河北

樓價反彈乏力。



東涌租賃暢旺 連續兩月破百宗

【大公報訊】住宅租賃需求持續，東涌區受惠於機組人員及本地租客支撐，今年9月共錄約110宗租賃成交，為連續兩個月逾百宗。

中原地產分行經理曹嘉華表示，租務市場持續暢旺，東涌區9月錄得約110宗租賃成交，連續兩個月逾百宗。東堤灣畔8座低層G室，實用面積813方呎，三房套間隔，因屋苑鄰近鐵路站，位

置方便，吸引本地家庭即睇即租，月租2.5萬元，實用呎租30.8元。業主於2015年5月以730萬元購入單位，租金回報約4.1厘。東堤灣畔9月共錄12宗租賃成交，平均實用呎租約31.9元。

內地專才1.7萬租南豐新邨

內地專才陸續抵港，為指標屋苑帶來租賃動

第5街單號屋，面積一樣，於2014年底以733萬易手，意味今次洋房造價已重回約十年前水平。不過，原業主早於1990年1月以83萬元購入，賬面大賺647萬，洋房34年升值7.8倍。

粉嶺新樓跌穿一手買入價。中原地產區域營業董事陳國輝表示，減息後用家加快入市，粉嶺及上水區9月錄63宗二手買賣，按月升約三成，其中ONE INNOVALE的A座中高層18室，實用面積208方呎，為開放式間隔，上車客以305萬元購入，實用呎價14663元。據了解，原業主持貨2年，現轉手賬面蝕約17萬元。

深井私人屋苑呎價跌至6000元邊緣，晉誠地產高級營業經理鄧錦雄表示，青龍頭豪景花園15座依麗小築特色戶，實用面積936方呎，成交價586萬元，實用呎價6261元，創屋苑逾半年呎價新低，原業主持貨4年，賬蝕132萬元。

中原地產分行經理梁嘉駿表示，鰂魚涌南豐新邨9座低層G室兩房戶，實用面積391方呎，叫租1.8萬元，放盤約1個月，以1.7萬元租出，實用呎租43.5元。據了解，租客為太古坊工作的內地專才，為方便上班放物色鄰近租盤，見單位裝修修理，決定租用。業主於2014年以470萬元購入單位，享逾4.3厘租金回報。

天璽·天收近萬票 超額認購32倍

【大公報訊】本港銀行減息及中央連環出招提振經濟，激活本港樓市，昨日新盤市場錄逾30宗成交。其中新地（00016）系新盤交投活躍，啟德天璽·海、北角海璇Ⅱ及沙田瓏珀山等6個新盤單日沽11伙，套現逾2億元。同系啟德天璽·天收近1萬票，超額近32倍。

新地六盤單日沽11伙

天璽·天走勢凌厲，連日參觀及入票反應踴躍。消息指，該盤截至昨晚累收1萬票，相對已推出的兩張價單共304伙，超額近32倍。



▲天璽·天入票反應踴躍。

新地系新盤表現出色，6個新盤昨日沽11伙。據一手成交紀錄冊顯示，海璇Ⅱ昨日再沽2伙，包括2座8樓A室及2座11樓A室，實用面積同為1483方呎，四房雙套間隔，各連一個車位，分別售5468萬及近5454.4萬元。項目8月底開售迄今累沽28伙，套現逾13億元。

同系天璽，海透過招標售出2座21樓A室，四房一套連私人電梯大堂間隔，實用面積1104方呎，成交價3312萬元，呎價3萬元。項目累沽50伙。另瓏珀山亦售出2伙，分別為Crown Tower的8樓C室，四房雙套間隔，實用面積1494方呎，作價2560萬元，呎價17135元；以及King Tower 1的18樓A室，三房一套連書房間隔，實用面積1211方呎，成交金額2214.6萬元，呎價18287元。項目4個月累售80伙，套現超過16.6億元。

除上述豪宅盤之外，新地大型屋苑屯門NOVO LAND 3B期及御半山、元朗The YOHO Hub Ⅱ亦錄成交，3盤單日共錄6宗。

多個豪宅亦錄成交。信和置業（00083）夥中電控股（00002）合資的加多利山St. George's Mansions，新近沽出3座1樓B室，實用面積1840方呎，三房連雙套房間隔，成交價6450萬，呎價35054元。該盤9月錄得4宗成

