

銀行停批樓花按揭無礙入市 年輕客搶購市區納米戶

紅磡曼翹全盤130伙近沽清

本港住宅供不應求、樓價持續高企，百餘呎納米盤都成為年輕人上車搶購對象。桂洪集團旗下紅磡曼翹以近三年市區新盤最平入場費339萬元推售全盤130伙，吸引逾8,100票登記；縱然銀行停批該盤樓花按揭，買家只可選擇建築期付款，亦無阻銷情，場面墟口，截至昨日下午3時短短5個半小時售出128伙，佔全盤單位逾98%，當中全盤建築期呎價最高達28,699元的高層188方呎開放式戶亦沽出。另一邊廂，嘉里夥信置及港鐵合作黃竹坑站港島南岸揚海昨日開售第三輪135伙，全日售出68伙。連同其他新盤，全港一手盤售出234伙。

● 香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴



● 桂洪集團旗下曼翹昨日短短5個半小時售出128伙，佔全盤單位逾98%。

香港文匯報記者馬翠媚 攝

昨日一手盤銷情

樓盤	售出單位(伙)
紅磡曼翹	128
港島南岸揚海	68
旺角尚璽	9
西南九龍維港匯I	5
長沙灣愛海頌	3
旺角利奧坊·凱岸	3
旺角利奧坊·曦岸	2
旺角ONE SOHO	2
長沙灣The Campton	2
大埔海日灣II	2
大埔海日灣I	1
西南九龍維港匯III	1
何文田VAU Residence	1
青衣薈藍	1
大埔白石角嘉熙	1
藍田KOKO HILLS	1
日出康城LP 10	1
油塘蔚藍東岸	1
屯門NAPA	1
屯門御海灣	1
合計	234

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

桂洪集團紅磡馬頭圍道曼翹昨發售全盤130伙，面積186至334方呎，包括開放式、一房及特色戶，扣除建築期付款折扣16%後，折實價339.9萬元至930.35萬元，折實呎價由17,702元至28,699元。該盤昨早在紅磡嘉里酒店設置售樓處開售單位，由於項目收逾8,100票，發商展於前日已抽籤安排揀樓次序分段進行，大批準買家於早上9時30分起陸續到場，現場展現排隊人龍，大部分為年輕客戶。現場所見，會場內外均人山人海，連排隊登記的人龍亦絡繹不絕，猶如置身花墟，情況屬近年罕見。是次銷售未有大手客組別，每名買家最多可買兩伙。

凌俊偉：近七成客為用家

桂洪集團董事凌俊偉表示，曼翹首輪推售市場反應非常熱烈，當中有近七成買家購買單位作為自用，符合集團希望助年輕人置業之初衷。其餘則為投資人士，由於看好該區受惠即將落成的全新鐵路所帶動的多項新發展，打算用作長線收租。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，曼翹以上車客為主，又指曼翹入場銀碼細，有力吸納居屋向隅客，因此揀樓現場客戶眾多，目測過千人，屬近年罕見，反映項目未受樓花按揭影響，而客戶亦以建期付款較多。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，曼翹揀樓場面墟口，80後及90後年輕客比率高達80%，投資者佔約一半，預期項目入伙後呎租可達60元水平，租金回報率逾3厘。

揚海半月沽450伙吸金百億

另一邊廂，累收2,126票、由嘉里建設夥信置及港鐵合作發展的黃竹坑站

港島南岸揚海昨日進行第三輪銷售共135伙，涵蓋1伙一房、78伙兩房、39伙三房及15伙四房，另有2個揀訂單位重推，面積320至1,420方呎，以最高折扣率20%計，折實價1,004.4萬至6,957.6萬元，折實平均呎價36,590元。今次分三組揀樓，包括以相鄰三房與四房一對形式發售的S組，共有14對組合；選購至少1個三房單位或四房單位，或者買2至4伙的A組；及選購1至2伙的B組。

陳永傑指，該行於S組揀樓時段錄得4組客戶購入兩伙，每組斥資約7,000萬至8,000萬元。他表示，近日股市波動，不少投資客轉向將資金投放較簡單的物業投資，套股換樓增加，昨日出席的長線投資者佔60%至70%。消息指，揚海昨售出68伙。嘉里發展香港區總經理湯耀宗表示，揚海由首輪推售至今短短半月內合共沽出450伙，總銷售額逾100億元。

