

嵐山七折價 樓市三號風



■長實集團執行董事趙國雄（左二）對下半年樓市樂觀。旁為劉啓文（右二）、何家欣（左一）及楊桂玲。 記者梁悅琴 攝

開放式165萬入場 大單位呎價\$7000有找

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓價指數創新高，細價樓大受歡迎。長實大埔嵐山I期共1,071個單位昨日在3號風球下首度開出價單，以同區新盤呎價的七折推售首批260伙，亦比區內二手價低20%，平均呎價9,732元；計及4項折扣優惠合計的15%，折實平均呎價8,272元。當中194方呎開放式單位折實後入場費最平為165.4萬元，而3房大單位折實呎價亦7,000元有找。區內地產代理認為，該盤低價開出，短期內勢必吸盡區內購買力，對有意放盤的二手業主來說，形同「颶起3號風球」。

嵐山I期首批單位以低於同區新盤30%開價，長實執行董事趙國雄昨形容價格「平靚正」，主要是該項目是以農地換來，地價較低，建築成本於早年判出，價錢較現時低，方能低價開售。未來新盤因建築費高，以最近同區地價亦要2,000多元一呎，連建築費4,400元一呎，開價不一定可以這樣低。

地價建費低 長實賺14%

他期望，可以為香港社會出一點力，用市民接受的價錢「上車」入市，改善生活，發展商提供最高30%樓價二按，買家可用低至20%首期換樓，減輕置業成本。

資料顯示，嵐山的補地價為建築面積每呎2,800元，連同早年建築費約每呎3,000元計，每呎建築成本約5,800元，以實呎計約每呎7,400元，而現時首批平均折實呎價8,272元，換言之，發展商仍有約14%的利潤。

趙國雄坦言，市場上已很久沒有「6」字頭呎價的新盤，今次推出「1+親」組合，即是把迷你單位與大單位作優先配對銷售，是切合當今新一代與父母或外父母的生活需要。

嵐山I期共1,071伙，首推260伙，包括173伙3房、20伙2房及43伙開放式單位，該盤將於今日起開放示範單位及收票，每個二人家庭最多可入6票，每票最多可買4伙，下周五下午5時截票，下周六推售。買家若選購第6座B或G的3房戶可即場優先買入貼鄰配對開放式戶A或H，而3房戶折實的最低實用呎價為6,909元起。

迷你戶投資回報達4.8%

對於市場擔心其開放式單位會引起炒風，趙國雄認為，香港是自由市場，無得擔心，買家買樓作自用或投資是無法制

止，但相信以現時3D重稅下，短期炒風不再，收租絕對會有，以其售價計，回報率應不俗。區內地產代理表示，現時翠屏花園的1房單位實用面積264方呎，月租約8,500至9,500元，呎租約34元，以嵐山首批推售的開放式單位194方呎的售價計，回報率約4.3%至4.8%。

瑞銀料樓價今年跌15%

展望下半年樓市，趙國雄指出，今年初他估計樓價有正負10%上落，年初曾跌數個百分點，近期又上升，加上熱錢持續流入香港，美聯儲主席耶倫表示美國低息環境持續一段時間，港低息環境持續，發展商及買家已適應3D辣稅，市民入市意慾明顯轉強，下半年樓市相信會向上走，樓價有10%升幅。

不過，瑞銀香港策略分析師梁裕昌則唱淡樓市，認為美國加息在即，意味着香港6年來非常寬鬆貨幣政策年代結束，樓市「十年牛市」亦面臨完結。該行估計今年樓價將回落10%至15%，美息明年若升至1.25厘，本港樓價明年將再跌10%至15%。

被問及現時上車盤面積太細，他認為，因港樓價越來越貴，尤其建築成本越來越貴，細單位才適合香港市民負擔能力，明白政府已落力找土地興建住宅，但有不同團體反對，令政府提供土地有難度。



樓花按揭量料創十年高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）樓市再現小陽春，新盤二手交投旺，連帶按揭宗數也水漲船高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2014年發展商積極推盤，估計全年一手私人住宅銷售可望達到1.5萬宗的水平，直接推高樓花按揭需求，預期全年私人住宅樓花按揭可望重上1萬宗的水平，將會是2004年(11,260宗)後的10年新高。

半年超四千 全年勢逾萬

2014年上半年登記私人住宅樓花按揭4,029宗，較2013年下半年的1,635宗，急升1.46倍。上半年數字是2009年下半年(4,212宗)後的四年半新高。2014年第2季登記私人住宅樓花按揭2,387宗，較第1季的1,642宗，上升45%。第2季數字連升三個季度，更是2009年第3季(2,938宗)後的19個季度新高。

大單位買家優先購迷型戶

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一度被以為是細綁式銷售的大埔嵐山I期開放式單位，最終原來是以優先配對形式推售。長實集團執行董事趙國雄昨重申，此批開放式單位絕對不會細綁式銷售，而是將第6座G室（3房戶）配對H室（開放式）、B室（3房戶）配對A室（開放式），若有買家選購第6座G室或B室時，可優先買入貼鄰開放式戶，若該買家不作配對買入，該開放式單位才會讓其他準買家揀選。

