

加息危機再臨 發展商急去貨 嘉里推5年免供本80%一按搶客



吳美珊(左)指，滿名山推出最高達樓價80%一按計劃。梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國加息預期升溫，發展商為求去貨，紛紛推出高成數按揭甚至先住後成交等付款方法搶客。嘉里繼本月初為沙田玫瑰山推出3年期80%一按後，前晚再為屯門滿名山推出5年期80%一按計劃，且是首期免供本，第二年起才供息。買家若於首3年內付清樓價，發展商更將買家已付利息全數回贈。換言之，買家於首3年實際只須支付樓價20%便可入住滿名山。

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示，屯門滿名山推出的「1838一按」計劃為客戶提供最高樓價80%一按，全期1,838天，全期供息不供本。首年免息免供，第二年及第三年為最優惠利率P減4厘，即息率低至1厘，第四年及第五年為P；同時買家於首36個月及第54個月內付清樓價可分別獲全數及半數利息回贈。她指出，此按揭貸款毋須入息證明，買家還可獲印花稅津貼，希望可以吸納換樓客及收租客。

首年免息免供 業主可住可租

吳美珊稱，該盤將於本年底或明年年初入伙，若買家選用此付款方法，於入伙首年其實只須支付20%樓價，毋須供本息便可入住或出租單位。第二及第三年的按息P減4厘亦十分低，以現時P計只是1厘，令手上已持有物業買家有充足時間出售其物業；3年或5年內甚至可再升級換樓，亦有

利投資者的資金周轉。她又指，滿名山昨日以原價加推110伙，包括開放式、2房及3房戶，主打2房戶(佔81伙)，包括首度推出滿庭第1及2座海景單位。單位定價由354.8萬元至1,694.8萬元，即供連印花稅津貼後折實價由318.5萬至1,474萬元，整張價單折實價總額約7.96億元，平均折實呎價11,090元。此批單位會盡快公佈銷售安排。

SAVANNAH加推120伙加價1%

會德豐地產於將軍澳SAVANNAH前晚加推120伙，當中超過90%單位為開放式、1房及2房戶。價單平均呎價為15,563元，折實平均呎價為12,598元，折實價由377.5萬元至854.1萬元，折實呎價由10,623元至14,745元，加推單位有1%輕微加幅。該批單位將於周日發售，本週六截止認購。

信置營業部聯席董事田兆源昨表示，粉嶺新盤嘉逸希望短期獲批預售樓花同意

書，最快本月開放示範單位及推售。系內西貢逸園園推出全新優惠後，已售出50伙，套現約5.1億元，該盤至今累售90伙，套現近9.5億元。系內沙田御龍山尚餘3伙特色戶，希望短期上載樓書及上半年推售。

信置冀嘉逸短期獲批售樓花

市場消息透露，信置於大埔瀝滷·天賦海灣昨日沽出9號洋房，折實售價5,705.8萬元，實用面積2,858方呎，呎價19,964元。買家另可享成交價15%作為印花稅現金回贈。

另外，太古地產昨日推售西半山殷然新一批8伙，只售出1伙，為47樓B室以4,616.1萬元成交，該盤至今售出179伙。同時，太地昨推出殷然39樓B室招標，單位實用面積586方呎，為可望維港景的2房戶，截標日期為下周二(5月24日)，不設指引價。

滿名山「1838一按」計劃舉例

單位:	滿庭第5座1樓C室
實用面積:	319方呎(開放式)
售價:	354.8萬元
減售價1%折扣:	351.252萬元(向發展商借5年期80%一按計) ·首年免息免供 ·實際支出:20%樓價(即702,504元) ·第二年及第三年供息不供本(P*-4%) ·實際支出:約56,200元(即月供息約2,342元) ·第四年及第五年供息不供本(P) ·實際支出:約281,002元(即月供息約11,708元)
備註:	·買家須提供入息證明,但要提供財務資料、信貸記錄; ·若買家於提款後3年內付清80%一按,已付利息全數回贈; ·若買家於提款後第37個月至第54個月內付清80%一按,已付利息50%獲回贈; ·買家可獲印花稅津貼; ·若買家簽約後並於付清樓價前60天選擇不用80%一按,可獲淨樓價5%之現金回贈。

*P:按上海匯豐銀行計,現時為5厘
製表:記者 梁悅琴

將軍澳中心現十按銀主盤

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)再有大型屋苑出現「多按」銀主盤，今次輪到將軍澳中心。業主將單位「狂按」達10次之多，貸款額較買入價高出七成，最終按揭由銀主接手，相信是屋苑近兩年來再度出現銀主盤。

