

# 辣招剎按 新盤貨尾劈價24%

## 九龍城匯賢閣谷銷量 歌賦嶺提前成交有折扣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局收緊按揭成數令樓市交投急挫,老牌發展商捷偉旗下九龍城侯王道單幢盤匯賢閣貨尾大劈價約18%至24%。另外,中國海外為粉嶺歌賦嶺加入提前成交優惠谷銷量。

根據昨日公布的新價單顯示,匯賢閣9伙貨尾單位中有8伙下調售價,當中頂層29樓售價由2,521.3萬元減至1921.3萬元,大劈價近24%。原價單中的從價印花稅優惠、售價5%的額外折扣、15萬元傢俱優惠同時取消。發展商於去年3月底重推貨尾單位,期間傳出以17%超高佣金促銷,不過至今仍未錄得成交。

對於金管局再度收緊按揭成數,又針對提供二按的財務公司「加辣」。嘉里發展執行董事朱葉培昨表示,金管局連番出招打擊邊緣買家,因為他們需要額外供款多10%,令資金緊張的邊緣買家較難上車,但相信金管局主要是希望銀行體系健康發展,擔心借貸過度爆發。

### 玫瑰山暫無意再加推

嘉里發展執行董事朱葉培同日表示,金管局收緊按揭對沙田玫瑰山的影響不大,新措施主要針對700萬元以下物業,政府前晚再下調二按供款入息比率,根據過往經驗,該盤買家均



■嘉里朱葉培(左)、吳美珊(中)對沙田玫瑰山影響不大。

為有實力,對二按需求不足10%,相信對該盤買家影響不大,無意調整現時的銷售部署及優惠計劃。他稱,玫瑰山尚有約360伙餘貨(包括本週六開售的100伙),市值約60億元。

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊指出,玫瑰山日前加推的100伙中,有12伙為特色花園戶。她又稱,本週六開售的100伙,市值約13億元,滿意近日的購樓量及入票,暫無加推的打算。

其他新盤方面,中國海外旗下的古洞南粉錦公路338號歌賦嶺昨日修改價單,新增提前成交優惠,如買家簽署臨時買賣合約的日期後90日內提前成交可享2%樓價折扣,而91至120日內則享1%樓價折扣。

### 悅目108伙登記超7.3倍

另一發展商,長實昨公布紅磡利工街悅目首兩批108伙於本週六以抽籤形式推售,同一買家最多可買2伙,消息指,該盤截至昨晚已收約900票,超額登記7.3倍。此批單位價單所列售價由682.4萬至897.7萬元,實用面積呎價15,870至20,877元;配合選用「120天現金或即時按揭付款」計劃,總折扣優惠最高達價單所列售價15%,最低合約價之單位為3樓B單位,扣除所有折扣優惠後,實用面積呎價13,488元,合約價只須580萬元。

同樣於本週六推售的南豐東涌東薈315伙,每個登記只限買1伙,消息指,已累收約300票,接近足額。

成交方面,太古地產鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES以折實價4,808萬元沽出16樓E室。



■侯王道匯賢閣率先大劈價,未知市場會否有樓盤跟隨。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)金管局出招收緊按揭,有業主不惜賠稅及早離場。鑽石山龍蟠苑一個高層戶業主,不惜付10%額外印花稅(SSD)止賺沽貨,涉及稅金料達45萬元。與此同時,有何文田京士柏山業主乘新盤義德道洋房登九龍樓王,反價250萬元並成功賣出單位。

市場消息指,龍蟠苑E座高層16室,實用面積383方呎,新近在自由市場以450萬元易手,折合呎價達11,749元。原業主於2014年1月以350萬元買入單位,持貨剛過1年但未滿2年,料需付樓價高達10%的SSD,涉及45萬元,扣除SSD後賬面仍升值15.7%離場。

### 京士柏山反價250萬

受到日前九龍新盤義德道洋房創九龍呎價紀錄,區內有業主心雄反價,消息指,京士柏山73號低層A室,實用面積約1,549方呎,業主原先叫價4,000萬元,及至最新反價250萬元,以4,250萬元成交,抬價幅度達6.25%。

不過,市場亦不乏二手減價成交個案。祥益黃肇雯指出,天水圍天盛苑D座低層14室,實用面積433方呎,去年10月以330萬元放盤,及至金管局出招後叫價陸續放軟,最終議價至303萬元沽出,相較同類單位造價低出約8%。

