

# 帝匯豪庭推95%一按吸客

## 銷情緩慢變招 無懼財務風險

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對經濟前景不明朗，新盤供應持續上升，發展商爭相為新盤引入高成數一按搶客。近期積極為旗下樓盤提供高成數按揭的恒基地產昨日再重鎚出擊，提高西半山豪宅盤帝匯豪庭的一按成數，由80%提高至95%，本周六生效。換言之，帝匯豪庭買家只需5%首期便可成為樓花期長達30個月的豪宅業主，與銀行為居屋第二市場計劃的公屋及居屋買賣提供95%按揭成數看齊。

帝匯豪庭昨日推出「置掂330」付款計劃，成交期为90天。買家在簽定臨時買賣合約時，照舊付5%定金，餘下95%樓價須於90天內付清，買家可向恒地旗下的財務公司申請按揭貸款，貸款額最高95%。

### 維持40%二按計劃

以6樓B室單位為例，實用面積1,023方呎，樓價2,404.1萬元，呎價23,500元。買家先付5%樓價首期，即120.2萬元後，發展商提供95%按揭「上會」，即2,283.895萬元。之後買家須於第150天至330天內，分5次每次償還1%樓價（24.04萬元）予指定財務公司，第331天起便正常供樓。息口方面，首36個月為P（匯豐最優惠利率5厘）減2.75%，第37至60個月為P減1%，其後全期P加1%。至於早前推出的40%二按，現仍維持。

今年1月初面對股匯波動，拆息抽高，恒基地產當時已以低於同區新盤呎價約6%推出帝匯豪庭首批30伙低層單位，平

均呎價23,014元，售價由2,414萬元起。發展商更引入上車盤付款方法，提供最高80%一按及最高40%二按。其中18伙單位於1月26日推售，首日售出10伙，其後有1伙撻訂。然而，該盤推售4個月至今只售出15伙，佔該盤單位總數90伙的16%，銷情緩慢，促使發展商要加碼高成數按揭，以低首期來吸客。

### 反映發展商急出貨

事實上，現時不少換樓客或投資者並非供不起樓，只是首期不夠，以上述例子為例，銀行按揭最高只可做50%，即首期至少1,000萬元，如今首期只需120萬元，入市會變得輕鬆。此舉亦反映發展商急於出貨，寧願透過旗下財務公司負上財務風險。一旦買家未能還款，發展商可收回物業，但要承受樓價變化的風險。

恒基地產近月來積極為旗下樓盤提供高成數按揭去貨，如旺角利奧坊、曉岸、馬鞍山迎海第一期、迎海、星灣、迎海、星灣御、迎海、駿岸及迎海、御峰，恒地旗



■恒地昨日提高帝匯豪庭的一按成數，由80%提高至95%，本周六生效。資料圖片

下財務公司皆提供85%一按。

今次提供95%一按的西半山羅便臣道23號的帝匯豪庭，全幢提供90伙，當中80伙屬面積1,023方呎至1,735方呎標準單位，另外10伙為面積900方呎至逾4,700方呎特色戶。

## SAVANNAH原價加推120伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）主打細單位的將軍澳SAVANNAH連日來收票反應理想。發展商會德豐地產昨再原價加推120伙，當中首度推出11伙開放式戶，實用面積均為331方呎，以16.5%折扣計，折實入場費360.9萬元。會德豐地產常務董事黃光耀表示，該盤已公佈價單的362伙會全數於本周六推售。

黃光耀指出，SAVANNAH已收逾3,000票中，用家佔80%，投資者佔20%，當中約有60組大手客會買入兩伙或以上。配合市場需求，昨日再加推120伙，包括首度推出11伙開放式、5伙4房及5伙平台或頂層特色戶。120伙的實用面積由310方呎至970方呎，平均呎價15,653元，售價由432.2萬元至1,571.3萬元，平均折實呎價12,640元，折實價由360.9萬元至1,264.9萬元。

### 周六盡推362伙 折實市值21億

他表示，本周六會盡推已公佈價單362伙，亦是集團近期新盤首日推售最多單位的樓盤，此362伙的定價市值約26.02億元，折實市值21.05億元。

對於日前有代理因於海港城商場內拉客引起與商場保安爭執，最終遭會德豐地產

重罰終身「停賽」，黃光耀重申，由於售樓處要經過海港城商場，集團期望維持良好秩序，每日皆會與各地產代理主管商談，希望各地產代理帶客到售樓處，不要在海港城商場內拉客騷擾到租戶。

