

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)丙申猴年快來臨,各位會否想趁近期樓市回軟來買間夢想屋?今年各大發展商共合20個樓盤都推出新春優惠,相當於樓價0.26%至15%,有意上車或換樓一族,不妨睇拜年期間,參觀一下左鄰右里新盤,或者會找到心水單位,又可以收封優惠大利是、甚至鑽石耳環等,實行開開心心過猴年。

新春新盤優惠

樓盤	優惠
元朗世宙	認購指定三房單位可獲10.8萬元現金利是及3,000元酒窖禮券;認購指定兩房單位可獲8.8萬元現金利是及2,000元的酒窖禮券
北角維峯	樓價3%至5%折扣利是
堅尼地城浚峯	樓價5%折扣利是
大埔富·盈門	提供18.8萬元現金入伙利是
馬鞍山迎海·星灣御	選購1,100方呎以上單位可獲38.88萬元現金利是;選購700-1,100方呎單位可獲18.88萬元現金利是;選購700方呎以下單位可獲12.88萬元現金利是
筲箕灣柏匯	提供38,800元現金利是
紅磡傲形	
長沙灣海柏匯	提供18,800元現金利是
屯門瓏峯	提供38.8萬元現金利是
大埔逸瓏灣I及II	提供38.8萬元現金利是
堅尼地城加多近山	可獲贈價值2萬元以下傢具、電器及珠寶贈品
田灣登峰·南岸	可獲贈價值1萬元以下傢具、電器及珠寶贈品
紅磡環海·東岸	
旺角麥花臣匯	可獲贈價值1.5萬元以下傢具及電器贈品
西營盤KENSINGTON HILL	購買3房或以上單位,可獲筲箕灣ISLAND RESIDENCE 13.8萬元利是;購買2房或以下單位,可獲8.8萬元利是
將軍澳CAPRI	9號及11號洋房買家獲成交價15%作為特別現金回贈
香港仔深灣9號	

製表:記者 梁悅琴



深灣9號的9號及11號洋房大手筆提供成交價15%作為特別現金回贈。資料圖片

走勻二十樓盤 行十大運運擺着數



富·盈門

18.8萬現金利是



淺峰

5%折扣利是



KENSINGTON HILL

8.8萬以上現金利是

恒地賣樓一向年終無休,今年共有7個樓盤推出新春優惠,數目為各發展商之冠,售樓處分佈中環國際金融中心1期、美麗華商場及部分樓盤現樓。北角維峯尚有8伙待售,實用面積由486方呎至867方呎,售價由1,166.6萬元起,計入優惠期至2月29日的樓價5%新春利是折扣,最高優惠達15%。另一個新盤堅尼地城浚峯亦推出5%利是折扣,餘下21伙單位,實用面積324方呎至543方呎,售價由907.9萬至1,595.5萬元,計入新春優惠,最高優惠進一步增至18%,優惠期同樣至2月29日。

恒地7盤年終無休

至於另外5個樓盤(馬鞍山迎海·星灣御、迎海·駿岸、筲箕灣柏匯、紅磡傲形及長沙灣海柏匯)則以現金回贈方式向買家派利是,優惠佔樓價約0.5%至1.5%。當中,迎海·星灣御及迎海·駿岸出手最闊綽,提供最多38.88萬元折扣,至於長沙灣海柏匯則最少,只有1.88萬元折扣。

長實世宙折扣加碼

現金回贈最實際,長實於元朗世宙於1月29日至2月21日期內,會向認購指定三房及兩房單位的買家贈送10.8萬元及8.8萬元利是,以及酒窖禮券,優惠佔樓價接近2%。世宙單位實用面積426方呎至646方呎,售價由約460萬至逾600萬元,最高折扣12%,並提供代繳稅優惠。世宙示範單位及售樓處設於紅磡置富都會,農曆年廿九(2月7日)照常開放,年初一及年初二(2月8日及9日)暫停開放,年初三(2月10日)如常。

信置逸瓏灣逾八折

信和置業旗下大埔逸瓏灣I及II於新春期間同樣有迎春接福利是,總值38.8萬元,優惠期至2月29日。大埔逸瓏灣I的實用面積由1,691方呎至2,003方呎,售價由3,399萬元至1.324億元,未計利是回贈,最高折扣19.25%。毗鄰的大埔逸瓏灣II,單位實用面積由1,586方呎至2,018方

