

張炳良冀置業者衡量負擔能力

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)銀行突加新造按揭令樓市再轉冷,運輸及房屋局局長張炳良(見圖)昨表示,個別銀行決定把息口調整,當然是考慮了銀行的資本成本風險,這是商業上的決定。但以香港目前的樓市,政府亦希望市民要比較謹慎。

他重申,政府難以說樓價走勢,不過市民置業的時候要看清楚想清楚自己的負擔能力,這個負擔能力都包括了息口的趨勢。

港府緊密留意樓市

被問及會不會有銀行跟隨加息?會不會有市民供不起樓價「爆煲」?他稱,其他的銀行會怎樣做,或將來的息口變化會怎樣,這個不到政府說了,政府會關心樓市的走勢,亦會很緊密地留意

樓市。至於加息會不會令一手樓供應更加?他指出,銀行按揭的利率應該是會影響到每一個置業者怎樣去衡量他的負擔能力,因為這個是交易成本的一部分,尤其是對一些一般打工仔,他相信這個是他們會考慮的。但每一個人的負擔能力,或者他怎樣看這個後市,看那個風險會是不同的。不過,他覺得,任何置業者都應該比較全面地去看。



李令翔:近日按揭申請挫一半



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)銀行突加新造按揭息率,樓市轉趨淡靜,按揭證券公司總裁李令翔(見圖)昨表示,近期按揭保險申請減少一半,未來會按市況作出風險管理,不排除再收緊按揭保險,但認為毋須全面取消九成按揭擔保。

息口續升 不排除再收緊

政府連番出招,樓市交投淡靜,銀行相繼調高新造按揭息率,有市場人士質疑,銀行是否在政府壓力下

加息,配合遏抑樓市政策,按揭證券公司總裁李令翔表示,加按息是自然反應。

由政府成立的按揭證券公司,上月將九成按揭保險的樓價上限降至400萬元,以降低風險,李令翔表示,主要是考慮到樓市發展脫離市民的購買能力,而且加息周期隨時開始,按揭證券公司既要幫人置業,亦要顧及風險管理,在兩者之間取得平衡。他稱,按揭申請最近已跌至每日約40多宗,比以往減少一半,隨着息口有機會上升,不排除會再收緊要求,但不會完全取消按揭保險。他指出,2003年樓市最差的時候,壞帳率仍低於百分之一,有信心應付。

對於近期按揭證券公司不為部分樓花造九成按揭,李令翔表示,是因為找不到足夠的保險公司再做擔保,分擔風險,但他強調,公司有責任協助市民置業,因此不能夠一刀切不擔保樓花。

港運城劈90萬乏問津 城市花園還價30萬仍縮沙

新盤減價 按息上行 二手樓全城減

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤減價兼送釐印費促銷、銀行又突加按息,搶走不少二手樓客源,部分小業主擔心加息樓價跌,二手樓減價個案續現,北角港運城有業主大減價90萬元,減幅8.6%仍未有承接,北角區、沙田第一城以至太古城等二手成交已接近癱瘓,預約睇樓急跌50%,有20%準買家更取消不睇樓,即使已還價,到落訂金當天亦縮沙爽約。

世紀21地產執行董事黃文龍表示,自銀行上週四突加新造按揭,令北角區11個指標屋苑成交大減60%,3月至今半個月只有2宗成交,不少業主眼見加息,擔心樓價回落於是減價求售,但買家入市亦相當審慎,睇樓量大減50%,有20%準買家更取消不睇樓。

天后利園低市價5%易手

其中,北角港運城1座中層B室,實用面積753方呎,業主原叫價1,050萬元,近日已減價90萬元,減幅達8.6%,但未獲承接。此外,天后利園大廈低層C室,實用面積325方呎,業主原先叫價428萬元,減價38萬至390萬元易手,實用呎價12,000元,低市價5%成交。買家為區內換樓客,擬作自住用途。原業主於2008年5月以160萬元購入物業,持貨5年帳面獲利230萬元,升值1.4倍。

黃文龍指出,基於買家觀望加息潮是否已來臨,有準買家取消不睇樓,即使睇樓亦還價10%以上,令北角區不少代理均「坐冷板凳」,有樓亦無人睇。有買家日前已還價30萬元,原本以920萬元買入北角城市花園1座低層D室,但到落臨時訂金當天亦縮沙爽約。

