

# 長實荔枝角新盤呎叫萬四

## 命名「一號·西九龍」最快下月推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) QE3及低息環境持續下, 10月新盤再現大混戰, 長實於荔枝角道項目取名「一號·西九龍」正待批售樓紙, 最快下月推售, 售價參考區內新盤的二手呎價1.4萬元, 至於信和等於大埔天賦海灣3期海鑽剛獲批售樓紙及入伙紙, 並已於昨日上載售樓書, 最快下月推售, 其中2,842方呎的瓏海鑽入場費6,700萬元, 呎價2.35萬元。



田兆源表示, 海鑽的瓏海鑽入場費約6,700萬元。

長實執行董事趙國雄表示, 荔枝角道873號「一號·西九龍」現正等待政府批出預售樓花同意書, 最快於下月推售, 意向呎價會參考同區同類型新盤的二手單位, 目前區內二手價1.4萬元, 首批會有折讓, 但強調價格可以協助市民置業。

### 趙國雄: 下季樓價看升5%

趙國雄指出, 長實今年已售出超過3,000伙, 套現超過250億元, 來季有機會推售新盤還有日出康城3期及荃灣7區等, 有信心達到年初定下的300億元目標。他並預期, QE3效應下, 第四季樓價升5%至6%。他稱, 集團一向滿意政府審批預售樓花同意書進度, 並認為單幢或雙幢式

樓宇會較快獲得同意書, 至於大型項目如涉及鐵路沿線項目及需要興建公共及運輸設施, 其審批時間可能較長。他又稱, 長實對政府即將招標的將軍澳68A2區地皮感興趣。

長實地產投資董事黃思聰表示, 「一號·西九龍」由2幢住宅組成, 提供286伙, 包括有約690方呎2房戶、820方呎3房戶、1,150方呎3房套房單位及約1,300方呎4房套房單位, 87%為3房或以上單位, 此盤會分批推售, 以便逐步以可觀幅度加價, 意向呎價1.4萬元, 中高層單位呎價料超過2萬元, 特色戶期可以挑戰西九龍新高呎價, 項目將於明年底入伙。

### 海鑽售樓獲批 6700萬入場

信和置業營業部總經理田兆源表示, 與南豐及永泰地產合作發展的大埔白石角天賦海灣3期海鑽, 已獲批預售樓花書及入伙紙, 本週六將開放第3座A室現樓交樓標準單位, 建築面積2,842方呎, 售價將參考天賦海灣1期天池屋2.35萬至2.76萬元, 入場費約6,700萬元。他稱, 海鑽第3座A及B室共14伙名為瓏海鑽, 面積2,727及2,842方呎。此項目提供193伙, 70%單位為4房面積介乎1,800至2,800方呎, 並有3伙天池屋, 最大面積3,935方呎, 以及8幢逾4,000方呎獨立別墅。

由資深投資者羅家寶持有的沙田九肚山雅雅山別墅已獲滿意紙, 第一太平戴維斯住宅銷售部資深董事張作基指出, 每間獨立屋僅2層高, 建築面積3,000多至5,000多方呎, 最快10月底推出。



荔枝角道873號「一號·西九龍」最快下月推售。圖為長實趙國雄(右)及黃思聰(左二)、劉志佳介紹樓盤命名。

## 瓏門加推28伙 均價7522元



陳慧琴(左)指, 瓏門至今已累售132伙, 套現約18億元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新地於屯門站瓏門昨再加推28伙5座A室3房戶, 平均呎價7,522元, 建築面積836方呎, 售價由560.17萬至650.43萬元, 最快周六推售。

### Kadoorie Hill呎價1.7萬起

此外, 會德豐於九龍加多利山的Kadoorie Hill亦已獲批售樓紙, 預計10月推售, 意向呎價由1.7萬至1.8萬元, 項目提供66伙, 建築面積由780、1,900方呎以至複式戶的2,900至3,200方呎。

### 漆8呎價近萬三分層新高

新世界於沙田漆岸8號昨再售3伙, 當中第2座46樓B室的呎價達12,858元, 創下項目分層單位呎價新高, 此盤累售逾750伙, 套現逾68億元。長實於九龍塘瑋堡昨售出7樓A室, 售價約3,470萬元, 嘉里於黃大仙現崇山售出1伙。

金朝陽集團執行董事陳慧琴表示, 銅鑼灣利園山瓏門至今已累售132伙, 佔單位總數近70%, 平均呎價2.2萬元, 套現約18億元, 今日會公布加推單位, 瓏門並夥恒生銀行為買家提供Mortgage-Link按揭及儲蓄優惠。

## 陳韻雲4.2億購譚臣道商住樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 一向投資有道的地產代理監管局主席陳韻雲(見圖)近期以4.18億元買入灣仔商住物業。據土地註冊處資料顯示, 灣仔譚臣道139號商住物業以4.18億元易手, 登記買家為COLLECTIVE WISDOM LIMITED, 公司董事為地產代理監管局主席陳韻雲及其女兒顧曉楠。該物業為商住物業, 總樓面約6000方呎。而原業主於2008年10月以1.548億元購入譚臣道135至139號2幢商住物業。