呎,售價由3,284萬元至4,584萬元,未計利是回贈,最高折扣同樣為19.25%。該盤售樓處設於現樓,新春假期照常開業。

數到豪宅,嘉華、信置及南豐合作香港仔深灣9號亦有大手優惠,9號及11號洋房買家可獲成交價15%作為特別現金回贈,優惠期由明日開始至3月31日。

華懋回贈正月通行

預告今年為推盤高峰的華懋,旗下兩個樓盤推出的利是回贈優惠期最長,足足整個正月都有(由即日至3月8日),優惠相當於樓價1.5%至2%。其中大埔富·盈門提供18.8萬元利是回贈。該盤尚餘69伙,當中8伙複式,定價約1,000萬元至1,100萬元,售樓處設於現樓地舖,年初二開市。

華懋另一有優惠樓盤為屯門瓏峯,提供38.8萬元回贈,相當於樓價1.5%至2%折扣。該盤包括三複式及洋房,面積由2,174方呎至2,788方呎,售價由3,125萬元至7,942萬元,未計利是回贈,港人最高折扣16.5%,境外人士最高折扣19.75%。該盤售樓處設於荃灣如心廣場5樓,同樣年初二開市。

會豐地產亦為旗下西營盤KENSINGTON HILL、筲箕灣ISLAND RESIDENCE及將軍澳CAPRI三盤提供利是折扣,數額由8.8萬元至13.8萬元,相當於樓價0.26%至1.42%,優惠不算突出,但勝在走一轉設於金鐘廊的售樓處就可一次過看遍三個樓盤。大家可以年初五開始前往參觀,而新春優惠期至元宵(2月22日)完結。

九建贈送家電珠寶

除現金回贈外,九龍建業為堅尼地城加多近山、旺角麥花臣匯、紅磡環海·東岸及田灣登峰·南岸推出金猴迎春優惠,買家分別可獲贈價值2萬元、1.5萬元及1萬元以下贈品,前兩者7選1,後兩者8選1,選擇包括MacBook、無線喇叭、電視、按摩器及鑽石耳環等。此批樓盤售樓處於旺角始創中心,年初四啟市。

元朗映御搶元宵前推售



新地代理業務部總經理張卓秀敏介紹映御會所。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)多個新盤於農曆年後推售。新地代理業務部總經理張卓秀敏昨日表示,元朗映御將於農曆假期後上載售樓書,有機會於正月十五(2月22日)前開售。恒地於西半山羅便臣道帝滙家庭最快會於農曆新年後加價加推,而烏溪沙迎海5期料於農曆新年後上載售樓書,有機會月內推出。

張卓秀敏指出,映御的住客會所Club Regency的室內、外面積超過1.7萬方呎,提供逾20項設施,包括室外泳池、24小時健身室、空中瑜伽及宴會廳等。她稱,該盤自2月1日開始設於元朗YOHO MALL的路演至今已錄逾4,000人次參觀,平均每日人流逾千人。

帝滙家庭短期加價加推

恒地營業一部總經理林達民表示,西半山帝滙家庭最快會於農曆新年後提價加推,加幅達4%至5%。過年後越來越多發展商陸續推盤,預計到今年

中樓價價跌定,隨後會平穩發展。至於該盤揀訂加價約3.88%重售的15樓C室已於昨日售出,成交價約2,841萬元,實用呎價約24,100元。該盤累售12伙,套現約3.6億元,平均成交呎價約23,711元。

他又指,西半山干德道天匯累售49伙,尚有17伙貨尾,包括4伙特色戶,其中9伙已租出,而迎海第5期料農曆新年後上載售樓書,有機會月內推出。

清水灣傲瀨部署推出

新世界於清水灣傲瀨昨上載售樓書至銷監局網站,顯示發展商正加緊步伐,準備盡早開盤。發展商表示,現正密鑼緊鼓準備其設於上環中環大廈的示範單位,有望於第一季內推售。傲瀨共提供680伙,近半為特色單位,包括87伙Rooftop Collectables天台單位、86伙Garden Collectables地下花園單位、52伙Terrace Collectables平台單位及76伙複式或三複式單位,當中複式或三複式單位全屬四房開隔。項目主打三房、四房大單位。



恒地林達民(中)指,烏溪沙迎海5期料於農曆新年後上載售樓書。記者蘇洪鏘攝

樓市八卦陣 區仲德 風水命理運師

上回講到大門玄關、廚房要注意的風水問題,今期來分析一下客廳、睡房等。客廳是一家人及朋友等相聚時間最多的地方,佈局關係着家庭的和睦、人際脈絡的培養,最終會影響着家庭的運勢與前景。客廳風水首重光線充足,明亮的客廳能帶來財運旺盛,所以客廳壁面不宜選擇太暗的色調,若然想補充光線,可用燈光,最好是白燈。若是要催發財運的話,可以在客廳西北方、東北方、南方、西方的位置,將燈源放置於此。

