

# 南豐首間酒店投資20億



南豐發展董事總經理蔡宏興(中)昨主持沙田萬怡酒店平頂儀式。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)自由行動下，本港酒店房間供不應求，不少發展商趁勢進軍酒店市場。其中南豐早前就投資20億元，於沙田石門開設在港的首間酒店，昨日正式平頂，並命名為「沙田萬怡酒店」，由萬豪國際集團管理，提供539個房間，預計最快2012年底開業，配合政府大力發展石門一帶為新的商貿區，預料將有協同效應。

## 沙田萬怡提供539房

提到本周五開始招標的紅磡酒店地，南豐發展董事總經理蔡宏興表示，該地皮位於市區，屬良好地段，會研究是否入標。

對於下周截標的沙田石門地皮，南豐亦感興趣，並強調無論是否集團投得地皮，石門一帶更多商業活動，對鄰近的酒店發展亦有裨益。

南豐近年銳意進軍酒店業，除沙田萬怡酒店外，亦看好內地及香港酒店旅遊業務，於廣州琶洲亦打造另一個酒店項目。集團旗下本港新盤亦有新動向，灣仔Queen's Cube將轉售為租，預期呎租約40至50元，完成內部裝修及添置傢俬後，最快本月內招租；跑馬地雲暉大廈銷售則暫告一段落，現累售8伙，將待

明年3至4月現樓入伙後再以現樓形式推出。

## 有興趣投荃灣西站項目

蔡宏興續說，市場對施政報告有關樓市的措施反應正面，雖然外圍不明朗，但本港及內地經濟仍穩步發展，反映需求持續強勁，承接不俗，相信外圍影響僅在心理層面。有報道指南豐有意將旗下將軍澳廣場出售，蔡宏興指報道有偏差，現階段將軍澳廣場無意在市場上「活躍放售」。他亦提及，昨日招意向的西鐵荃灣西站五區城畔及灣畔，亦正進行研究。



沙田萬怡酒店外貌效果圖。

## 金管局收緊按揭 銀行年末水緊

# 尚乘樓按8成撐盛世

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)針對年底部分銀行收緊樓宇按揭業務，及部分換樓客的首期不足問題，可望於下周推售的大圍站盛世，長實夥拍系內的尚乘作為盛世買家提供一、二按最高80%的按揭安排，一按最高50%至60%樓價，按息為P-2.7厘(現時為2.55厘)、二按最高20%樓價，按息為全期P(現時為5.25厘)。

基於金融管理局於今年6月進一步收緊按揭成數，其中本地客選購樓價介乎700萬至1,000萬元的按揭成數最高為60%，非本港收入為主要來源人士的最高按揭成數只是50%。大圍站盛世的樓價剛好為此樓價水平內，於年底部分銀行門水喉的時候，總數多達1,536伙的盛世要突圍而出吸客，自然要於按揭上作出充分考慮，方便客戶上會，因此自行提供一、二按吸客。

## 曾慶璘：依金管局指引審核

尚乘集團董事總經理曾慶璘指出，尚乘會按盛世優質客戶需要，提供一按最高樓價50%至60%，及二按最高樓價20%，一按按息為P-2.7厘(現時為2.55%)、二按按息為全期P(現時為5.25%)，提早還款不會有罰息期。一按及二按的審核客戶標準依足金管局指引，借款最長年期視乎借貸人的年齡而定。若明年客戶要求一按轉回相熟銀行做按揭，尚乘亦可安排於此段非常時期作過渡性貸款。

## 買家首期可由4成降至2成

曾慶璘透露，名城及盛譽的客源中，不少是大學教授，他們的收入穩定且有房屋津貼，因此，若是此類客源要求做按揭，會很穩定。長實地產投資董事郭子威昨表示，期望尚乘為盛世提供一、二按可

以令客戶多一個選擇，首期可以由40%至50%樓價降至20%。

他指出，盛世首推100伙包括第3座1,200呎的NC及SC室山景4房戶，及第5座1,100呎的SD及SC室的山景3房戶，配合沙田、九龍塘區及名城1及2期業主或租客可享額外2%樓價折扣，即供付款可享3%樓價折扣，90天特長成交期，及最高達20%樓價的二按，相信可吸引到準買家入市。他坦言，明年經濟增長會放緩，但人工加幅一定比今年高，加上通脹因素，置業保值仍是一個不錯選擇。