交，套現約3.7億。項目至今累售68伙，總套現約65.4億元。

長實（01113）沙田名日，九肚山昨日售出項目最後一個山景三房單位，單位為1座16樓D室，實用面積755方呎，三房一套連工作間間隔，成交價1204.4萬元，兼送全屋傢俬，呎價約15952元。據市場消息，買家為本地客並於附近工作，於首次參觀後已鍾情項目質素和環境，適逢近日於股市升浪中賺錢，於是套股換樓，購入單位自用。

利奧坊·壹隅呎價3.1萬新高

另外，恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊，壹隅1座28樓A室，實用面積802方呎，三房間隔，連287方呎平台及371方呎天台，成交價2518萬元，呎價31397元，雙創項目新高。

新世界（00017）夥遠東發展（00035）的啟德柏蔚森系列，過去3日連沽3伙，項目開售約兩個月共售出333伙，佔可售單位逾73%，套現逾22.8億元。

綜合市場消息及一手成交紀錄冊，9月一手新盤共錄約735宗交投，較8月逾510宗上升44%。

8月新批按揭額跌12% 專家料今季反彈

【大公報訊】金管局最新住宅按揭統計，8月份新取用按揭宗數減少4.5%至3443宗，金額同步回落2.9%至159億元，兩者同創4個月新低，跌幅主要與樓市交投減少有關。期內新批按揭宗數按月減少12.7%至4794宗，金額回落12.2%至218億元，創5個月新低。新申請按揭宗數亦跌12.2%至5919宗，創6個月新低。

中原按揭董事總經理王美鳳指出，9月美國落實大手減息半厘，本港銀行亦提早啟動減

息周期，減息幅度超過市場預期，供樓利息下降及供樓負擔減輕，加上銀行樓按取態已具積極性，按揭優惠增加、審批時間縮短，多個利好因素在市場增加料可提高買家入市信心；而在租金續升、供樓利息趨降的形勢下，轉租為買的人將會增多，帶動樓市回暖向好，相信第四季按揭申請量有望反彈。

根據金管局最新8月份統計數字，H按選用比例按月減少1.2個百分點，至88.6%，創17

個月新低，而P按選用比例增加1.4個百分點至4.6%，創17個月新高。

王美鳳：定息按揭具吸引力

王美鳳指，9月底有銀行推出全新低息定按計劃，具預先享有減息效果，定息率低於市場按息達0.7厘，料可吸引用家選用，現時市場定按使用率為0%，預料新低息定按計劃可推升市場定按使用率。

尚柏原價加推48伙 入場費245萬

【大公報訊】一手市場有起色，多個新盤積極加推單位應市。麗新發展（00488）旗下元朗尚柏加推價單2號，涉48伙，折實入場費245萬元，折實平均呎價9294元，屬原價加推，項目收逾300票，相對兩張價單共98伙超額2倍。另外，英皇國際（00163）旗下跑馬地ONE JARDINE'S LOOKOUT及西半山半山捌號，同步於周五推售20伙及14伙。

麗新發展高級副總裁潘銳民表示，尚柏2號價單共48伙，涵蓋一房及兩房標準戶型，一房提供40伙，實用面積282至312方呎，兩房提供8伙，實用面積449至488方呎，折實245.43萬至455.54萬元，折實呎價8703至9994元。此批單位共39伙折實售價低於300萬元。

潘銳民續指出，項目上周四公布首張價單50伙後，反應熱烈，即日起接受認購，過去周末兩日已收逾300個認購登記，為回應市場需求，現原價加推48伙，並維持代繳印花稅之優惠，鼓勵買家入市。項目將於短期內公布銷售安排。

英皇兩盤周五推售34單位

其他新盤方面，英皇國際副主席楊政龍表示，ONE JARDINE'S LOOKOUT首輪銷售85伙全數沽清，向隅者眾，落實周五推出20伙進行次輪銷售，折實入場費360萬元；同時半山捌號推出14伙招標，當日共推售34伙應市。

恒隆地產（00101）旗下九龍皓日自上周開放現樓後反應熱烈。昨日上載最新銷售安排，周六以先到先得形式推售15伙，同日推出5伙招標，招標日期由10月8日至明年4月4日。



▲潘銳民（左）及麗新地產尚柏代理黃綺雯，為新盤加推48伙。