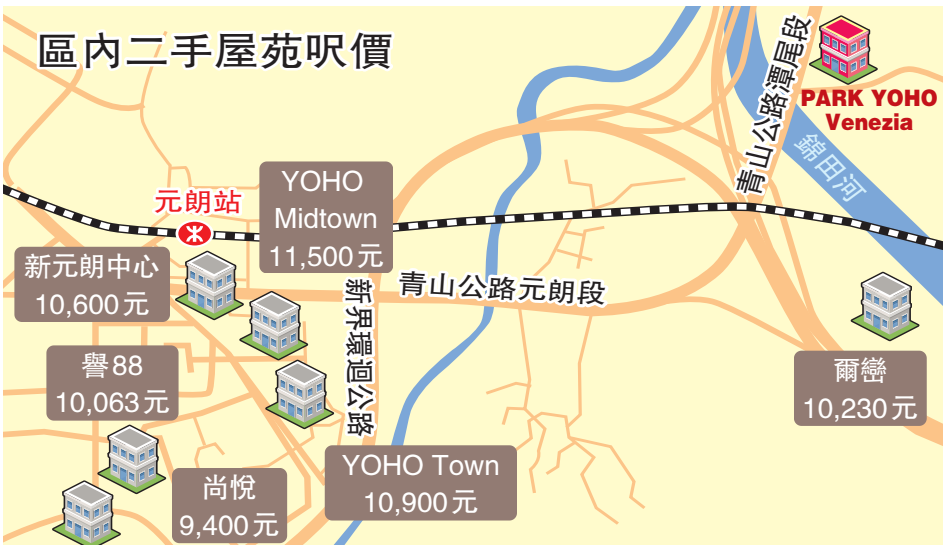


新地推 120%按揭吸客換樓

PY Venezia 另有 3 年免息供 呎價貼區內二手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地為求去貨出新招，實行借凸樓價減輕首期負擔吸換樓客，又用 3 年免息貸款吸客買 650 萬元以上單位。新地於元朗錦田北的 PARK YOHO Venezia 昨日公佈首批 100 伙價單，折實平均呎價 10,238 元，貼近區內二手呎價，與去年 11 月底首次推出的峻巒 1A 期首批折實平均呎價 10,851 元低約 5%，418 方呎 1 房戶即供折實入場 425 萬元。



新地副董事總經理雷霆昨形容，PARK YOHO Venezia 首批單位價「屬至高無上換樓價」，與峻巒 1A 期首批折實呎價相若。該批單位於明日開始收票，再視乎本周末收票反應來決定加推戶型，最快下周推售，首批單位市值約 7 億元。

首批 100 伙 最快下周售

首批 100 伙分佈第 3A、4B、5A、5B 及 6B 座 3 至 17 樓，面積由 418 方呎至 945 方呎，發展商今次增加送從價印花稅比例由以往 70% 升至 80%，又向居住於元朗 YOHO、YOHO MIDTOWN 及新元朗中心的業主或租客提供樓價 1% 現金回贈，即供連回贈折扣約 11%。1 房即供連回贈折實入場 425 萬元，2 房即供折實入場 480 萬元，3 房即供折實入場 765.6 萬元，折實呎價低至 9,028 元。

因應今次推售的元朗 PARK YOHO Venezia 有 45% 屬 3 房單位，而此批單位買家多屬換樓人士，新地今次突破透過旗下財務公司向買家提供 3 種超高成數按揭方法，貸款額最高達樓價 120%。

最瘋狂的「至高無上 King's Key 120」，針對擁有未供斷物業的買家而設，可以借足新樓樓價 120%。買方無須入息證明，未

斷供物業需要被財務機構進行估值，價值不低於購買單位的 60%（借 110%）或 70%（借 120%），且屬 1970 年後發出入伙紙的屋苑式物業。按凸樓價予買家可將其中 25% 樓價按揭贖回手上持有物業，再善價而沽，而新樓按揭成數高達 95%。不過，此按揭年期僅 3 年，首年只需要供息，其後 2 年還本還息。息口以 P 減 2.85 厘計算，現時 P 為 5 厘，並假設按揭年期 25 年計。首兩年提早還款可獲現金回贈。

