

累收1,341票、以跌價最多5%保障作招徠的新地旗下屯門NOVO LAND第2A期昨日在「雙11」展開第三輪銷售，當中154伙以價單推售，消息指，截至昨午1時售出78伙。新地副董事總經理雷靈認為銷售反應理想，相信屬近兩個月銷情最好新盤。連同其他新盤，全港一手盤昨共售出約85伙。而踏入11月以來，新盤首11日已累錄約300宗成交，接近上月全月362宗成交，當中豪宅及大手客成交明顯增加，反映施政報告為樓市「減辣」後，專才以至投資者入市意慾回升，代理更預期11月一手成交反彈至1,000宗，甚至是1,500宗水平（另見稿）。

◆香港文匯報記者 馬翠媚、梁悅琴

近月來新盤推售首日銷情

推售日期	樓盤	首日成交
11月11日	屯門NOVO LAND第2A期	78伙
11月4日	香港仔澄天 啓德啓德海灣	31伙 55伙
10月31日	大埔University Hill第2A期	47伙
9月23日	屯門凱和山	33伙
9月20日	九龍城文曜	10伙

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

屯門NOVO LAND第2A第三輪銷售涉及186伙，當中154伙以價單推售，記者昨早前往V Walk商場樓處現場所見，大批準買家及地產代理在早上9時半前經已抵達，排隊等待揀樓，人龍在高峰期長達數百人，不乏年輕家庭客及專才等。今批價單發售單位涵蓋開放式至三房，折實平均呎價13,541元，折實價335.4萬元至914.6萬元。消息指，截至昨午1時，價單單位售出78伙，佔可供銷售單位約51%。另外有32伙以招標發售。

NOVO LAND「雙十一」沽78伙

新地主席兼董事總經理郭炳聯，以及其子、新地執行董事郭基泓亦罕有現身V Walk商場，其中郭炳聯在場內不時與職員交談，狀甚輕鬆。新地表示，郭炳聯與郭基泓昨到西九龍視察集團旗下服務式住宅項目TOWNPLACE WEST KOWLOON，該項目鄰近港鐵南昌站和集團旗下商場 V Walk，故此一行人順道巡視V Walk和設於該商場的NOVO LAND銷售處。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行昨在NOVO LAND第2A期出席率約八成，並錄得一組大手客斥資1,400萬購入三房及兩房各一伙，作家人自用。

美聯：買家以90後及00後為主

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，是次買家仍以90後及00後為主，佔逾八成以上。由於是次推售單位景觀較為優質，預期入伙後呎租可達38元，租金回報逾3厘，故備受不少用家及投資客捧場，美聯入票客源中，投資客佔約20%。若以地區劃分，客人仍以新界區為主，佔約八成，香港及九龍合計佔兩成。

長沙灣曉柏峰首日錄超額登記

另一邊廂，恒基地產旗下長沙灣曉柏峰昨午2時起開始收票。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，昨日首度開放示範單位予公眾參觀，吸引不少投資客及自住客到場，尤其是兩房單位，睡房用途多變的特點，首日參觀美麗華廣場展銷中心的人數超過4,000人次，並已錄得超額認購登記。

曉柏峰首張價單100伙，面積237至499方呎，涵蓋一房至三房戶，價單定價介乎435.7萬元至1,000.6萬元，呎價由17,543至21,985元。發展商提供8種付款方式，扣除最高10%折扣後，折實價由392.13萬元至900.54萬元，折實呎價介乎15,788至19,787元。

二手氣氛轉好 用家頻頻入市

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告後猶豫客加快入市，二手樓成交亦見好轉。美聯物業陳彪表示，太古本月已錄7宗成交，較上月同期6宗為多。其中，順安閣一個中層B室連租約單位，面積580方呎，原業主叫價800萬元，獲同區客垂青，擬租約後作自用，讓價後以750萬元獲承接，呎價12,931元。原業主2010年7月以約550萬元購入單位，賬面獲利約200萬元，升值36%。

外區客「零議價」購美孚新邨

美孚新邨更有兩房單位放盤兩日即獲承接，外區客「零議價」透過購入自用。美聯物業邱漢榮表示，樓市減辣利好市場氣氛，美孚新邨4期百老匯街111號中層C室，面積510呎，兩房間隔，放盤兩日即吸引外區客「零議價」承接自用，成交價543萬元，呎價10,647元。原業主於1996年8月以224.8萬元購得，持貨27年轉手賬面大賺318.2萬元，升值逾1.4倍。

將軍澳私宅買賣按月升20%

將軍澳區本月以來已錄約39宗二手私宅買賣，按月升20%。中原地產柯勇表示，將軍澳嘉悅2座高層D室，面積357方呎，一房間隔，最新以628萬元易手，呎價17,591元。原業主2015年4月以478萬元購入上址，現轉手賬面獲利150萬元離場，升值32%。

投資者亦入市。中原地產曾慧敬表示，屯門怡樂花園3座高層A室成交，面積335方呎，兩房間隔，開價350萬元，獲投資客垂青，議價30萬元，即斥320萬元承接，呎價9,552元。參考同類單位市值月租約9,500元計，預計單位租金回報3.6厘。原業主於2012年5月以165.5萬元購入單位，賬面獲利154.5萬元，升幅約93%。

◆二手市場除用家出者，也不乏投資者參與，最新個案是購入屯門怡樂花園兩房單位收租，成交價為320萬元。資料圖片



樓市減辣見效 交投漸見起色

一手11日300宗成交 逼近上月全月



NOVO LAND 2A期買家同區客鄧小姐：
斥資360萬元入市一伙開放式戶，主要作自用用途。本身住在同區，留意項目甚久，即使其定價較貴仍決定入市，亦有選擇發展商提供的樓價保障優惠，但相關優惠並非影響其決定入市的因素。展望後市料樓價仍會續跌，惟相信自住影響不大。
圖文：香港文匯報記者 馬翠媚