### PY Venezia趕建售樓中心

此外，新地副董事總經理雷霆昨表示，元朗錦田的低密度住宅「PARK YOHO」1B期及1C期正式命名為「PARK YOHO Venezia」及「PARK YOHO Sicilia」。其中「PARK YOHO Venezia」會極速推售，售樓書已接近完成階段，會盡快上載售樓書，極有機會在本月底前發售。此盤間隔更多元化，當中包括新增1房戶。

他指，「PARK YOHO Venezia」已取得入伙紙，售樓中心亦在趕建中，希望未來兩三個月後可對外開放，讓各準買家可以到現場親身感受現樓單位的空間感和獨特的間隔，以及整個項目的優美環境。

新地代理助理總經理陳漢麟表示，「PARK YOHO Venezia」共有499伙，包括1房至3房及特色戶，實用面積由416方呎至1,402方呎。由於此盤要配合整個項目的低密度環境工程，因此已申請將關鍵日期由今年年底延至明年4月30日。



■黃光耀指，SAVANNAH已收逾3,000票中，用家佔80%。梁悅琴 攝

### 瀚然複式戶呎價6.3萬破頂

太古地產於西半山的瀚然頂層50樓及51樓的兩個複式戶昨截標，太地發言人表示，此2伙分別以1.54億元及1.76億元售出，實用面積分別為2,851方呎及2,779方呎，4房戶，呎價分別為54,016元及63,332元，為項目至今成交額最高的紀錄。其中51樓連全屋裝修及傢俬，設有室內樓梯直上天台，天台面積2,599方呎，有長達7米的私人泳池及特大花園。該盤已售出118伙，套現逾39億元。

## 萊坊料港全年住宅銷售5萬宗

香港文匯報訊（記者 周曉菁）萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文昨日於記者會上預料，今年本港住宅總銷售量將跌至約50,000宗，創近20年來新低。主要因為香港政府繼續推行樓市降溫措施，加上美國潛在加息的機會和預期住宅供應充足，潛在買家採取觀望態度，令近月的住宅銷售成交下跌。

### 港島寫字樓租金料升5%

林浩文指出，在香港甲級寫字樓方面，

九龍東的供應上升壓抑租金上漲。由於港島區甲級寫字樓的空置率低，預計今年的租金將上升5%；非核心區的甲級寫字樓租金將下跌5%。在零售商舖市場方面，香港零售業正尋求新元素和角度去平衡業務，以減少對內地旅客消費的依賴，相信市場調整將會在今年持續。今年核心零售區街舖租金將持續下跌，購物商場的租金將維持堅挺並有溫和上升。

### 對內房表現持謹慎態度

對於內地樓市，大中華區研究及諮詢部主管紀言迅持謹慎態度，認為雖然庫存量

降至較低水平和落成量亦趨穩定，但經濟增長也正在放緩。他相信，內地一線城市表現最好，受惠於「一帶一路」政策的沿線城市亦會有很好的發展。

紀言迅表示，中央政府自去年起推出的一系列寬鬆措施，令內地住宅市場在去年首季開始改善。一線城市的住宅樓價升幅尤其強勁，其中以深圳表現最好，今年3月其樓價按年大幅上升62.5%，上海、北京和廣州緊隨其後。他預計，人民銀行將在今年進一步減息和調低存款準備金率，今年推出的其他利好措施包括下調住宅首付成數和下調交易稅。

## 鷹君：商場租金增長放緩

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）鷹君（0041）主席羅嘉瑞昨出席股東會後表示，旗下商場表現尚可，租金仍有增長，但較以往放緩。他指，強港元影響內地客來港消費，不過集團旗下商場在「五一」小長假整體銷售表現不俗，滿意客流量。

