

元朗新盤低二手 20%開

世宙折實呎價 1.195萬 長實首推 80%一按



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗新盤掀大戰，為吸引難找銀行上會的買家入市，長實於元朗新盤世宙透過旗下財務公司提供樓價最高80%一按，該盤昨公佈以低於同區市中心二手價逾20%推出首批238伙價單，價單平均呎價13,580元，折實平均呎價11,950元，428方呎即供折實入場425.1萬元。長實執行董事趙國雄昨形容，世宙首批單位售價為「市中心價，比區內市中心二手樓價低逾20%。」

趙國雄昨表示，元朗世宙首批單位的折實價，較同區市中心樓齡已有11年的二手屋苑平均實用呎價逾1.3萬元折讓逾20%，希望協助市民置業，首批單位價單市值約16.6億元，會盡快公佈銷售安排。元朗市中心已有5年未有新盤推售，如已有11年樓齡YOHO Town及5年樓齡YOHO Midtown的二手呎價分別約12,400及13,500元，均比世宙首批折實平均呎價高4%至13%。

2房戶折實425萬 每客可入2票

長實高級營業經理何家欣表示，世宙於今日開放示範單位予公眾參觀及收票，每客可入2票，並會分A及B組入票，其中A組為買2伙或以上，其中1伙必須買3房，最多可配售4伙2房，B組為買1伙者。

她指出，世宙首批238伙，包括145伙2房及93伙3房戶，實用面積由425至646方呎，分佈於第1、2及3座，主要望米埔景，售價由483.1萬至922.3萬元，發展商提供即供付款、建築期付款及BSD優惠付款，其中即供付款最高折扣12%(或可選用80%印花稅現金回贈)，建築期付款最高折扣10%(或可選用80%印花稅現金回贈及提早還款2%現金回贈)，吸境外客的BSD優惠付款最高有13%現金回贈。若純以折扣優惠計(不計現金回贈優惠)，428方呎2房戶即供折實入場425.1萬元，646方呎3房即供折實入場616.7萬元。

發展商一按息率 首3年定息3厘

同時，世宙亦提供最高80%一按或20%二按，買家可二選一，趙國雄指，集團透過旗下財務公司為世宙提供樓價80%一按，首36個月息率為定息3厘，其後為最優惠利率(P, 5厘)，最長年期25年。根據價單顯示，買方若選用80%一按，須提供文件證明一按及其他貸款之每月還款額對其每月總利息的比率不超過金管局最新公佈的供款與息比率。現時基本供款與息比率上限的最高息比率為五成，而基於利率提高3%後的壓力測試下的供款與息比率上限為六成。

世宙首批單位推售資料

單位數目	238伙
實用面積	425至646方呎
售價	483.1萬至922.3萬元
折實價	即供最高折扣12% 425.1萬至811.6萬元
	即供8%折扣及80%從價印花稅現金回贈 423.164萬至797.61萬元
	建期付款最高折扣10% 434.79萬至830.07萬元
	建期折扣6%、80%從價印花稅及提早還款2%現金回贈 423.23萬至797.61萬元
	BSD優惠(最高13%現金回贈) 420.3萬至802.4萬元

發展商旗下財務公司承接：最高80%樓價一按，或最高20%樓價二按

■製表：梁悅琴

展望樓市走勢，趙國雄認為，香港經濟表現穩定，未來經濟暫未見到向下行，料樓市會平穩發展。至於樓價會否向上，他表示，要看香港在十三五規劃所扮演的角色，若掌握得好，便可飛黃騰達。

另一邊廂，新地代理業務部總經理張卓敏表示，元朗錦田北峻發展項目第1A期，今日起開放九龍站環球貿易廣場及元朗現樓示範單位予公眾參觀，極短期內公佈首批價單。對於同區有新盤先開價搶攻，張卓敏重申，峻鑾定位清晰，相信新地的品牌，亦是世界盤，可吸引不同客源。

折扣優惠搶客 同區二手料受壓

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，元朗世宙首批單位樓價折扣優惠及稅務回贈十分吸引，折實後呎價較同區樓齡十年的屋苑低逾10%，勢必搶走二手購買力，相信同區以至新界西北區二手市況將會冰封。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，世宙受惠鐵路效應，交通方便，而且單位間格實用及入場費吸引，預期將可吸納不少區內及外區的上車、換樓及投資者客源，加上樓價較同區樓齡較淺的項目更具競爭優勢，勢將凍結區內二手交投，隨着年底前仍有不少新盤單位供應推出市場，短期內樓市仍然會以一手天下，二手受壓持續。