第一城3月交投大挫46%

中原地產黎文表示,沙田第一城3月至今暫錄約7宗成交,對比上月同期錄13宗下跌約46%。該行陳彪亦指出,太古城3月至今只有3宗成交,按月大減

77%,上週四銀行突加新造按揭以來太古城未見有成交。租金持續高企,亦有租客改為自置物業。中原地產李慧儀表示,一名屯門區內租客以自由市場價236萬元買入居屋兆禧苑B座高層8室,單位實用面積351方呎,實用呎價6,724元。原業主於2011年3月以148萬元自由市場價買入單位,早前未滿SSD兩年限售期時,叫價255萬元放盤。隨着市況轉差,經議價後減價19萬元易手,帳面獲利88萬元,單位兩年升值59%。

美聯黃建業料樓價已見頂

美聯集團主席黃建業坦言,銀行提早加新造按揭,令原本已交投淡靜的二手住宅市道進一步下滑,二手冰封、一手又現減價下,相信樓價亦已見頂。該行首席分析師劉嘉輝預期,本月二手交投會回落至3,000宗以下,今年二手交投受影響料較一手盤大,暫時仍維持全年交投5.8萬宗的預測,按年回落17%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇亦預測,本月二手住宅登記約3,100宗及總值185億元,按月分別跌34%及27%,創3個月新低,數字料反映2月農曆新年長假影響,二手買賣回落。至於2月底政府推出雙倍印花稅和收緊按揭打擊樓市,加上3月銀行加按息,市場觀望氣氛濃厚,二手成交急挫,估計4月的二手登記將明顯下降。他亦預計,第一季二手登記約12,210宗及670億元,均按季挫逾一成,交投創5個季度新低,金額亦為4個季度新低。

近日二手減價個案

樓盤	實用面積 (方呎)	原叫價 (元)	減價 (元)	減幅
天后利園大廈低層C室	325	428萬	38萬	8.8%
北角健威花園C座高層01室	448	588萬	38萬	6.5%
北角港運城1座中層B室	753	1050萬	90萬	8.6%
北角城市花園1座低層D室	883	950萬	30萬	3.2%

資料來源:世紀21地產 製表:香港文匯報記者梁悅琴



樓市看不清,北角城市花園有買家已還價30萬元,到落訂當日爽約。

資料圖片

未懼加息 奧朗主打區內客

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)銀行突擊加息,未阻發展商推盤計劃,大角咀奧朗,御峯將於日內開價,發展商信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示,已有逾5組客查詢3樓A室平台花園特色單位,該盤自上周三開放示範單位以來,有逾5,000人參觀,當中有約10%為外籍人士。他稱,約70%參觀者對1房單位有興趣,另外30%則考慮購入開放式單位,區內分支家庭亦對項目有興趣。

逾5組客查詢地下花園戶

他指出,奧朗,御峯售價參考「姊妹盤」奧柏,御峯價格,平均建築呎價1.3萬元,每名買家限購兩伙,發展商不會向買家提供印花稅補貼,不提供二按,但會有即供付款及建築期付款。

對於政府連番推出辛辣招,匯豐、渣打及恒生又陸續提高新造樓宇按揭利率四分一厘,田兆源對該新盤的前景仍然樂觀。他指,由於奧朗,御峯屬市區新盤,現時區內又有不少住戶是租客,相信加息對置業影響非常有限。

內地客購御金花園特色戶

他指出,逾5組客查詢3樓A室平台花園特色戶,建築面積441方呎,連平台花園239方呎,實用面積322方呎。至於同系的奧柏,御峯的交樓已接近99%,平均呎租35元至40元。

他又稱,一名內地客剛以5,475萬元買入油麻地御金,國峯第3座1樓A室地下連花園特色戶,建築面積2,053呎連1,625呎花園,建築呎價26,668元,實用面積1,624呎,實用呎價33,713元。該項目只售餘1伙特色單位。



