

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局在6月份進一步收緊豪宅按揭至5成的指引,已令到前两年的豪宅樓花炒家在「上會」前因資金不足而被迫蝕售離場,北角豪宅樓花「形品」一名炒家剛勁蝕250萬元售出單位,成為該樓盤首宗蝕售個案。

豪宅樓花 炒家蝕250萬

樓按收緊失預算 形品「上會」前斬纜

形品位置圖



政府早於去年11月出招調控樓市,當中包括公司名義買家只可借50%樓價。今年6月更針對本地及外來資金的豪宅按揭成數發出新指引,以達致打擊樓市炒風及避免豪宅泡沫惡化。

上述大額蝕讓單位為新地發展的北角明園西街單幢豪宅「形品」高層特色戶,面積1,493呎,四房間隔,擁235呎空中花園,享煙花全海景。

付2成樓價 缺500萬上會

中原地產北角城市分行高級分區營業經理林龍南表示,該單位業主於09年6月以公司名義斥資2,538.1萬元購入,採用建築期付款方式,原預計於今年9月入伙時可獲批銀行70%按揭,惟政府於去年11月下旬收緊按揭成數,公司名義買家只可借50%,業主已支付20%樓價作首期予新地,如今臨近入伙期,除了已預備的10%樓價外,業主還額外預備多20%樓價才可找銀行上會,即逾500萬元,因資金周轉不靈,遂以2,388萬元連雙車位易手,呎價約15,995元,虧損逾150.1萬元,再計算釐印費及開金,虧蝕將超過250萬元。新買家計劃作投資用途。

形品當晚售罄 半數投資者

形品於2009年6月18日晚推售時,首晚連番即場加推,全數168伙即告沽清,平均呎價約9,000元,估計一半買家為投資者。市場估計,新地於今年8月中開始發信通知小業主收樓,9月中開始收樓。林龍南稱,形品早前亦有樓花轉售個案,全部都有15%至20%的獲利,臨近入伙期,個別投資者亦肯平手離場。

逸濤灣業主減112萬套現

近期市況不明朗,部分按捺不住的業主陸續減價求售。西灣河逸濤灣1座中高層D室大減112萬元(即7.7%樓價)才見成交,該單位面積1,118呎,擁三房套房間隔,望海景,業主於4月叫價1,450萬元,其後受政府出招拖累,7月初降價4.8%至1,380萬元,經買家還價後,以1,338萬元連租約成交,累減幅度達7.7%,呎價約11,968元。新買家為長線投資客,購入單位作收租用途。原業主則於2003年11月以587萬元入市,持貨接近8年,賬面獲利751萬元,單位升值逾1.28倍。

美聯物業青衣盈翠半島分行營業經理梁岳宏表示,青衣瀟灑灣第10座中層H室單位,面積約944呎,屬3房設計,享內園及泳池景,業主原叫價620萬元,見近日樓市受不明朗因素影響,減價約22萬元至以約598萬元,即獲同屋苑租客承接作上車自住之用,呎價約6,335元。

海典居減180萬仍「破頂」

世紀21奇豐物業分行經理徐水成表示,馬鞍山海典居1座高層B室,屬高層空中花園單位,面積1,763平方呎,成交價1,800萬元,平均呎價10,209元,創歷史新高。

徐水成表示,原業主於08年1月以1,450萬元購入,轉售獲利350萬元,單位升值約24%。

據悉,業主原叫價1,980萬元,在政府出招後成交放緩,於是擴大讓價空間,最後以1,800萬元轉售單位。單位屬特色戶,單位內有樓梯直上空中花園,市場極罕有,甚少放盤。買家為同區換樓客。



北角明園西街豪宅「形品」今年9月入伙前出現蝕售個案。資料圖片

近年金管局收緊樓按措施一覽

日期	內容
2009年1月	2,000萬或以上物業按揭成數上限由七成調低至六成;2,000萬以下的物業沿用七成按揭成數上限,但貸款額最高不可超過1,200萬元。金管局亦統一供款與入息比率的計法。
2010年8月	1,200萬元以上及非自住物業的按揭成數,下調至六成;客戶的供款佔入息比率,不可超過五成。銀行需向客戶進行利率回升壓力測試。
2010年11月	1,200萬元以上物業按揭成數上限一律為五成,非自住及以公司名義持有住宅物業、工商物業按揭成數上限一律為五成。
2011年6月	1,000萬至1,200萬元住宅的按揭成數收緊至五成,700萬至1,000萬元收緊至六成,境外人士來港買樓限制,不論物業種類及價值,其按揭全部要按所適用的標準再減一成。

製表:香港文匯報記者 周穎

金管局樓按貸款指引

樓價	一般情況	不是以本港收入為主要來源人士
1000萬元或以上	50%	40%
700萬至1000萬元	60%	50%
	最高貸款額為500萬元	最高貸款額為400萬元
700萬元以下	70%	60%
	最高貸款額為420萬元	最高貸款額為350萬元

註:金管局6月份最新按揭指引 製表:香港文匯報記者 周穎

加列山道嘉麗園

呎價5.4萬 2.5億放售



山頂加列山道65號嘉麗園雙號屋放售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由印度籍用家持有的山頂加列山道65號嘉麗園M號屋別墅放售,業主意向價2.5億元,呎價54,490元。