地板左右財 飯廳忌藍

地板如何財如何。風水來說,木質地板屬木,長方形的木紋地板則可帶來財運。如果希望增加名望、升級運,則可以選擇屬金的地材,例如玻璃、反光材質和半圓形圖案的地材,但是不宜使用太多。若希望為自己帶來名利、權勢的話,可以鋪上一塊深紅色的長毛地毯,也可以運用紅色立燈、聖誕紅、絨毛玩具等屬火的物品,達到此效果。但緊記地板應平坦,若高低有明顯的變化,事業運也會因地板的起伏而多坎坷。

飯廳方面,與家庭財富及事業有密切的關係,人人都能飽餐代表全家豐衣足食,工作順利,財富滾滾,所以飯廳在風水中主掌的是全家人的物質享受量。飯廳的用色是會影響事業運與財運,但當中又沒有一定的準則,只要緊記太猛烈刺激的颜色會影響人的求取錢財及事業運即

客廳催財毋忘光源

可,卻唯獨不能用藍色裝飾飯廳。雖則藍色清新淡雅,具備調整神經、平靜安神的用處,但用在飯廳或者廚房會影響食慾,繼而影響健康。

睡房收納東西有學問

睡房乃睡眠及休息之所,與客廳設計及布局有所不同。若佈置得宜,夫妻感情定能融洽,病痛必少。若佈局失意,夫妻容易發生口角及有桃花煩惱,更導致身體轉差。從風水上,光線是最大影響因素,必須光暗適中,不宜太光,容易引致精神緊張,亦不宜太暗,因容易招致精神不振。另外大多數家庭的主人房內都設有衣櫃,但傳統風水觀點認為物品的收納會影響運氣的好壞,如果已放了棉被,這衣櫃就不應再放入其他東西。因從風水學角度來看,將衣物和生活用品一起收入,會降低運氣。

睡床擺位方面亦有一定學問,床頭要靠牆,否則會缺乏老闆貴人助力,經常有小人纏身,事業阻礙重重,難言善境。睡床亦切忌被廁所或房門所沖,易為桃花纏身而致感情有變,亦易犯是非官災、疾病纏身及意外受傷等凶災。再說,床頭不宜望見大門位置,否則運氣較難穩定,容易錢財及事業來錢財及事業去,更容易引致疾病纏身、精神轉差等事發生。最後睡房內切忌鏡子正對或側對睡床,容易引致夫妻感情有變,出外工作時男人易有外遇,女人易有情夫,錢財及事業方面不穩定。

按揭熱線 劉圓圓 網絡按揭轉介首席經濟分析師

住宅需求殷切,即使近月樓市成交萎縮,市場上亦有出現一些另類盤(如銀主盤、事故盤、工廈單位及村屋等)成交,由於普遍叫價均低於市價,所以當中不乏捧場客。不過,這類物業承接較一般私人物業難,有些更涉及業權不完整問題,買入前應慎重考慮。

銀主盤宜委律師查契

銀主盤是指用物業作抵押品的業主,因未能按時償還按揭貸款,而遭銀行收回該物業,並透過委託代理或拍賣行轉售。故此,新買家宜留意上手業主的債務問題,以及其債務登記地址,以防入住後有機會受追債滋擾,甚或需要承擔物業相關債務責任,如釘契及水電煤等雜費,建議可委託律師查看契約,以及要求上手業主先行解釘。另外,銀主盤成交期較一般物業短,往往只有一個月,故新買家未必有足夠時間申請貸款

另類盤按揭須知

及按揭。

村屋工廈申請風險多

此外,過往曾有事故盤的買家付細訂後,才發現銀行估價不足,因而令首期大失預算,建議預先向多間銀行或按揭轉介顧問查詢。至於村屋估價,有時候會欠缺圖則作參考,並牽涉斜坡的維修責任,以及僱建、地舖、花園及天台部分入契問題等,需要銀行派員考察。部分鄉村亦有路權及路費糾紛,新買家宜聘請合資格測量師查核道路使用權誰屬。

另一方面,工廈單位的客路包括年輕一代及在家工作人士等,惟因可參考的成交較少,位置、質素及價錢非常參差,可承造的按揭成數亦較一般物業低。換言之,上車成本容易超過預算,而且可能要承受違反地契及消防條例風險,未來打算轉讓時流動性相對較低。