長實今日會與已委託的六大地產代理進行誓師大會，本周末開放紅磡置富都會商場的示範單位予今年初已登記但未能購入盛譽的客戶，以及名城、盛譽的業主。

## 天晉銷情慢 即二按助推

事實上，踏入第四季銀行收緊樓宇按揭生意或估不到價下，令準買家找銀行上會甚困難，部分發展商亦要加入二按協助置業人士換樓，以正開售的將軍澳市中心天晉為例，發展商新鴻基地產今年以來都無為旗下新盤提供二按，但面對天晉銷售速度慢，新地最終亦為31樓以下的單位，提供最高20%樓價的二按，按息為首2年H+0.78厘(約1.07厘)，此批單位售價亦介乎700萬至1,000萬元。



長實郭子威(中)、曹皎明(右)及尚乘曾慶璘介紹為盛世推出的一、二按安排。

## 近期發展商為新盤提供按揭資料

樓盤	按揭安排
大圍站 盛世	長實系內尚乘提供一、二按最高80%的按揭安排。 一按最高50%至60%樓價，按息為P-2.7厘(現時為2.55厘)、 二按最高20%樓價，按息為全期P(現時為5.25厘)。
將軍澳 天晉	新地旗下財務公司為31樓以下的單位， 提供最高20%樓價的二按，按息為首2年H+0.78厘(約1.07厘)。
九龍城 御、豪門	華懋旗下財務公司提供最高70%一按，首2年按息為P+1.25厘，其後按息為P。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

# 上半月一手交投七年新低

香港文匯報訊(記者 周穎)在新盤搶奪購買力及銀行收緊按揭信貸影響下，指標屋苑交投持續放緩，半月成交量更創下7年來新低。綜合利嘉閣地產研究部最新資料所得，今上半月全港50個指標屋苑僅錄256宗買賣個案，按月同比减少6%外，並且創下04年下半年該行有統計以來的每半月新低，交投沉寂。該行預期，下半年二手交投將會更加淡靜，樓價短期走勢亦會持續偏軟。

## 50屋苑僅256宗易手

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，今月二手大市表現呆滯，綜合利嘉閣地產研究部最新資料所得，今上半月全港50個指標屋苑僅錄得256宗買賣個案，同比按月減少6%外，並且創下04年下半年該行有統計以來的每半月新低，交投沉寂。

按地區劃分，港島、九龍及新界三區上半月二手成交全線向下，港島區屋苑交投跌幅尤其顯著。事實上，該區9個指標屋苑僅錄32宗成交，較上月同期減少20%；九龍區20個指標屋苑亦減少5%至102宗；新界區21個指標屋苑的成交量，則下滑2%至今上半月的122宗。

## 11個屋苑零星成交

列入受觀察指標屋苑名單當中，上半月共有25個屋苑的成交量報跌，所佔比率高達50%外，另有5個屋苑「守齊」，而且，成交量「一宗起、兩宗止」的屋苑亦多達11個，反映觀望籠罩二手市場每個角落，買賣雙方對樓市前景分歧甚大。另外，9個屋苑半月成交數字跌幅最少達50%或以上(零成交屋苑除外)。

上半月二手承接嚴重短缺，加上準買家出價極度保守，一般要求單位造價最少5%的折讓才肯購買，導致折讓成交比例大增外，個別屋苑造價更因此大幅滑落，其中德福花園、維景灣畔、宇晴軒及錦繡花園的現價，更較上月同期實質下跌4.8%至6%不等，跑輸大市。

# 壹環原價加推14伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由華人置業及市區重建局合作的灣仔道1號壹環昨日再以原價加推14伙中高層標準單位，平均建築期呎價18,984元，平均即供呎價17,465元。首批連加推共70伙，估計最快於本週六揀樓。

華人置業集團副總裁劉鳴煒表示，壹環推出首批56伙標準單位後，市場反應熱烈，因此原價加推14伙，主要為中高層之開放式、1房以及3房標準單位，面積由約416呎至1,193呎，建築期售價由784.3萬至2,357.2萬元，建築期呎價由約17,248至20,096元，即供售價(照訂價減8%)由721.55萬至2,168.62萬元。

## 提供60天即供付款計劃

壹環推出兩個付款辦法，包括「60天即供付款計劃」，買家須於簽訂臨時買賣合約後60天內繳付90%樓價，採用即供付款辦法之買家最高可獲8%樓價折扣；另一個則為「建築期付款計劃」，買家須於簽署臨時買賣合約後60日內繳付10%樓價，及於賣方發出成交通知書之日期起計14天內繳付80%樓價。