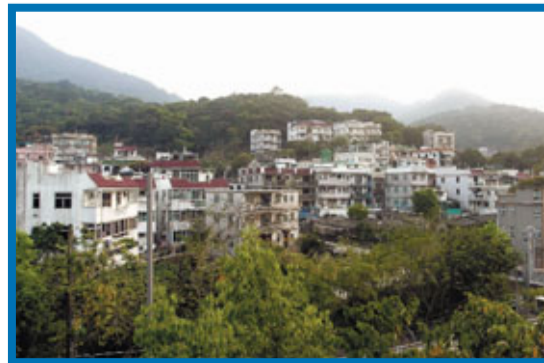
印度籍業主賺逾2億

據悉,該印度籍業主於1999年以3,600萬元買入別墅後,一直作自用,近期因家中的小朋友出外讀書,只餘2名大人居住,因毋須住如此大的別墅,於是決定放售。若能以意向價售出,業主持貨12年賺2.14億元,升值近6倍。

代理放售物業的第一太平戴維斯住宅銷售部助理董事李玉霞表示,嘉麗園佔地約120,600平方呎,坐落於郊野公園規劃範圍,此屋苑共有14間別墅,今次放售的雙號屋為1幢3層高英式風格的豪華別墅,建築面積約4,588呎,另設1,071呎陽台及露台花園,合共總面積約5,659呎。

她指出,山頂的別墅私隱度極高,且管理完善及保安嚴密,一向是本地超級富豪及商家之聚居地,近日不少內地人士積極進軍入市,擇居於此的富豪商賈均甚少割愛出售物業,故一直成為城中富豪搜購對象。

新界村屋半年成交47億



新界二手村屋售價上升。圖為西貢村屋。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎)樓價持續升溫,亦推高新界村屋樓價。今年上半年新界鄉村屋宇二手買賣合約金額達總值47.68億元,較去年下半年上升4.2%,是繼1997年下半年後,創逾13年按半年新高;但成交宗數卻下跌6.4%,只錄得2,273宗。

價升量跌 成交額13年新高

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,今年上半年新界鄉村屋宇

二手買賣合約登記錄得2,273宗,總值47.68億元。宗數較去年下半年下跌6.4%,而金額則上升4.2%。由於村屋樓價上揚,以致今年上半年的村屋登記金額是繼1997年下半年後,創逾13年按半年新高。另外,雖然村屋交投回落,但仍連續三個半年度高企於2,000宗以上,反映今年上半年二手村屋市道平穩暢旺。

逾200萬元村屋逾900宗

若以金額分類,今年上半年價值200萬元以上的新界二手村屋買賣錄得917宗,較去年下半年增加33.9%。不過,價值100萬元或以下,100萬至150萬元及150萬至200萬元的村屋買賣錄得跌幅介乎9.6%至34.5%。

在新界主要五個傳統村屋區,包括:大埔、元朗、西貢、屯門及沙田,今年上半年合共錄得1,921宗,較去年下半年下降5.1%。當中,元朗區錄得634宗村屋買賣登記居首。大埔區及西貢區分別以597宗及384宗登記,排名第二及第三位。

按月方面,6月份新界鄉村屋宇二手買賣合約登記錄得389宗,總值8.39億元,按月分別減少10.6%及9.2%。反映5月期間買家減慢入市步伐,以致二手村屋登記回落。

減價效應 上周二手成交彈3成

香港文匯報訊 樓市沉寂數周後,受惠於減價效應,上周二手交投回升近3成,全港50個指標屋苑共有195宗成交。

50屋苑195宗易手

利嘉閣地產董事陳大偉指出,經過數個星期的「冷靜期」後,歐債危機、銀行加息及收緊按揭等三大不利因素開始淡化,續有買家收拾心情落實入市,帶動二手大市交投從低位持續回升。綜合該行數據所得,全港50個指標屋苑在上周(7月11日至17日)共錄得195宗二手買賣個案,較前周(7月4日至10日)的153宗回升28%;但成交數字與過往正常水平330宗仍有一定距離,可見市場氣氛仍有待改善。

按地區分析,新界區二手交投表現最為出色,該區21個指標屋苑上周共錄得114宗買賣成交,較前周的73宗大增56%,其中新港城、麗城花園、盈翠半島、珀麗灣及錦繡花園成交量增加1倍至2倍不等,跑贏大市;另外,銀禧花園、綠楊新邨及藍天海岸則擺脫「零成交」悶局,於上一口氣分別錄得4宗、8宗及5宗買賣個案,一吐烏氣。

太古城交投復常

陳大偉指出,反觀港島及九龍區上周交投則在前周的低位徘徊上落,九龍區20個指標屋苑上周只有58宗買賣,較前周的56宗輕微增加4%,黃埔花園、海逸豪園、蔚藍灣畔及宇晴軒表現較好,成交量按周增加1倍至4倍,支撐大市;至於港島區,9個指標屋苑成交量由上周的24宗,輕微下跌至上周的23宗,太古城上周連錄得10宗買賣,回復正常水平,表現較好;至於其餘屋苑,成交走勢乏善足陳。

6個屋苑仍零成交

另一方面,由於二手大市交投回順,然而,上周仍有多達6個屋苑初見「零成交」紀錄,當中包括:鯉景灣、城市花園、傲雲峰、柏景灣、昇悅居及太湖花園。



新界屋苑上周交投回升。圖為沙田第一城。

資料圖片