### 大興花園低層減價5%

美聯高文帆表示,屯門大興花園2期4座低層C室單位,實用面積約為464方呎,業主減價5%達20萬元,以約380萬元沽貨,折合呎價約為8,190元。

原業主於2010年以約175萬元購入上述物業,是次轉售賬面升值約117%。

港置文愛玲則指,早前金管局出招令區內轉買為租個案增,大角咀瓏璽1座低層B室新近租出,實用面積約1,043呎,由同區租客以約4.6萬元承租,實用呎租約44.1元。業主於2011年以約2,427.2萬元購入上址,今次租出回報率約2.3厘。



■龍蟠苑 資料圖片

# 啟德13地申改劃添近4千伙



■政府向城規會申請大規模放寬啟德發展區21幅地皮的發展密度及高度。 資料圖片

### 啟德發展區住宅地改劃情況

位置	地盤面積(方呎)	地積比率(倍)		高度限制(米)*		單位供應量(伙)	
		原有	建議	原有	建議	原本	建議
1K1	104,411	4.5	5.5	110	130	569	881
1K2	104,411	4.5	5.5	110	130	569	876
1K3	121,633	4.5	5.4	110	130	647	975
1L1	78,577	4.5	5.4	100	120	438	669
1L2	102,258	4.5	5.4	100	120	570	856
1L3	94,723	3.5	4.2	50/100	50/120	410	614
1E1	184,064	7	8.2	100	120	1,083	1,687
1F1	175,453	7	8.1	125/150	145/170	1,080	1,645
4A1	145,314	3	3.4	65/80	80	405	615
4B1	103,334	3	3.8	55	65	288	481
4B2	100,105	3	4.4	55	75	273	561
4B3	104,411	3	3.9	65	75	291	508
4B4	104,411	3	3.7	55	65	291	481
總數						6,914	10,849

\*主水平基準以上 製表:記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年覓地遇到地區阻力,為滿足社會住屋需要,積極透過放寬發展密度增加供應。其中啟德發展區作為香港中短期重要土地供應來源,政府剛向城規會申請,大規模放寬區內21幅地皮的發展密度及高度,其中13幅為住宅用途,改劃後單位數量激增五成多至10,849伙,若順利改劃,配合沙中綫工程,有望盡快加入賣地表。

### 整體改劃涉逾225萬樓面

港府去年初已提出放寬啟德發展區的發展密度,涉及41幅商住或社區用地,以額外增加約6,800個單位及463萬方呎商業樓面。土木工程拓展署去年諮詢區議會後,昨日向城規會申請放寬其中21幅地皮的發展密度及高度,其中13幅地皮為住宅用途,改劃後單位數量將由原來6,914伙,大幅增加56.91%至10,849伙。

土木工程拓展署表示,21幅地改劃後,住用總樓面和非住用總樓面,可分別增加1,397,167方呎和862,196方呎。據申請文件顯示,這批土地位於1L區、1K區、1E區、1D區、4B區、4C區,其中有10幅鄰近郵輪碼頭,6幅位於已賣出土地的啟德II區及1H區的西南面,餘下5幅則位於啟晴邨的西面。

21幅土地中,多達13幅為住宅用途,主要分布在1L區、1K區、1E區、4B區,透過放寬密度約兩成,

13幅地將增加約3,935個單位,單位總數增加至10,849伙。其中位於整個啟德發展區中部的1L區、1K區,屬中密度住宅發展,1E區地皮屬「混合用途」,包括住宅及非住宅用途,鄰近郵輪碼頭的4B區,屬低密度住宅群。

除該批改劃的住宅地外,該署亦放寬6幅商業用地的發展密度,位於1E區及4C區,另外亦放寬2幅1D區政府、機構或社區(GIC)用地的樓宇高度。

### 酒店地提高地積比率20%

6幅商業地中,有5幅酒店地鄰近郵輪碼頭,大部分均提高地積比率20%至5倍,共提供約4,000個房間。其中,4C2區酒店地的地積比率,更會由4倍大增至5.9倍,高度限制亦由主水平基準以上55米,申請放寬至65米,較鄰近酒店為高。

