

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「置據330」付款計劃，成交期為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，入市機會變得輕鬆。此舉亦反映發展商急於出售，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



黃光耀指，SAVANNAH已收逾3,000票中，用家佔80%。 梁悅琴 攝

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，希望未來兩三個星期後可對外開放，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。

萊坊料港全年住宅銷售5萬宗

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%。在零售商鋪市場方面，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。今年核心零售區街鋪租金將持續下跌，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。



羅嘉瑞指，鷹君旗下商場表現尚可。 梁楚倩 攝

廿年新低

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，

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」。

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

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

帝匯豪庭推95%一按計劃

售價：

依照售價(100%)

成交期：

90天成交

1.樓價5%：

• 於買方簽署臨時買賣合約時支付，並於5個工作日內到指定律師樓簽署正式買賣合約。

• 於買方簽署臨時買賣合約後90天內支付；

• 買方可向由賣方安排的財務公司申請按揭貸款，貸款額不超過樓價95%；

• 提款日起息供分期，首36個月之利率按P-2.75%計算，第37個月至第60個月之利率按P-1%計算，其後全期按P+1%計算，利率浮動；

• 分別以5次分期定額提前償還部分本金，必須於從提款日起計的第60天或之前、第120天或之前、第150天或之前、第180天或之前及第240天或之前償還，每次償還的金額為樓價的1%；

• 買方及其擔保人(如有的話)須按賣方安排財務公司的要求，提供足夠文件以證明其還款能力，包括但不限於買方及其擔保人的收入證明及／或銀行記錄。按揭貸款申請須由安排的財務公司獨立審批。安排的財務公司保留最終批核按揭貸款的決定權。

製表：記者 梁悅琴

近期各發展商提供高按揭成數新盤

樓盤

按揭成數

西半山帝匯豪庭

恒地旗下財務公司提供95%一按；或恒地旗下財務公司提供40%二按。

旺角利奧坊·曉岸

銀行提供60%一按，恒地旗下財務公司提供30%二按；或恒地旗下財務公司提供85%一按。

馬鞍山迎海·星灣御、迎海·駿岸、迎海·星灣、迎海第一期

恒地旗下財務公司提供85%一按；或銀行提供60%一按，恒地旗下財務公司提供30%二按。

馬鞍山迎海·御峰

恒地旗下財務公司提供85%一按；或銀行提供50%一按，恒地旗下財務公司提供40%二按。

田灣登峰·南岸

九建旗下財務公司提供90%一按。

紅磡環海·東岸

銀行提供60%一按，九建旗下財務公司提供35%二按；或九建旗下財務公司提供85%一按。

製表：記者 梁悅琴

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

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%。原業主於2004年2月以292.8萬元買入，持貨12年，賬面獲利867.2萬元。

白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，白客恢復買樓意願，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 蘇洪鈞) 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88萬元至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，故今番不少買家為同區居民。另外，現時每個單位最高月租約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，並將部分物業的單位部分拆售。自去年起先後拆售筲箕灣東熹苑、藍田興田邨及屯門兆麟苑的單位，連同次華貴邨車位拆售，估計累積套現近9.4億元。