無樓有資產 最高借 88%

同時，新地亦為無樓但有資產的買家選購 650 萬元以上單位推出 3 年免息貸款。買方毋須提供收入證明，最高按揭成數 88%，樓價貸款年期最長 3 年，首 3 年每 6 個月償還樓價 3% 本金，若準時還特別貸款，可豁免貸款利息，到期日，全數償還特別貸款餘額。同樣，首兩年提早還款可獲現金回贈。

此外，新地亦為指定 10 伙提供 BSD 付款計劃以吸境外客及公司客，總折扣約 19.4%。新地同時提供淨樓價 80% 備用一按，及向指定特選戶（包括建築師、會計師及醫管局之新級 34 點或以上僱員等）提供淨樓價 90% 備用一按，及淨樓價 25% 備用二按。

單位數目	100 伙
實用面積	418-945 方呎
售價	486 萬-1,124.4 萬元
平均呎價	11,500 元
即供折實價*	425 萬-972.5 萬元
即供平均呎價	10,238 元

*連送 80% 從價印花稅及 YOHO 大家族現金回贈 1%

製表：記者 梁悅琴



■ PARK YOHO Venezia 首批 100 伙分佈第 3A、4B、5A、5B 及 6B 座 3 至 17 樓，面積由 418 方呎至 945 方呎。
記者梁悅琴 攝



■ 新地副董事總經理雷霆(左)形容，PARK YOHO Venezia 首批單位價屬至高無上換樓價。
記者梁悅琴 攝

買入單位	第3B座6樓B室
價格	650.9 萬元
買家首期支出	41.73 萬元*
最高貸款額	781 萬元**
-25% (約 162.7 萬元) 用於償還現有物業按揭	
-95% (約 618.3 萬元) 用於供新樓	
■ 買方毋須提供收入證明，樓價貸款年期最長 3 年	
■ 首 12 個月只須支付每月利息，約 14,000 元；其後每月償還本金及利息(以貸款期 25 年及按息為 P-2.8% 計)	
■ 首年付清樓價獲 2% 回贈 (約 13 萬元)，第二年付清樓價獲 1% 回贈 (約 6.5 萬元)	
*包括 5% 樓價訂金，及 46.1 萬元從價印花稅(發展商送 80%)	
**買家須持有一個未斷供物業，估價至少 455.6 萬元(等於新樓樓價 70% 或以上)，且不屬於村屋、1970 年前入伙的單幢式物業、非屋苑式離島物業及有轉讓限制的物業	

製表：記者 梁悅琴

買入單位	第3B座6樓B室
價格	650.9 萬元
買家首期支出	78.1 萬元*
最高貸款額	樓價 88%、即 572.7 萬元**
■ 買方毋須提供收入證明，樓價貸款年期最長 3 年	
■ 首 3 年每 6 個月償還樓價 3% 本金，即 19.52 萬元。若準時還特別貸款，可豁免貸款利息。到期日，全數償還特別貸款餘額。	
■ 如買家不準時還特別貸款，按息為 P-2%	
■ 首年付清樓價獲 2% 回贈 (約 13 萬元)，第二年付清樓價獲 1% 回贈 (約 6.5 萬元)	
*包括 12% 樓價訂金，因是首置客，發展商送 100% 印花稅	
**買家須持有至少 130.18 萬元金融資產(等於新樓樓價 20%)，包括現金、股票、債券及保險單	

製表：記者 梁悅琴

維港星岸貨尾加價 3%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅承接頻頻下，發展商趁勢加價。長實地產投資董事郭子威昨日表示，紅磡維港·星岸快將取得入伙紙，並會將第 5 座餘下 15 伙加價 3%，將於本月 27 日生效，加價後樓價相差達 100 萬元。