該項由銀主接手的單位位於10座高層E室，實用面積384方呎，開價480萬元，折實呎價為1.25萬元。翻查市場資料，該單位低兩層、面積相同的單位，去年中以580萬元轉手，今次該銀主盤較此低開17%。

據土地註冊處資料顯示，現業主於2011年以333萬元買入單位，於2012年至2014年期間物業先後被抵按達10次，涉及貸款最少576萬元，按買入價計算「按凸」近73%。最後疑因未能償債，被一按的星展銀行收樓。另外物業一度於去年6月以540萬元沽出，惟至今仍未見完成交易登記。

名鑄高層持貨逾6年平手離場

尖沙咀名鑄有業主持貨逾6年僅平手離場。世紀21中華物業司理永權表示，該廈高層F室成交，實用面積1,182方呎，成交價3,280萬元，折合呎價27,750元。原業主於2009年一手購入上述物業，當時造價



將軍澳中心10座高層有業主將單位狂按達10次，最終按揭由銀主接手。資料圖片

3,128.7萬元，持貨逾6年物業期內升值約5%，料扣除使費近平手離場。

另一邊廂，一度掀動市場關注的「亞洲樓王」天匯首個銀主盤買家曝光，涉及單

位39樓B室，實用面積2,476方呎，物業以1.083億元登記。據土地註冊處資料顯示，登記買家名字為謝兆凱，為匯豐金融集團創辦人，行內有「金融謝」之稱。

一手供應增 代理擴軍搶市佔

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手盤供應源源不斷，兩大地產代理中原及美聯亦積極擴張爭生意及市佔率。中原住宅部香港區更將今年全年目標佣金收入由原定36億元調升至38億元。

中原上調全年目標佣金

中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示，今年將會積極擴張，目前於香港共有365間分行及5,500人，目標於年底增至400間分行及6,000人，再創公司新高紀錄。他指，中原住宅部將於各區租面積2,000方

呎至3,000方呎、月租逾30萬元龍頭舖，希望保持市場領導地位。其中新開張的沙田御龍山龍頭舖，面積3,000方呎，為新界區最大分行。中原住宅部香港區今年首4月的佣金收入達9.9億元，去年同期為10.3億元，本月目標佣金收入為4億元，有望創歷史新高；全年目標佣金收入由原定36億元調升至38億元。

美聯擴軍進度理想

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，踏入5月受惠一手市場帶動，樓市成交額

仍維持4月小陽春之勢，買家入市意慾不俗。隨着持牌地產代理人數回升，單是4月至今有約300人加盟美聯，當中約40%為行家加盟，擴軍進度理想。該公司將繼續增加龍頭舖，以約30萬元月租馬鞍山大舖。

布少明稱，今年一手盤主導市場，故未來將多區的人手及分行上作出部署，積極吸納人才，以迎戰一手。該行會物色龍頭舖位，已落實的包括馬鞍山、荃灣區等；東涌、將軍澳及元朗等新盤區域亦已落實增行。

首季私宅動工7290伙12年高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年積極推地，令發展商動工速度亦提速。屋宇署公佈，3月全港共有4個私人住宅項目動工，涉及2,896伙，除較2月的1,581伙急增83%外，更為過去1年新高。今年首季累積動工量已高達7,290伙，不但較去年首季的6,500伙增加12%，更創下自2005年以來的近12年同期新高。

全年有望挑戰2萬伙

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，多個大型住宅項目相繼上馬，促使今年首季動工數字持續上升，估計餘下三季的私宅動工量仍會增加。全年私宅動工量有機會刷新16年來的高位，並挑戰2萬伙以上水平。數據顯示，3月的4個動工項目中，較大規模的項目分別有新地日出康城4期(2,184伙)、麗新及郭炳湘旗下將軍澳唐賢街29號(605伙)。

動工量上升的同時，私宅落成量亦連升兩個月。據屋宇署資料顯示，3月落成量錄得833伙，較2月771伙上升約8%，數字已連升兩個月。若以首季計算，落成單位共有1,803伙，較去年同期853伙增加約1.11倍。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，雖然目前數字佔差估署預測18,203伙約9.9%，但預期未來數季將有多個新盤落

成，落成數字將顯著攀升。值得留意，估計2016年落成量約17,600伙，但截至今年4月底，估計當中只售出約9,660伙，佔比例約55%，尚有7,940伙仍未售出。大量貨尾未賣出，將為現樓貨尾帶來上升壓力。若以3區劃分，新界區未售單位最多，約有4,934伙，主要集中於元朗區，約3,447伙，至於港島區及九龍區未售的單位相若，則分別錄1,489伙及1,517伙。

