

WSB三期開價平二期 3.5%

首批呎見1.41萬 78伙今起收票



◆恒基林達民表示，粉嶺北 ONE INNOVALE-Bellevue 正積極籌備短時間內開價，目標在月內推售。



◆新地雷雲(左)形容天水圍 Wetland Seasons Bay 第3期首張價單可謂「壓軸登場，機會不再」。旁為胡致遠。



◆長實郭子威(右)坦言，市場氣氛令部分買家猶豫，希望為沙田名日·九肚山推出優惠，鼓勵加快決定。

本港月內有機會加P前夕，新界新盤再爆搶客戰。新地旗下已屆現樓的天水圍 Wetland Seasons Bay 第3期昨日公布首張價單共78伙，扣除最高折扣13.5%，折實平均呎價14,186元，比去年11月第2期首批折實平均呎價14,708元低3.5%，356方呎一房折實496.8萬元入場。另一邊廂，恒基地產旗下粉嶺北 ONE INNOVALE 第二期命名為 ONE INNOVALE - Bellevue，並於昨日獲批預售樓花同意書後，隨即上載售樓書，最快今日公布首張價單。此外，長實旗下沙田九肚山名日·九肚山新增優惠吸客。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

天水圍 Wetland Seasons Bay 第3期首張價單資料

單位	78伙
面積	334-667方呎
最高折扣	13.5%
折實價	496.8萬-981.3萬元
折實平均呎價	14,186元

製表：記者 梁悅琴

新地副董事總經理雷雲形容，天水圍 Wetland Seasons Bay 第3期首張價單折實平均呎價14,186元，可謂「壓軸登場，機會不再」。對於今次開盤呎價比去年11月第2期首批開盤呎價還要低，他強調集團一向以市價推盤，相信為市場及買家接受，而項目首批單位定價向來吸引。

雷雲預計最快下周開售

被問到本港本月底或要加P，他認為，過去多年，本港按揭利率大部分時間處於低息水平，相信有利置業。而新盤若然質素高、具獨特性及定價合理，定必受買家歡迎，集團濕地公園系列已交付的單位接近3,000伙，不少業主對項目質素及所提供的優質智慧生活大感滿意及稱讚，相信今次第3期推售時定必掀起搶購熱潮，並預計最快下周開售。

新地代理總經理胡致遠表示，今期首張價單共78伙，全數位於第6A及6B座，面積334至667方呎，涵蓋一房連儲物房（開放式廚房）至三房一套連儲物房（開放式廚房）間隔，扣除最高折扣13.5%，折實價496.8萬至981.3萬元，折實平均呎價14,186元。該盤於昨午起開放現樓示範單位予公眾參觀，今日起收票，以定價計該78伙市值逾6億元，項目預料於明年3月交樓。

設定息二按 最多借30%

另外，今期提供4種付款方式，為靈活付款計劃、靈活Smart付款計劃，首置Smart付款計劃及Upgrade置Smart付款計劃，分別可享最高13.5%、10%、6.5%及1%折扣。當中，靈活Smart付款計劃提供「第二按揭貸款·首3年定息計劃」，最高可按揭樓價30%，最長年期30年，首2年定息2厘，第3年為2.5厘，期後為P-2%（P為滙豐銀行之最優惠利率）。至於首置Smart付款計劃及Upgrade置Smart付款計劃則提供樓價3.75%及9%的「印花稅直送」。

粉嶺北 Bellevue 上樓書 最細200呎

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產旗下粉嶺北馬適路 ONE INNOVALE-Archway 上月開紅盤後，第二期命名為 ONE INNOVALE-Bellevue，最快今日公布首張價單。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤昨日下午4時獲批預售樓花同意書，隨即上載售樓書，今日於粉嶺逸峯商場地下大堂進行路演。項目位處整個項目的正中心位置，享泳池景，亦有園林景致，售價有加價空間，正積極籌備短時間內開價，目標在月內推售。

林達民：目標月內推售

項目位處C座，提供408伙，涵蓋開放式至四房單位，一房佔約60%，面積268至346方呎；兩房佔約18%，面積386至501方呎；三房面積438方呎；開放式佔約9%，面積221至228方呎。地下連花園特色戶，面積200至463方呎，連37至339方呎花園；頂層天台特色戶面積為228至892方呎，連160至689方呎天台，部分為四房。