## 天晉5樓平台戶呎價1.1萬

此外，新地於將軍澳市中心的天晉昨日再加推39伙，最快於本週六揀樓，包括15伙於第3座31



深圳40人睇樓團於天賦海灣售樓處參觀。

至47樓B單位的「水晶戶」，平均建築期呎價9,940元，面積介乎1,133至1,135呎，訂價1,089.65萬至1,164.75萬元，及33伙分佈於第8座6至43樓E室的三房單位，平均建築期呎價8,166元，面積807呎，訂價由614.91萬至716.35萬元，及1伙第7座5樓C室平台特色戶，建築面積891呎，訂價1,038萬元，呎價11,650元。

## 深圳睇樓團參觀天賦海灣

信和置業營業部總經理田兆源表示，昨日有來自深圳40人睇樓團於天賦海灣於奧海城的售樓處參觀，本週末會到深圳福田區舉行一連兩日的路演。據悉，昨日再售出多宗團戶。

# 蘇窗口公司沽豪宅賺近2倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)由江蘇省對外窗口公司鍾山有限公司持有的灣仔海華苑第3座，土地註冊處顯示，上月中以1.2億元全幢易手。原業主鍾山有限公司於1995年8月以4,128萬元購入該廈，持貨16年多獲利7,872萬元或1.9倍。

## 海華苑第3座1.2億易手

灣仔海華苑樓齡20年，由4座物業組成，由中國海外發展，其中第1及2座位於秀華坊一帶，第3及5座位於進教圍一帶，分隔頗遠。其中第1、2、5座的樓高均超過20層，二手市場不時錄得成交，平均呎價約萬元。是次易手的第3座，樓高

只得9層，中國海外於1995年出售予鍾山有限公司，多年來未曾拆售，估計屬自用性質，作高層內地員工宿舍。

據悉，鍾山有限公司是由江蘇省人民政府全資擁有的海外窗口公司，也是江蘇省規模較大的海外企業，業務廣泛，包括倉儲碼頭、製冷設備公司等不同範疇，在內地和香港約有五十多家控股及參股公司。公司註冊處顯示，鍾山有限公司董事包括楊大偉、蔡飛雲、於東、趙友平等，其中楊大偉為公司董事長。

新買家以東正投資有限公司登記，上月中以1.2億元購入海華苑第3座，公司董事包括方公里及謝清泉。

# 去年新盤單位轉售率6%

香港文匯報訊(記者 周穎)經濟前景不明，不少投資者購入「磚頭」抗通脹。中原地產指出，去年一手新盤轉售宗數比例暫為6.4%，金額比例暫為4.2%。一手新盤的二手轉售比例頗低，顯示一手業主購入物業多為自住或作長線投資之用。

## 中原：業主多作自住及投資

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，本地樓價向升，以致去年購入新盤的業主可以轉售物業圖利，大部分新盤的平均獲利幅度介乎10%到15%之間。若以平均轉售賬面獲利幅度計，奧運站帝峯、皇殿及新蒲崗譽、港灣的平均每宗獲利幅度達20%以上，分別錄23.6%及21.4%。元朗YOHO Midtown平均每宗獲利幅度約16.2%。

## 禁樓花摸售及重稅抑炒風

去年一手私人住宅買賣合約登記錄得12,504宗，總值1,294.67億元。今年首10個月錄得二手轉售登記的有806宗，總值54.8億元。即去年一手新盤轉售宗數比例暫為6.4%，金額比例暫為4.2%。一手新盤的二手轉售比例頗低，顯示一手業主購入物業多為自住或作長線投資之用。由於去年8月政府禁止一手樓花摸售，以及去年11月底實施短期轉讓額外印花稅，預期新盤短線轉售活動會逐步減少，相信不少一手業主會傾向長期持有物業。

在部分去年一手新盤中，元朗YOHO Midtown、將軍澳日出康城二期B領峯、新蒲崗譽、港灣及奧運站帝峯、皇殿等4個屋苑的二手轉售宗數比例超過10%。不過，鴨洲南灣及西環繡城峰的轉售宗數僅錄1.3%及1%。

## 地產熱綫

### 投資移民625萬買嘉亨灣

香港文匯報訊 中原地產馬忠強表示，該行新近促成西灣河嘉亨灣6座中層G室成交，單位面積676平方呎，擁兩房間隔連露台，交吉出售，造價625萬元，呎價約9,246元。買家為投資移民，購入單位自住。原業主則於2010年10月以520萬元購入，持貨1年多獲利105萬元，單位升值約20%。

### 壹號雲頂4房戶售1588萬

香港文匯報訊 中原地產溫志標表示，沙田壹號雲頂2座高層D室，面積1,845平方呎，擁四房連雙套房間隔，享山景，剛以1,588萬元成交，平均呎價8,607元，比市價略低。買家作自住之用。原業主於2008年12月以1,157萬元購入單位，持貨近3年獲利431萬元或37%。