除上述21幅地外,政府去年擬改劃的啟德地皮,還有20幅,分別位於2A區、2B區、3A區、3B區、3E區,總共20幅地,估計會留待下一輪再入紙申請改劃。

另外,由第一電業或有關人士持有的上水寶蓮路21號第一電業大廈,現劃為「工業」用途,申請全幢改裝為「食肆」、「辦公室」及「商店及服務行業」用途的商業大廈,提供樓面約50,020方呎。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地監局在昨日的董事局會議上通過2015-2018年機構發展規劃及2015-2016年度的詳細工作計劃。主席梁永祥表示,新一年度,為令地產代理保持進修的動力及提高他們的學習興趣,當局將引入更具實務性和互動性的課程,並豐富網上學習活動內容,及與其他法定或專業機構合作,以優化持續專業進修計劃。

另外,地監局將繼續透過各種措施以提升地產代理的專業水平,包括研究加大資格考試的深度,藉此提升入行的水平;以及檢視罰則的水平及其成效,在適當的情況下加強罰則以提升阻嚇力。



■地監局主席梁永祥。 資料圖片

### 2月整體物業註冊表現

	註冊量	按月變幅	金額(億元)	按月變幅
住宅物業	6,180宗	↓6.7%	409.6	↓4.6%
非住宅物業	1,880宗	↑11.4%	66.4	↓38.2%
整體物業	8,060宗	↓3.0%	475.9	↓11.3%

註:每月註冊個案一般主要反映前一個月市況  
資料提供:土地註冊處及香港置業資料研究部

下跌,按月下跌約6.7%。而非住宅註冊表現較佳的主要原因是上月之純車位及其它註冊上升之故。事實上,2月純車位及其它註冊錄1,318宗,按月升約19.2%。

若以一、二手劃分,2月一手私人住宅表現較突出,錄1,537宗,按月上升約5.2%;不過於近期一手交投回軟,故估計3月份之一手住宅註冊將有機會下跌至不足1千宗水平。

二手方面,2月二手住宅註冊共錄4,643宗,按月下跌約1成;而近期之二手交投亦有所回軟之下,故預期3月註冊將回落,有機會跌至3千多宗水平。

# 今年竣工新盤 半數買家已辦按揭

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)中原地產研究部昨天預計,於今年落成並且於2014年9月或以前推售的新盤中,一手買家已經辦理按揭的有2,155宗,佔登記銷售宗數的49%;按揭涉及買賣合約金額237.08億元,佔登記銷售金額的48%。

至於2014年落成並於同年9月或以前推售的新盤中,一手買家已經辦理按揭的有8,647宗,佔登記銷售宗數的75%;涉及買賣合約金額635.68億元,佔登記銷售金額的70%;而2013年落成並已經推售的新盤中,一手買家已經辦理按揭的有6,501宗,涉及買賣合約的金額475.77億元。佔登記銷售宗數的85%,及金額的79%。

另外,據香港置業高級執行董事伍創業昨日表示,從反映1月市況的2月土地註冊處最新資料顯示,整體

物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊宗數共錄8,060宗,按月微跌3%。不過,值得注意的是,2月有農曆新年假期,屬樓市傳統淡季,而且發展商亦減慢推盤步伐,大部分貨尾單位,交投未及早前,而該批交投將於本月陸續註冊登記,故估計3月整體物業註冊有機會跌至不足6,000宗,屆時將創去年3月後的12個月新低。

### 港置:3月註冊料創1年新低

伍創業指出,以類別劃分2月整體物業,當中住宅註冊佔最大部分,共錄6,180宗,佔整體物業註冊約77%;而非住宅註冊共錄1,880宗,佔整體物業註冊23%。

不過若按月比較,非住宅註冊表現卻較為突出,非住宅註冊按月逆市升逾1成(即11.4%),而住宅註冊卻有所

# 富明閣停車場放售

香港文匯報訊 港置區建州表示,本行獲委託代理柴灣康平街6號富明閣地下停車場連同13樓E室連天台單位一併放售,合共叫價2,900萬元。

上述13樓單位面積約472方呎,目前月租約1.15萬元,而43個車位每月租金合共約10.75萬元,折算每個車位租金約2,500元。按現時叫價計算,兩項物業租金回報率接近5厘。

區建州指出,雙稅打壓工商舖市場,市場資金缺乏出路,以致過去半年車位熱賣。富明閣為柴灣傳統屋苑,區內駕車人士數目不少,對車位需求相當高,而市場甚少屋苑提供停車場放盤,相信可吸引投資者入市。