# 上月新批按揭貸款增29%

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 金管局公布8月份住宅按揭統計調查結果, 貸款額及宗數均較7月份明顯上升。

8月份新取用按揭貸款額較7月份增加1.9%, 至164億元; 而新批出按揭貸款則按月增29%至252億元, 當中以涉及二手市場較多, 按月增42.8%至181億元, 涉及一手市場按揭則為41億元, 較7月份減少5%。月內新申請貸款個案則較7月份增31.8%至1.4萬宗。截至8月底, 本港未償還按揭貸款總額按月增0.7%, 至8,339億元。

另外, 金管局早前收緊按揭措施, 對銀行按揭業務的影響開始呈現。建銀亞洲行政總裁兼首席執行官郭佩芳表示, 金管局出招後, 該行按揭宗數有所下跌, 相信主因是樓價仍然高企, 用家市場觀望氣氛仍濃; 但她對銀行按揭業務仍然樂觀, 料業界年內仍可錄得單位數貸款增長。

### 收緊按揭後宗數稍跌

永隆銀行按揭及私人貸款中心主管蔡爾全則指, 金管局出招對按揭業務有輕微影響, 但因美國已宣布於2015年前仍然維持極低利率, 按揭利率已無下調空間; 但因拆息(Hibor)料會於低位徘徊, 不排除

會有業界重推拆息按揭(H按), 以低息搶客。

### 平均還款期升至25年半

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指, 業主叫價強硬令樓價企穩, 將平均按揭貸款金額推至263萬元新高, 平均還款年期升至306個月(25.5年), 同創歷史新高。劉圓圓預料, 隨著金管局收緊按揭成數, 並設定按揭還款年期上限, 將終止平均還款年期升勢, 惟樓價在業主惜售的情況下, 平均按揭貸款金額將繼續上升, 料第四季按揭數據方逐步反映新措施影響力。

## 新盤帶動 銀湖高層呎造7600元

呎價微升至7,400元水平。中原柳發利表示, 近日錄得銀湖, 天峰3座高層B室成交, 面積971方呎, 三房連套房間隔, 成交價740萬元, 每呎平均造價7,621元。原業主持貨約3年沽出獲利211.7萬元離場。

此外, 「西九四小龍」之一的宇晴軒2座高層E室剛獲用家以600萬元承接。利嘉閣王建輝指, 單位建築面積696方呎, 兩房間隔, 呎價8,621元。原業主轉售帳面獲利369.1萬元, 賺幅約1.6倍。9月份至今, 宇晴軒暫錄約11宗買賣個案, 整體平均成交呎價約8,300元。目前, 屋苑平均開價約每方呎8,700元。

### 香港仔金豐大廈呎價8333

美聯蘇玉燕表示, 該行錄得香港仔金豐大廈高層單位成交, 面積約438方呎, 並連一個空中平台, 以約365萬元成交, 呎價約8,333元。原業主轉手帳面

獲利約227萬元, 物業升值約1.6倍。

中原丘漢偉表示, 荃灣中心11座高層D室錄得投資者追價7萬元入市, 該單位面積404方呎, 一房間隔, 連租約以245萬元成交, 平均呎價6,064元。原業主於2010年11月額外印花稅措施實施後以165萬元購入, 持貨不足兩年扣除12.25萬元額外印花稅, 帳面獲利67.75萬元, 單位升值41%。

### 憧憬新盤 荃灣西偷步炒

荃灣西七區項目將於年底開售, 帶動區內二手氣氛, 投資者看好區內潛力。中原余仲平表示, 新近錄一宗灣景廣場高層G室成交, 面積704方呎, 三房間隔, 成交價520萬元, 平均呎價7,386元。原業主持貨約18年, 帳面獲利155.7萬元, 單位升值近43%。灣景廣場屬單幢物業, 平均呎價6,766元。



馬鞍山區新盤帶動二手交投。銀湖, 天峰本月至今暫錄約11宗成交。資料圖片

## 談後加維修及延期責任

業主於進行大型維修工程時, 很多時會提出疑問如「為甚麼工程經常超支? 甚麼是後加工作?」、「訂好四個月的工作, 承辦商為甚麼要延長工程, 還要增加工程費?」不少關於工程爭議的課題, 往往源自工程進度及工程費用之上。出現後加工作, 原因包括: 製訂標書時有所遺漏; 承辦商按照標書承接工程, 如業主認為必須做但未有列明的項目; 由於業主改變喜好, 法例更改, 收到維修命令、經濟環境轉變或其他理由, 業主在工程期間更改設計; 標書出錯而需要作出修正。其實, 業主本身未必能全面兼顧標書各項內容, 故可考慮委託專業人士協助, 避免標書出現問題, 導致出現後加工程, 令工程超支。