對於今年整體零售市場，他直言看不透。現時零售業在調整階段，很難預計何時得以改善，可能要靠內地再開放其他城市自由行作刺激。美國加息，港元

升值影響本港旅遊零售業。酒店業務近年表現較遜色，首季收入不理想，小長假期間亦有跌幅，故估計酒店表現在短期內難見起色。

至於寫字樓，主要靠內地企業來港開設分公司，特別是甲級寫字樓。現時寫字樓空置率較低，看好前景表現。他又指，今年集團投資意向較為保守，仍會持觀望態度，同時會繼續留意不同物業組合的收購機會，「現時未是時候掃平貨，仲未夠平」。



■羅嘉瑞指，鷹君旗下商場表現尚可。陳楚倩 攝

## 天巒持貨6年蝕562萬易手



■天巒屋苑二期洛卡諾大道雙號屋剛成交，原業主持貨6年，現易手賬面蝕約562萬元離場。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）常見蝕讓盤的上水天巒，近日又再出現蝕讓個案。中原陳國輝表示，屋苑二期洛卡諾大道雙號屋剛成交，實用面積2,466方呎，業主早前開價4,200萬元，日前雙方議價後減價600萬元以3,600萬元沽出，實用呎價14,599元，新買家為用家。據了解，原業主於2010年以4,162萬元購入單位，持貨6年，現易手賬面蝕約562萬元離場。

### 龍門珀麗灣1年新低價沽

另外，屯門龍門及馬灣珀麗灣均有單位錄得1年新低價。其中屯門龍門為1座高層C室單位，美聯謝志遠表示，單位實用面積約619方呎，3房套房間隔。買家斥約670萬元入市，實用呎價約為10,824元，屬同類1年低。原業主於2012年10月以約613.3萬元購入上述物業。

美聯陳勁匡表示，珀麗灣創新低成交位於21座低層E室，實用面積約為490方

呎，兩房間隔，望東南園景，以約420萬元成交，實用呎價約8,571元，創屋苑過去1年同類新低。買家為外區上車客，原業主於2008年1月以約200萬元購入上述物業。

世紀21奇豐物業蔡蓓指出，一名買家日前斥資639萬元連租約購入馬鞍山迎灣1座低層A室，實用面768方呎，3房間隔，實用呎價8,320元。該屋苑對上一宗成交為2月，當時同類單位實用呎價9,100元，相隔3個月呎價下降約8.6%。原業主於2012年2月一手以487萬元購入單位。

世紀21昇地產執行董事黃文龍指出，北角珊瑚閣B座中層03室，實用面積877方呎，3房套房間隔。原業主開價1,220萬元，放盤3個月後以1,160萬元成交。實用面積呎價13,227元，低於市價5%。原業主2004年2月以292.8萬元買入，持貨12年，賬面獲利867.2萬元。

### 白表客陸續湧入居屋市場

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2016年4月的二手居屋買賣合約登記（包括居屋自由市場及第二市場）錄得525宗，總值18.22億元，較3月的347宗及11.42億元分別大幅上升51.3%及59.5%。數字是自2015年1月的572宗及20.76億元之後，創15個月新高，反映3月間樓市氣氛暢旺，白表客恢復買樓意慾，陸續湧入居屋市場。

## 華貴邨沽300車位套現2.9億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）再有公屋車位在市場放售，早前由領展標售易手的香港仔華貴邨停車場，業主昨天拆售300個車位，套現2.9億元。消息指有大手買家一口氣掃15個作長線收租，涉資1,400萬元。消息又指，其中一個車位以108萬元成交，料成為全港最貴公屋車位。

資深投資者林子峰於2014年斥資5.18億元購入該商場及停車場項目，涉及車位357個。及至昨夜首批限量發售其中的100個車位，售價介乎88萬元99萬元不等，旋即於1小時內沽清。業主食髓知味隨即加推，僅保留約60個單位作長線收租，整個項目約

300個車位全數沽清，為業主套現約2.9億元。

中原（工商舖）黃東雄表示，現時項目出租率達百分之百，有不少華貴邨居民在輪候中，需求殷切，故此番不少買家為同區居民。另外，現時每個車位最高月租約3,200元，買家首年可享約4厘租金回報。

事實上，領展近兩年頻頻拆售居屋及公屋商場物業套現，林氏則積極接貨，並將部分物業的車位部分拆售，自去年起先後拆售筲箕灣東嘉苑、藍田興田邨及屯門兆麟苑的車位，連同今次華貴邨車位拆售，估計累積套現近9.4億元。