他稱，集團對 ONE INNOVALE 整體平均呎價預期約16,000元，而 ONE INNOVALE-Archway 上月9天內售出600伙，平均成交呎價約15,000元，期望 ONE INNOVALE-Bellevue 可做到平均呎價16,000元水平，而第三期售樓紙亦有機會緊貼批出及推售。

對於市場擔心加息影響香港樓價走勢，他認為，市場最關注疫情及加息因素，然而美國加息影響到經濟增長，相信當美國加息至某一水平便要減息來支持經濟增長。

名日·九肚山增置業優惠

另一方面，長實旗下沙田名日·九肚山增設紅展廳，同時推出置業優惠吸客，今日起首6名指定四房買家，可獲贈38萬元傢俱現金券。而今日起準買家參觀紅展廳及現樓後，其或親屬購入單位，可獲贈3萬元電器現金券，名額20個。長實營業部首席經理郭子威坦言，市場氣氛令部分買家猶豫，希望推出優惠，鼓勵加快決定。

他認為市場現時關注息口走向，一二手買賣氣氛淡靜，相信美國下周議息很大機會加逾0.75厘，香港將很快跟隨加息，不過估計幅度不大，明朗化後市場交投氣氛料好轉，預料今年餘下時間樓價企穩，波動5%之內。

戴行：全年樓價最多跌8%



◆戴德梁行鄧淑賢(左)及黎劍明。

三季住宅市場回顧及展望指，本季住宅成交放緩，料全季成交按季下調22%至約1.16萬宗，並指疫情若能在9月後持續下降，樓價有望於第四季觸底並轉趨平穩，全年樓價預計最多跌約8%。

一手進取 成交續帶動大市

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢表示，本港疫情反覆，在未有確實通關時間表下，經濟復甦進度緩慢，加上本港隨美國進入加息周期，令二手交投受壓，第三季整體樓價下行壓力持續，上車盤及細價盤調整幅度較為明顯。反而一手市場相對活躍，發展商加快推

盤，不乏大型新盤開價貼市，銷情理想，反映本港用家需求依然，並料住宅市場繼續由新盤帶動。

樓價方面，鄧淑賢認為，港元拆息續現升勢，對供樓成本以及整體按揭市場有影響，部分業主加大議價空間，相信樓價短期仍進一步下調。

疫情若降 樓價或下季觸底

後市發展方面，戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明表示，與上年樓價高峰期相比，部分樓盤價格已累跌5%至10%。專家料疫情高峰約在9月出現，相信樓價到今年9至10月將觸底，在第四季轉趨平穩；全年樓價整體下調幅度約5%-8%。

供應方面，他認為，潛在一手供應應逾萬伙，重點區份包括啟德、屯門、天水圍等。雖然投資者未見活躍，但市場仍存在相當龐大的用家，未來數月若經濟市況好轉，將進一步支持住宅交投逐步回升。但由於去年基數較大，全年成交數或較去年跌35%。

鄧淑賢則指，短期內置業人士難免面對息口上升、經濟不明朗等不少風險。不過，新政府若能進一步落實恢復正常通關，相信能為市場打下強心針。而特首即將發表的首份施政報告，希望對樓市着墨能帶來正面信息。由於本港住宅長遠仍然供不應求，因此樓價長線穩定。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



根據金管局最新住宅按揭統計調查，7月H按計劃選用比例報96.8%，按月下跌1.1%；P按計劃選用比例則升0.4%至1%；而定息按揭計劃維持0.1%。過往銀行提供的H按封頂息率普遍與P按的實際按息大致相同，加上低息環境下，拆息低企使H按實際按息一直低於P按，H按可謂「進可攻、退可守」，因此近年來一直備受置業人士喜愛及選用。

銀行上調H按鎖息上限

7月H按選用比例稍有輕微回落，但仍屬歷史高水平。事實上，H按選用比例自2020年4月開始至今一直維持於九成以上，並反覆攀升至現時的歷史高水平，這段時期平均一個月拆息亦一直維持1厘以下水平。可見低息環境下拆息持續低企，加上H按設有封頂息率，使H按選用比例屢創新高。