但仍有一些並非由承辦商引致的情況令工程延誤, 承辦商便需向業主申請延長工程, 如施工期間出現後加工作, 並屬業主方面的責任, 承辦商有權延長工程; 天氣因素令部分工程不能展開; 業主指定的物料延誤付運; 火警或其他意外引致工程延誤; 業主更改設計或其他理由, 需要將工程暫停; 法例修改, 需修訂工程計劃; 其他業主或租戶阻礙工程進度, 例如未有將車輛移走, 或有政府部門投訴噪音而須停工等。尚有其他原因不能盡錄, 但主要原則是: 責不在承辦商, 或是不能控制/預見的情況; 作為業主, 必須合理地接受承辦商申請延長工程。

如出現糾紛又未能協調, 便引伸出索償問題, 而索償的理據一般有以下各項:

(1) 因完工時間推遲, 業主向承辦商的索償: 若因承辦商本身的問題, 如拖工、工人不足、承

### 香港房屋經理學會理事 區大明

辦商訂購物料安排不善或質素不佳, 或因其疏忽產生的延誤, 業主可考慮按合約扣減工程費用, 作為引致業主損失的補償。

(2) 因工程期拖延, 承辦商向業主的索償:

倘因後加工作導致工程期延長, 承辦商可能有額外支出如薪金、倉庫、利息、水電費、利潤等, 承辦商可就這些額外的支出(或潛在損失)向業主索償;

(3) 工程安排令承辦商蒙受經濟損失或降低生產力, 分判商向總承辦商索償:

例如業主需要測試冷氣系統, 冷氣分判商亦齊集有關工程人員, 但總承辦商未接受供水及電源導致不能進行測試; 冷氣分判商可因增加工程成本而向總承辦商追討賠償; 若承辦商原已安排工人進行油漆工作, 卻因其他原因不能進行(如施工地點未能交付), 引致額外的薪金支出或損失其他工作機會, 均可向業主提出索償。(上述資料只作參考性質)

大廈維修常見之爭議與索償之一

### 地產熱線

## 一號銀海維港景戶賣2100萬

香港文匯報訊 一名用家最近買入一號銀海5座高層B室, 建築面積1,216方呎, 三房套房加多用途房開則, 正望維港海景, 成交價2,100萬元, 每呎售價折合17,270元。賣方在2007年12月以1,400萬元購得上址, 帳面大幅獲利700萬元離場, 期間樓價剛好翻了半番。

### 奧運站十數天錄41成交

利嘉閣蔡銘軒表示, QE3出招後, 實力用家換樓步伐明顯加快。由下半年開始至昨天為止, 奧運站一帶成交急升, 十數天內勁錄41宗買賣, 成交量對比上半月的25宗激增64%, 表現突出。一號銀海本月至今暫錄3宗買賣個案, 平均成交呎價約為13,987元。目前, 屋苑有約150個賣盤放售, 平均開價約每方呎1.5萬元。

## 嘉亨灣海景戶租金回報6.2厘

香港文匯報訊 中原馬忠強表示, 新近促成嘉亨灣6座中層F室租賃成交, 該單位面積675方呎, 擁兩房間隔, 望單邊海景, 屬優質單位, 現以24,600元租出, 折合平均租約36.4元。業主於2009年6月以477萬元購入物業, 是次出租可享租金回報6.2厘, 回報豐厚。本月嘉亨灣租賃活躍, 迄今暫錄約15宗成交, 以兩房成交為主, 佔總成交9宗, 平均租約約30.5元。

## 海欣花園減價20萬售新婚客

香港文匯報訊 中原陳輝麟表示, 青衣海欣花園6座極高層C室, 面積610方呎, 兩房間隔, 享全海景。經新婚客議價後, 原業主答應由原叫價420萬元, 減至400萬元沽出單位, 折合平均呎價6,557元。陳輝麟指, 原業主於2010年10月以288萬元購入上址, 持貨近兩年, 現轉手帳面獲利112萬元, 單位升值39%。

另外, 利嘉閣日前促成海欣花園2座高層E室易手, 單位建築面積619方呎, 兩房間隔, 享海濱長廊海景, 新買家為青衣區租客。利嘉閣岑偉堯表示, 租客欲避開不斷上升的租金支出, 即日睇樓不足3小時, 出價426.8萬元承接, 每呎售價6,895元。據知, 原業主早在2008年7月以254.5萬元購得單位, 帳面賺172.3萬元離場, 折算期間單位漲價接近68%。屋苑現有約70個買賣放盤, 平均開價約每方呎6,200元。

## 航科中心5樓呎叫4500元

香港文匯報訊(記者 方楚茵) 利嘉閣曾國勝指, 觀塘海濱道143號航天科技中心5樓全層, 建築面積10,589方呎, 上月初由一名區內投資者以4,138萬元連3個車位買入, 平均呎價約3,907元。僅相隔一周, 即被投資者以4,280萬元撈貨購入, 平均呎價約4,041元。現新買家在市場上放售, 意向價每呎4,500元。以觀塘區工廈呎價及現時東九龍發展方向, 該工廈呎價屬低水, 看好呎價可直逼5,000元。