明德山擬下周開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)在元朗新盤混戰之際，新地於西營盤西邊街38號明德山亦計劃下周開價。新地副董事總經理雷霆昨表示，明德山售樓書昨日已上載於樓盤網頁，將於下周開放示範單位及極大機會於下周公佈售價，短期內開售。他認為，此盤為區內罕有提供中小型單位，投資自用皆宜。

下周開放示範單位

新地代理助理總經理陳漢麟表示，明德山樓高29層，以玻璃幕牆設計為主，地面更設有約5,000方呎商舖，住宅單位共有166伙，全部套房設計，實用面積由314至889方呎，80%為1房1套，舖位未開始招租，由於明德山與傳統名校英皇書院及香港大學為鄰，更位於11號小學校網及中西區中學校網，又鄰近港鐵西營盤站，預期可吸引中環上班族及希望子女得到優質教育的家庭。

此外，今日推售的三個新盤合共371



伙，其中，將軍澳CAPRI的111伙至昨晚收逾1,000票，超額登記8倍，田灣登峰、南岸全數150伙至昨晚收逾300票，超額登記1倍。而屯門滿名山110伙則以即場登記即抽籤方式推售。

恒地昨以1,030.175萬元售出鴨洲南25樓D室，實用面積567方呎，呎價18,169元，市傳買家外籍高級管理層，看好港鐵日後通車及有海景，計劃作投資用。

掃管笏路司法覆核地招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日正式推出屯門第56區掃管笏路住宅地招標，地盤面積73,195方呎，指定作私人住宅用途，以最高3.6倍地積比計算，可建總樓面為263,503方呎。政府於賣地章程指出，投標者須留意有關地皮所涉及的分區大綱圖，正面對司法覆核，又重申因司法覆核程序而導致投標者的損失，該署並不會負責。

業界預料，項目因涉及司法覆核，將令不少發展商打退堂鼓。事實上，本月初英皇國際執行董事張炳強就明言，因屯門地涉及司法覆核，故此不會競投。

地皮設高限 吸引力料遜

除司法覆核外，賣地章程顯示，地皮亦設高度限制，建築物不得高於香港主水平基準90米；項目鄰近掃管笏路亦有

小部分位置被劃作不可構設建築物地段，不過參考區內項目，相信對發展商不會造成太大影響。發展商亦需負責項目範圍內一幅斜坡的維修及保養工作，鋪設目前前方的公用道路及行人過路處，並進行噪音、渠務及排污問題環境評估等。

另外，由於地盤部分位置仍有泥釘殘存，加上賣地章程要求發展商保育位於地盤中央位置的樹木，預期發展商於出價時將考慮上述因素。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，由於地皮附近已逐漸形成一個中低密度住宅區，加上鄰近國際學校，均為對地皮造價的有利因素。參考早前區內另一幅土地的成交價，對項目估值11.9億元，樓面地價約4,500元。參考鄰近項目，預期落成後的實用呎價達15,000元。

玩具大王 1.2億買南區洋房

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)豪宅市場再錄富豪大額入市。

王敏剛轉手刺袋近億

據土地註冊處顯示，南區壽山村道26號A洋房，新近以1.2億元易主，以單位實用面積3,598方呎計算，折合呎價約33,352元，登記買家為有「玩具大王」

之稱的商人蔡志明(CHOI CHEE MING)。

至於原業主為王敏剛(WONG MAN KONG PETER)，於1990年7月以535萬元購入上址，持貨25年後轉手，幾乎刺袋億元離場，物業期內升值21倍。市場資料顯示，王氏現任多間上市公司的獨立非執行董事。

八大樓價指數七個跌

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價指數在高位回軟，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報141.13點，按周跌0.71%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報142.74點，按周跌0.6%。市場人士對後市意見分化，當中資深投資者、紀惠集團湯文亮對明年看跌，而中原測量師行黎堅輝則升。