另外，屋宇署3月共批出23份建築圖則，當中不少屬近年售出的政府官地，好像中信泰富於去年5月買入的馬鞍山落沙里住宅地，獲批建3幢20層至21層高層住宅(部分有2層地庫)，可建樓面約22.59萬方呎。資本策略去年4月買入的上水粉錦公路地皮，亦准建6幢3層高住宅，樓面約33,109方呎。

市建局多個項目亦獲批則，包括2010年1月倒塌的土灣灣頭圍道唐樓項目，獲批「重大修訂」圖則，最新方案於3層平台及1層地庫之上，興建2座30層高住宅。市建局已承諾獨自發展項目，料住宅樓面近21.88萬方呎，商業樓面約4.38萬方呎，料提供約493伙，最快2019年落成。百利保/富豪酒店市建局大角咀晏架街/福全街項目、新地土灣北帝街/新山道項目亦獲批則。

全球最貴物流物業 香港稱冠

香港文匯報訊 據世邦魏理仕首度發佈的《全球優質物流物業租金》報告，香港是全球最昂貴的優質物流物業市場。截至2015年第四季，香港的優質物流物業租金高達每年每方呎28.94美元(約225港元)。香港高踞榜首，主要是由於其市場獨有的高樓性

質。香港大部分優質的倉庫均為貨車直達的多層物業，故實用率遠較全世界其他地方的傳統單層物流設施為低。因此，香港的租金比起排第二的東京(每年每方呎16.74美元)及排行第三的倫敦(每年每方呎16.36美元)分別高出73%和77%。



田灣兆輝大廈地下一籃子舖位昨天易主。蘇洪鏞攝

田灣地舖狠劈3620萬沽貨

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)舖位價格受市況影響，有業主大幅割價成功脫手。昨天市場傳出，位於田灣石排灣道一籃子地舖物業以6,380萬元沽貨，原業主為現任香港建造商會會長、新世界旗下協興建築董事陳修杰，讓幅高達36%。代理業界稱，整體經濟轉淡，舖位業主為求盡早套現，陸續願意劈價，甚至蝕住放售。

新買家租金回報率僅2厘

消息指，田灣石排灣道81號兆輝大廈地下1號、2號及6號舖，以及1樓1號、2號舖連兩個附屬平台以6,380萬元易主，涉及樓面合共約5,755方呎，折合呎價11,086元。物業早前原叫價1億元放售，及至現今易手，累積減價3,620萬元。至於陳修杰於2009年以3,100萬元購入上述物業，期內升值逾一倍離場。

現場所見，地下1及2號舖由連鎖快餐店租用，資料顯示，租約期至明年下半年；此外另一地舖由石材公司租用，租約期至2018年；至於1樓樓面則去空。一籃子舖租合計，目前每月收租約11萬元，按此計算，新買家所享回報率僅2%。

利園山道舖擴議幅求售

至於核心零售區銅鑼灣亦有業主擴議幅求售，銅鑼灣利園山道61-73號G及H號雙連舖，目前叫價2.5億元求售，總面積約1,800方呎，折合呎價約138,889元。此舖位為老牌業主持有，2014年初曾叫價4.2億元，惟市況回落，經過多次調整後大減1.7億元。相鄰的利園山道61-73號F號舖，目前叫價3億元，面積約1,100方呎，每呎售272,727元。相比兩個利園山道舖位，前者放盤明顯較後者平近五成。

美聯旺舖營業董事石修賢表示，市況不穩，核心地區商舖叫價持續低開，業主為求套現，亦要想辦法吸引新買家。銅鑼灣利園山道61-73號G及H號相連舖目前由眼鏡舖以每月約50.9萬元承租，租約期至今年11月，按新叫價計算回報率僅2.4%。

至於尖沙咀金巴利道有舖主一減再減不惜蝕售，涉及永利大廈地下4號、23號及23號A及B號相連舖位，舖位面積約2,560方呎，設有面積約1,950方呎的閣樓，總面積約4,510方呎，目前叫價1.8億元求售，呎價約39,911元。業主於2012年以1.88億元購入該舖位，以目前叫價計算賬面已蝕800萬元，連同其他使費料需蝕更多。於2013年起一度叫價3.2億元放售，及後多次調整叫價，累減達1.4億元，減幅43.75%。