田兆源(右)及信置高級經理朱美儀昨日介紹奧朗,御峯。張偉民攝

奧朗·御峯 準買家心聲

高先生:就銀行加按息,相信對置業並沒有太大關係,最關鍵的仍然是有否足夠資金上車的問題。自己現住在大角咀區,對買樓仍持觀望態度,參觀奧朗,御峯純粹來「看一看」。

梁小姐:政府出招,銀行加按息都令她不敢借太多錢來買樓,樓價目前亦不見得會大跌,銀行加息亦會影響其置業決定。

記者 黃詩韻 攝影記者 張偉民

買轉租急增 太古城實用呎租38元

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)新辣招推出不久,新造按息又調升,有地產業界表示,情況令屋苑成交急凍,買家入市審慎,買轉租增加,連內地客及日籍客亦成為租務轉場客。

黃埔花園租賃急升3.5倍

美聯物業吳華基指,新辣招及新造按息調升令個別單位叫價出現下降,太古城減幅達半成一成不等。一名內地租客剛以約2.2萬元承租太古城順安閣中高層C室,實用面積約580方呎,實用呎租約37.9元。業主於2000年12月以約230萬元購入單位。

黃埔花園縱有租客「撐場」,惟實際睇樓客量亦着實不多。利嘉閣洪志杰表示,目前一手市場主導大市,加上開價貼市,成功吸走二手客源,預期下半

月以租務成交為主。目前市場已累錄18宗租務成交,較上月同期急增3.5倍,估計全月至少可達35宗水平。

日籍客2萬元租海濱南岸

香港置業陳紹眉指,紅磡海濱南岸一個實用面積589呎的單位,獲日籍租客以月租2萬元承租,實用面積呎租近34元。原業主於2012年12月以約669萬元購入單位,租金回報率近3.6厘。

另外,中原地產伍錦基表示,將軍澳天晉1座8中層B室,實用面積617方呎,均以月租1.97萬元承租,實用呎租32元。業主於2011年11月以597萬元入市上址,租金回報率達4厘。該行傅德強表示,馬鞍山天宇海第5B座低層D室,實用面積736方呎,擁三房連套房間隔,以1.63萬元租出。業主於2010年10月以483.9萬元向長實購入,約4厘租金回報。

美聯物業林振聲亦指將軍澳區租賃市場旺,剛錄承租物業為新都城1期1座中層D室,實用面積約420方呎,兩房間隔,每月租金收入約1.3萬元,實用呎租約31元。原業主於去年11月斥資約410萬元入市。

寻刘少兰女士

见字后请即致电广州电话:(020) 81941107或香港电话:(852)28357552与香港国际社会服务社社工盘小姐联络,以商讨一名在香港出生的小孩的抚养及福利事宜。

比華利中港酒店
集團管理·自置物業
牌照號碼:H/0277 H/0278

日租400元起 月租7000餘元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

台灣客付68萬雙辣稅買尚悅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)在發展商送釐印、減價及以貼市價催谷下,上車盤繼續受惠。消息指,昨日一手盤售出31伙。其中恒基及新世界合作的元朗尚悅售出15伙,一名台灣客以349.6萬元買入第1座3樓F室,建築面積492方呎,要支付BSD及雙倍印花稅68.172萬元,香港小輪粉嶺逸峯亦售出12伙,新地於元朗RESIDENCE譽88售出2伙,長實於荔枝角一號,西九龍及九龍建業於西環加多利峯各售出1伙。

晉嶺軒齊錄預留

至於遠東發展的深水埗晉嶺亦預留6伙,過去2天已預留10伙,全部為售價400萬元以下的317方呎開放式B單位,

今日拆單。莊士機構於佐敦柏軒亦預留4伙,今日簽約。由華懋、信置及丹楓合作發展的大潭紅山半島近日以高於市價5%重推,消息指,該盤推出第1座2伙價單,建築面積分別為2,153方呎及2,143方呎,分別售4153.6萬元及4257.7萬元,建築呎價分別為19,292元及19,867元。

yoo Residence呎價傳2.2萬

至於由尚家生活與德祥地產合作的銅鑼灣yoo Residence開始測試水溫,市場流傳8伙的參考價,分布於18及19樓,建築面積486至732方呎,參考價由1,120.23萬至1,725.95萬元,平均呎價22,834元,較意向價3萬元一呎折讓24%。