CCL按周跌0.6% 25周新低

按周報跌的指數還有CCL(中小型單位)報140.84點，按周跌0.6%；CCL(大型單位)報142.73點，按周跌1.32%。四區指數一升三跌，新界西CCL Mass報125.67點，創20周新低，按周跌1.97%。港島CCL Mass報153.11點，按周跌1.12%。九龍CCL Mass報138.62點，按周跌0.03%。新界東CCL Mass報147.28點，按周升1.18%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL八大指數中，本周七個齊跌，CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)指數齊創25周新低。

湯文亮料明年細價樓挫20%

對於後市展望，半年前以「細價樓爆煲論」掀起熱議的紀惠集團副主席湯文亮，昨天出席一個論壇時指出，雖然早前的「爆煲論」與目前市況有出入，不過仍預計明年整體住宅樓價有10%的調整，當中以細價樓至為顯著，料下挫15%至20%，主是由於近期中小型單位樓價被搶高過多。中價樓跌幅較小，而豪宅業主由於持貨力較強，故或會逆市升約15%。

近期漸錄二手減價個案，湯文亮認為，近期內地經濟放緩，以及政府需求管理措施等因素均有影響。對於明年計劃置業的準買家，他建議在揀二手樓盤時不妨大膽還價，因為不少業主放盤時將質素較遜色的單位賣出，而較好的單位則繼續持有。同時亦建議「貪新



忘舊」，即揀新盤好過二手盤，因為目前發展商貼市開價，又提供不少優惠。

黎堅輝憂8萬6目標難達

而中原測量師行董事總經理黎堅輝在同一場合表示，上半年整體樓價一度升達一成，及至近期出現回軟，估計全年樓價升幅約6%，而明年升幅不會多於5%。雖然政府圖以增加住宅供應以穩定樓價，不過黎堅輝對當局在未來3至4年推出8.6萬伙住宅供應的目標存疑。他認為，由於發展細單位平均成本較高，發展商普遍傾向發展較大的單位，他質疑政府的估計數字依賴發展商的戶型取態，難以達8.6萬伙供應目標。

太古城逆市誕樓王 2805萬新高沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)二手市場盛吹減價風，不過指標屋苑鯉魚涌太古城卻逆市出現「樓王」，該屋苑一個頂層千呎單位，造價達2,805萬元刷新屋苑最貴成交，較舊紀錄再高出約4.7%。

較舊樓王紀錄高出近5%

據土地註冊處資料顯示，涉及「樓王」單位位於紫樺閣頂層，實用面積1,180方呎，最近錄得以2,805萬元登記，折合呎價23,771元。據了解，該屋苑對上一次紀錄由碧藤閣一個頂層戶在今年5月創下，造價達2,680萬元，事隔半年今次成交較此高出4.7%。據中銀網上估價，該單位估價約2,677萬元，今次成交高估約4.8%。

至於原業主於1997年以公司名義，斥資約1,528萬元買入，持貨近20年開升值約84%。至於新登記買家錄兩個人名，均以普通話併

太古城造價排名榜

單位	實用面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)
紫樺閣頂層G室	1,180	2,805	23,771
碧藤閣頂層G室	1,180	2,680	22,712
銀柏閣頂層H室	1,114	2,600	23,339

資料來源：土地註冊處 製表：記者 蘇洪鏞



音登記。然而減價仍是大勢所趨，令捷訂貨的業主越趨心軟，港置谷學祖指，荔枝角美孚新邨1期百老匯街25號高層戶，實用面積706方呎，8月時一度獲以743萬元承接，後來遭撻訂，及後剛減至600萬元再度沽出，實用呎價8,499元，低市價15%，令屋苑呎價跌穿8,500元。據恆生網上估價，該單位估價約795萬元，成交價較此低近200萬元。

黃埔花園高層劈價百萬走

利嘉閣陳維進表示，紅磡黃埔花園12期3座高層H室成交，實用面積約797方呎，原業主於10月中放盤，起初開價1,080萬元，最終以960萬元沽出單位，減幅約11%，折合呎價約12,045元，低市價約一成。

北角港運城錄得本月首宗成交。中原林龍南透露，涉及2座低層A室，實用面積752方呎，原業主叫價1180萬元，後累積減142萬元以1,038萬元將單位易手，折合呎價13,803元。是次成交較市價平8%。

粉嶺碧湖花園最新錄一宗減價成交，中原黃啟立表示，涉及3座中層H室易手，實用面積400方呎，原業主8月放盤時叫價420萬元，經多番落價後以361萬元易手，折合呎價9,025元，累減6口價達59萬元或14%。