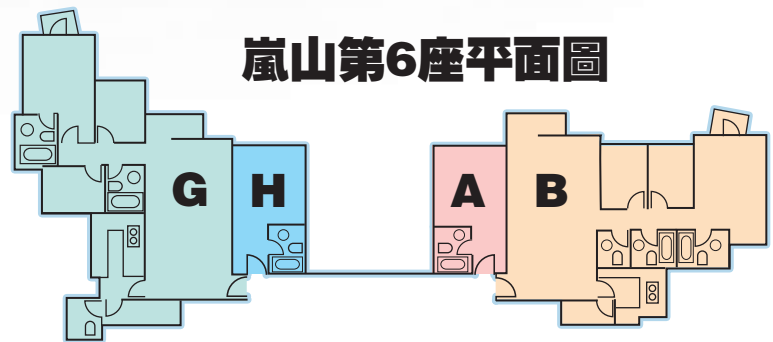
他指出，今次推出「1+親」組合，是切合當今新一代與父母或外父母的生活需要，期望提倡孝順父母的觀念。

195方呎的開放式單位，按即供最多15%折扣優惠計，折實價165

萬元；以70%按揭計，首期約50萬元；以貸款年期20年、按息約2.5%計，月供約6,120元，月入1.5萬元的單身人士應可負擔。若作出租用，同區200多方呎的細單位呎租約34元推算，單位月租約6,630元，租金可足夠支付供款。

屋宇署昨回應查詢時表示，根據

大埔嵐山I期的批准圖則，第3座2至22樓H室的單位為獨立單位，這批單位面積介乎195至197方呎，符合《建築物條例》的規定，有關屋苑亦已獲署方簽發佔用許可證。屋宇署表示，該項目的圖則曾經過數次修訂，在首次的批准圖則已有類似H室的開放式單位。



準買家須棄睇現樓 長實或違例

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）嵐山I期話題多多，一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷監局」）發現，該盤首批260伙的銷售安排的文件中，要求所有在7月25日或之前已遞交認購表的準買家簽字放棄參觀現樓的權利，銷監局認為該條款嚴重損害準買家利益，去信長實要求解釋；而根據法例可處50萬元罰款。長實昨日解釋稱，嵐山目前的地盤工程尚未完成，安排準買家現場參觀會有危險及恐怕抵觸地盤安全操作法例，但會安排穿梭巴士讓準買家到項目現場外圍參觀。

在嵐山I期首批260伙的銷售文件中，要求所有在7月25日或之前已遞交「購樓意向登記」的登記人，在該批單位出售首日，向長實遞交已簽署的「無參觀同意書」，方享有抽籤資格，銷監局認為有關條款嚴重損害準買家利益。

解釋：出入口未完工恐危險

長實發言人昨回應指出，鑑於嵐山I期及II期共用一個出入口，目前地盤工程尚未完成；加上I期雖然已取得佔用許可證，但正進行申請「轉讓同意」相關工程，包括買賣

合約裡指明的裝置、裝修及裝備設置及執漏工程，而II期尚未取得佔用許可證，仍有建築工程進行中，並由承建商管控，而且經常有大型工程車及泥頭車出入，如讓準買家進入地盤，可能會危及其人身安全及抵觸現有工程地盤的安全操作法例與守則及相關的保險條款。

長實又表示，根據認可人士的專業判斷，在現階段開放嵐山I期的住宅單位供準買家參觀並非合理地切實可行，但會安排穿梭巴士讓準買家到項目現場外圍參觀。

銷監局認為，嵐山I期的銷售安排顯示長實根本沒有打算盡任何努力，讓任何擬購買該260個單位的準買家參觀單位，否則不會一刀切要求所有登記人向賣方遞交已簽署的「無參觀同意書」，以作為換取抽籤資格的條件，上述安排嚴重違背條例規定賣方在出售已落成一手住宅物業與某人士之前，必須開放擬購買的該住宅物業供該人士參觀的精神，並嚴重損害準買家的利益。根據條例，賣方違反條例中有關參觀已落成發展項目或期數中的物業的條文，即屬犯罪，可處罰款50萬元。

嵐山震撼價 堪比羅湖區

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實嵐山一期首批單位開價極具震撼力，部分單位呎價甚至低於不少大埔區二手屋苑。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，據該行數據顯示，以大埔屋苑太湖花園為例，樓齡約22年，近期二手成交實用呎價已達9,100元，嵐山一期作為新樓，其訂價更具競爭力，必吸盡區內購買力。事實上，嵐山一期以首批入場單位呎價計，其訂價即使與深圳羅湖區高質素之二手價格相比也極具優勢，可見訂價非常吸引。

布少明指出，嵐山一期山巒環繞，遠眺吐露港美景，環境極之優美，潛力看俏，現時首批以優惠價格推出市場，加上其他折扣優惠，料吸引大量客人入票。該盤開放式戶型由於門檻低及市場罕有，相信亦會備受客戶歡迎。

料凍結大埔二手交投

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，嵐山首推260伙，提供多項置業優惠，由於大埔市中心多年未有大型新盤供應，而且同區二手盤源較少，近日二手業主見市旺對叫價企硬，增加買家入市難度，是次發展商開價較同區二手有一定程度折讓，將吸引不少同區換樓客青睞，加上市場對上車需求殷切，相信亦為上車客提供一個合理價錢的新選擇，預期準買家紛紛由二手轉向一手市場，短期內將凍結同區二手交投。