◆新地主席兼董事總經理郭炳聯(左)，以及其子、新地執行董事郭基泓(中)巡視樓處。
香港文匯報記者馬翠媚 攝



▲大批屯門NOVO LAND第2A期準買家及地產代理在V Walk商場外排隊。
香港文匯報記者馬翠媚 攝
◆新地副董事總經理雷靈(左)認為項目銷售反應理想。
香港文匯報記者馬翠媚 攝

代理：新盤大手客見增

樓市減辣後一手豪宅及新盤大手成交個案

樓盤	豪宅/大手成交
馬鞍山泓碧	逾2.14億元購3號洋房，面積5,129方呎
何文田 St. George's Mansions	8,900萬元購四房大宅，面積2,140方呎
馬鞍山雲海別墅	逾6,200萬元購Lily Avenue 3號洋房，面積2,827方呎 逾6,400萬元購Plumeria Avenue 3號洋房，面積2,811方呎
黃竹坑站揚海	約1.8億元購3伙單位，面積941至1,420方呎
大埔林海山城	7,247萬元購3伙單位，面積1,160至1,586方呎
何文田傲玟	逾6,200萬元購2伙三房單位，面積1,403至1,425方呎

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



◆中原地產陳永傑表示，近期豪宅新盤成交回升。
香港文匯報記者馬翠媚 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首於上月25日新一份施政報告為樓市減辣後，發展商爭相低價搶客，在提供長成交期以至各類折扣等優惠吸客下，住宅樓市交投明顯回升。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，尤其是豪宅，投資者已率先偷步入市，大手客入市成交亦見增加，近日新盤多採低開策略，買家置業信心明顯轉強，相信成交量會逐步回升，料樓價短期內將成功尋底。

近1.8億購黃竹坑站揚海3伙

事實上，過去兩個半星期新盤成交明顯回

升，以11月首11日計，一手成交量已達約300宗，相當於10月全月362宗（中原地產綜合資料統計）的83%，不乏豪宅及大手成交，最大手為一組客斥資近1.8億元向嘉里等購入黃竹坑站揚海3伙，分佈於第1B座27樓A、B室及28樓A室，面積941至1,420方呎，呎價43,410至49,469元。

另外，香港興業及希慎合作大埔林海山城亦錄大手客斥資7,247.2萬元連購3伙1,160至1,586方呎單位。碧桂園等馬鞍山泓碧3號洋房亦獲買家以逾2.14億元購入，物業面積5,129方呎，連3,527方呎花園、487方呎平台及833

方呎天台。反映減辣對樓市有利好作用。

本月一手成交料重上1000宗

多個新盤繼續搶攻，包括長沙灣曉柏峰、天水圍YOHO WEST部署月內推售，陳永傑預計全月一手盤可望回升至約1,300宗至正常水平，按月回升2.6倍。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明亦表示，施政報告減辣後一手市場表現明顯升溫，若另一大盤YOHO WEST可趕及月內開售，11月一手交投有望錄得1,500宗，否則亦相信可錄得約1,000宗水平。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

按揭數字大幅回落原因

香港按揭證券公司最新資料顯示，10月新批出按揭保險計劃貸款宗數及金額為1,809宗及97.77億元，較9月的1,438宗及79.28億元增加371宗（25.8%）及18.49億元（23.3%），宗數及金額連跌6個月後再次回升。10月新取用按揭保險計劃貸款宗數及金額為725宗及40.22億元，較9月的768宗及42.16億元微跌43宗（5.6%）及1.94億元（4.6%），宗數及金額連跌4個月，宗數創47個月的新低，而金額創46個月新低。

今年首10月新批出按揭貸款宗數及金額為31,510宗及1,752.86億元，比去年同期的37,050宗及2,182.34億元，分別減少5,540宗（15%）及429.48億元（19.7%），宗數

及金額創近4年的首10個月新低。而首10月新取用按揭貸款宗數及金額為13,868宗及775.25億元，比去年同期15,638宗及903.69億元，分別減少1,770宗（11.3%）及128.44億元（14.2%），宗數及金額創近4年的首10個月新低。

經濟息口影響樓市淡靜

新取用按揭數字已持續下跌至2019年「林鄭plan」前的低位，筆者認為最主要的原因是交投大幅下跌，受經濟尚未復甦及息口上升等因素影響，下半年樓市交投持續淡靜。根據土地註冊處各類物業買賣註冊統計顯示，10月整體樓宇買賣合約登記

只錄得2,925宗，按月下跌24.9%，連跌2個月，創2016年2月2,583宗後的新低，並為有紀錄以來最低。

交投大跌，按揭申請亦同樣下跌，9月新批出按揭貸款金額及宗數分別錄得255.16億元及5,130宗，對比8月的356.23億元及7,042宗，金額及宗數分別減少101.07億元（28.4%）及1,912宗（27.2%），貸款額創逾3年半(43個月)新低，宗數創7年半(90個月)新低。

本季按揭預料窄幅上落

踏入第四季，樓市交投仍然疲弱，發展商於施政報告推出後開始重推銷售步伐，但經濟復甦速度未如預期，加上政府於7月放寬銀行可承造按揭成數的上限，現時購買中價樓，單靠銀行已可借取較高按揭成數，並減少部分買家對按揭的需求，筆者料第四季按揭數字仍會保持窄幅上落。