THE HOLBORN收票超逾9倍

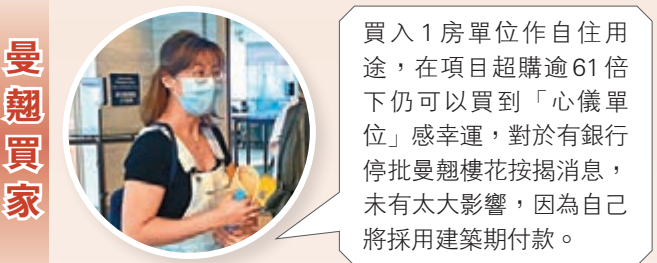
此外，恒基地產旗下鯉魚涌筲箕灣道1號THE HOLBORN首輪128伙昨日截票，消息指，累收逾1,300票，超額登記逾9倍，該批單位於今天開售。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，啟德THE HENLEY III累收1,247票（中介人佔24票），以明日開售次輪81伙計，超額登記約14.4倍。

會德豐夥信置等合作發展西南九龍維港匯III於本周三發售第四輪82伙，其中6伙招標發售；該批單位包括新推39伙及舊貨43伙。

隨著多個新盤應市開售，大市氣氛持續升溫，布少明估計9月全月一手成交量料逾1,800伙水平，按月顯著反彈45%；陳永傑則料全月一手宗數可達2,000宗。



● 凌俊偉(右)表示，曼翹有近七成買家購買單位作為自用，符合集團希望助年輕人置業之初衷。香港文匯報記者馬翠媚 攝



吳小姐

香港文匯報記者馬翠媚 攝



▲ 揚海昨售出68伙，由首輪推售至今已合共沽出450伙，總銷售額逾100億元。



購買力充裕 上車客爭先入市

本港樓價破頂後，市場置業情緒未減退。收購舊樓起家的桂洪集團十多年來再度推售新盤，主打開放式及一房的紅磡曼翹以入場銀碼低至330多萬元作招徠，雖然當中的高層188方呎開放式戶折實呎價高逾2.8萬元，貴絕同區開放式單位呎價，但依然吸引大批上車客入市，即使被銀行停止為該盤提供樓花按揭，只可用建築期付款，亦無阻市民置業意慾，反映市場剛性需求大。

批預售速度慢 推盤步伐放緩

本港疫情逐步緩和，低息環境持續及經濟逐步復甦，積壓了一年的購買力釋放出來，發展商積極推盤，一手盤的成交量亦明顯回升。根據一手銷監資料統計，今年首8個月一手成交約11,200宗，較去年同期增加24%。然而，由於新盤獲批預售樓花同意書速度比預期慢，拖慢全新盤推售步伐，今年首8個月全新盤銷售量約佔總一手銷售量約55%，貨尾盤佔約45%，反映今年發展商更為積極銷售貨尾盤。

9月以來，發展商已加快推全新盤步伐，天水圍第1期Wetland Seasons Bay、黃竹坑站港島南岸揚海、啟德THE HENLEY III、鯉魚涌筲箕灣道1號THE HOLBORN及紅磡曼翹共5個新盤相繼登場，反應都相當熱烈，9月至昨天全港一手盤售出約1,467伙，已超過上月一手盤錄約1,240伙成交；如果昨日及今日有逾300宗一手成交的話，將為連續4周一手成交超越300宗，屬去年11月以來最旺。

發展商遲推盤 售價或更高

不過，多個大型新盤如火炭星凱、堤岸、洪水橋#LYOS等至今都未獲批預售樓花同意書，發展商想推盤都無計可施。隨着樓價預期在短期供應不足下持續上升，在商言商，發展商遲推盤反而更能賣高價，反映出政府緩批預售樓花同意書，無助解決本港土地供應不足及高樓價的問題。

香港住得細、住得貴已是不爭的事實，政府應加快處理已申請「土地共享先導計劃」發展商提出的建議、加快覓地興建公私營房屋、農地轉換審批以至預售樓花審批程序，令公營房屋供應量快速增加、發展商加快推新盤步伐，才能解決香港公私營房屋供應短缺、樓價持續高企的問題。