不過自今年7月中開始，已有13間銀行（包括四大銀行）陸續宣布上調H按計劃的鎖息上限0.25厘至2.75厘，更有一間銀行兩度上調鎖息上限至3厘。另外，2間大型銀行的P按計劃由P-2.5厘調整至P-2.4厘，即實際利率由2.5厘上調至2.6厘，比起H按鎖息低出15點子。以500萬元貸款為例，年期30年，如選用新造H按及實際按息為封頂位2.75厘，每月供款為20,412元，壓力測試要求為48,631元；如選用新造P按，實際按息為2.6厘，每月供款減少395元或1.9%至\$20,017元，壓力測試要求減少791元或1.6%至47,840元。

P按吸引力有所增加

上述例子可見，該兩間大型銀行的P按計劃實際按息、每月供款以及壓力測試要求均低於H按的鎖息上限，使其吸引力有所增加。未來按揭產品選用比例會否大洗牌？筆者認為不無可能。2018年8月銀行新推的H按封頂息率普遍比P按高出10點子，業主選擇P按計劃承造按揭的誘因有所增加，並使H按的使用比例節節下退。而該年11及12月P按比例更升至57.7%及51.6%，成為當時最大佔比的按揭計劃。

過往銀行的H按計劃鎖息上限一般與P按計劃的實際利率保持一致，今次銀行開始根據息口走勢及其按揭業績而對其按揭計劃有所調整，相信日後銀行的按揭計劃亦會朝向不同方向發展。各銀行取態不一，息率及優惠亦有所不同，建議有意置業人士應密切留意息口走勢及市場環境變化，選擇合適的按揭計劃。

凱岸2房一手貨 轉手蝕368萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市充斥負面消息，業主態度越見疲弱。大角咀利奧坊·凱岸錄得大額蝕讓，原業主一手購入一伙417呎兩房單位，最近以791萬元易手，持貨4年後實蝕約368萬元離場。至於將軍澳日出康城LP6一伙三房單位近日以1,450萬元成交，3年賬面蝕88萬元。

美聯劉志偉表示，大角咀利奧坊·凱岸1座中高層A室剛易手，單位

面積417方呎，屬2房開放式廚房間隔。單位原叫價850萬，後降價59萬元或7%成交，呎價18,969元。原業主2018年6月以約1,107.7萬元一手購入，持貨4年賬面蝕讓316.7萬元或28.6%。若連使費計，料實蝕約368萬元。市場人士指，上述成交料為項目最大宗二手蝕讓個案。

LP6三房3年轉手蝕88萬

另一邊廂，利嘉閣地產趙洛民表

示，將軍澳日出康城LP6亦錄蝕讓成交，為2座極高層A室，面積867方呎，屬三房間隔。由於單位仍有租客居住，買家為外區首置客，在無睇樓的情況下，與業主經過3星期議價，終以低過銀行估價（1,700萬元）的1,450萬元成交，平均呎價16,724元。

原業主在2019年時以1,538萬元購入上址，持貨滿3年離場，現轉手賬面蝕讓88萬元。



◆利奧坊·凱岸有2房單位在4年間賬面蝕316.7萬元或28.6%。資料圖片

13.98萬元，現售價4,800萬元，呎價只是7,211元。另一舖位為第二期地下T-27號舖，面積1,531方呎，租客為體育會，月租3.5萬元，以1,300萬元放售，呎價也只是8,500元左右。

蔡家莉又指，旗下美孚新邨舖位出租率為100%，目前租約到期的舖位，續約租金錄得8%-10%加幅。

蔡志忠再沽舖 首名買家贈Benz

香港文匯報訊（記者 黎梓田）資深投資者蔡志忠再拆售美孚新邨舖位，昨加推第二批共10個舖位，價格650萬至4,800萬元，呎價7,211元起。同時，繼首輪實讓送30兩黃金

後，今次改為首名買家可獲贈送平治(Benz)汽車一部，價值33.9萬元。

實美孚10舖 650萬入場

負責項目策劃的亞洲地產控股董事

蔡家莉表示，旗下美孚舖位首輪於上月推出，短短一星期內售出3個舖位，成績理想。而今次加推的10個舖位中，位於第四期二樓125號舖現由幼稚園租用，面積6,656呎，月租