● 香港文匯報記者 梁悅琴

尚豪庭兩房戶780萬沽創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府力拓新界北以配合大灣區發展，更傳將興建新鐵路通往前海，新界北區樓市交投變得暢旺，更展現破頂價成交。其中元朗尚豪庭一個高層兩房戶以780萬元成交，創同類單位成交價新高。

美聯物業元朗尚悅分行（2）市務經理（銷售）趙智敏表示，尚豪庭2座高層C室，實用面積約512方呎，向西北遠眺深圳市景，該單位放盤約兩個月，最近獲客人洽商承接，議價後以780萬元成交，實用呎價約15,234元。據了解，買家早前看中另一單位，惟因業主反價未有促成交易，有見上址景觀開揚，而且鄰近港鐵站及食肆等配套，睇樓後即時還價，認為合乎預算，故即時決定入市，創同類單位成交價新高。資料顯示，原業主於2011年5月以約400.9萬元購入上址，是次轉售賬面獲利約379.1萬元，其間升值約94.6%。

尚城高層呎價1.2萬元

中原地产屯門區分區營業經理鍾宏遠指出，洪水橋尚城5座高層A室，實用面積527方呎，兩房兩廁，叫價680萬元，議價後以650萬元成交，實用呎價12,334元，屬同類單位半年來的新

高價。買家為上車客，鍾情尚城屬大型屋苑，間隔開闊實用，認為樓價相宜，亦看好洪水橋未來發展潛力，遂把握良機趁早入市。原業主則於2018年6月以600萬元購入單位，持貨3年轉售，賬面獲利50萬元或8.3%。

寓·式捌三房戶首破千萬

另外，長沙灣寓·式捌有三房戶首度升破千萬成交。利嘉閣地產皇牌屋苑喜韻分行聯席董事梁錦豪指出，寓·式捌中層D室，實用面積約559方呎，三房兩廁，外望開揚市景。單位近日以1,048萬元沽出，呎價約18,748元。據了解，原業主約於2013年11月，以約755.8萬元購入上述物業。持貨8年，現轉手賬面獲利約292.2萬元，物業升值約38.7%。

二手住宅註冊量已超去年

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，本年迄今（截至9月16日）二手住宅註冊量合共錄47,067宗，已超越去年全年46,903宗，微升0.3%，並創自2014年後的七年新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以年內二手住宅註冊量最多的10個屋苑劃分，當中一半

已超越去年全年，包括維景灣畔、新都城、珀麗灣、愉景灣及太古城。當中維景灣畔已錄314宗，比起去年全年高出約31.9%；新都城錄345宗，多約18.2%；珀麗灣錄280宗，多約8.5%；愉景灣錄357宗，多約2.6%；而太古城暫錄381宗，亦剛剛超越去年全年，輕微高出約1.3%。

隨着二手住宅註冊宗數超越去年全年，加上樓價上升及大額物業帶動下，帶動本年二手住宅成交金額自2010年後首度超越4,000億元，本年迄今錄約4,026億元，比去年全年約3,774億元高出約6.7%，並創十一年新高。



● 尚城高層戶近日以650萬元成交。 資料圖片

恒大嚴懲6高管提前贖回投資產品

● 恒大昨在官網發公告，指高度重視有關管理人員提前贖回恒大財富理財產品事件。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）針對部分管理人員提前贖回恒大財富投資產品一事，中國恒大（3333）昨表示集團高度重視，已要求該6名管理人員提前贖回的所有款項必須限期返回，並給予嚴厲懲處。

恒大集團昨在官方網站發公告，指高度重視有部分管理人員提前贖回恒大財富理財產品事件，要求恒大財富必須嚴格按照已公布的兌付方案執行，確保公平公正，一視同仁；而恒大財富中層以上員工必須堅守崗位，繼續做好客戶服務工作。

根據公告，截至5月1日，時任恒大集團總部各產業集團總裁助理以上高管，及時任恒大財富副總經理以上的管理人員等，共有44人持有恒大財富合共58筆投資產品；5月1日至9月7日期間，上述範圍管理人員中，有8人的9筆投資產品到期正常兌付，有9人新認購13筆投資產品，有6人提前贖回12筆投資產品，未有透露涉及金額；截至9月8日，有39人仍持有恒大財富50筆投資產品。