郭子威預告，維港·星岸自開售以來迄今已售出約 157 伙，套現逾 40 億元，由 5 月至今共售出 15 伙，套現逾 4 億元。他表示，該盤第 5 座位處項目的單邊位置，享雙單邊優勢，大部分單位享有海景，故開售以來不乏捧場客。尤以發展項目中最細、亦是唯一可享中環維港方向海景的入場 3 房間隔，一直受追捧，現尚餘可供發售少於 10 伙。

其他發展商方面，豐泰於西半山敦皓上周減價，並於本週六推售 10 伙。豐泰地產投資資產管理助理副總裁張倚梨昨表示，該 10 伙已收近 30 票，超額近 2 倍，扣除即供折扣及其他優惠，該 10 伙折實價由 2,480 萬至 3,783 萬元，折實呎價 25,350 元至 29,337 元。

敦皓收票超近 2 倍

她稱，該盤提供 74 伙，項目管理費每方呎約 4.98 元，關鍵日期為 11 月 30 日。

此外，敦皓將夥拍第一太平戴維斯提供物業管理服務，包括私人管家、家居清潔、租務管理等服務，每月收費 2,400 元至 6,300 元，該行預計項目呎租超過 90 元。

■ 長實地產投資董事郭子威(右)表示，紅磡維港·星岸會將第 5 座餘下 15 伙加價 3%，將於本月 27 日生效。



帝峯車位 1 個月炒貴 36%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大角咀新晉屋苑帝峯，皇殿車位有價有市。據土地註冊處資料顯示，該屋苑 1 樓一個雙號車位上月底以 348 萬元「摸出」，料創區內車位新高，金額足購買一個天水圍嘉湖山莊上車單位。

原業主於今年 4 月才以一手買入，當時作價 255 萬元，持貨僅約 1 個月賺 93 萬元，升值 36.5%。信置在 4 月份拆售該屋苑車位，涉及 143 個。

翻查資料，該屋苑提供 964 伙，按此計算近 7 伙人爭一個車位。

康城 10 期補地價 16.5 億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署公佈最新補地價情況，最新一宗為將軍澳日出康城 10 期，於 5 月獲批出補地價 16.588 億元，以可建樓面 811,606 方呎計

算，每呎樓面補地價為 2,044 元。另外，黃竹坑業發街 4 號萬興工業中心批出契約修訂補地價 5,294 萬元，作非住宅用途。柴灣戲院大廈 4 樓則批出 602 萬元契約修訂補地價。

大安臺銀主盤貶值 16%



■ 上環大安臺 8 號地下銀主單位目前由瑜伽店以每月 2.9 萬元承租。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）昨日由忠誠舉行的拍賣會上，上環大安臺 8 號地下一個銀主單位成功拍中。單位實用面積 368 方呎，開拍價 880 萬元，場內獲 3 組買家先後承 7 口價，最終由投資者以 1,000 萬元投得，折合呎價 27,174 元。資料顯示，原業主於 2012 年以 1,200 萬元購入上述址，迄今轉手物業在近 4 年間貶值 16.7%。

物業目前由瑜伽店以每月 2.9 萬元承租，租約至 2017 年，新買家可享 3.5 厘回報。新買家表示，由於憧憬區內將興建新天橋，故看好前景。

同場亦有重推的藍籌屋苑銀主盤，其中牛頭角淘大花園 J 座中層 6 室，實用面積

391 方呎，底價 355 萬元，場內先後獲承 11 口價，競價至 401 萬元，惟未到銀主底價而遭收回。

比墅雙號屋拍賣遭收回

豪宅方面，大埔比華利山別墅翠樺道雙號屋連一個車位，以及大埔蔚海山莊單號屋，分別以 1,600 萬元及 6,100 萬元開拍，惟最終仍未能拍中。

龍門揸 4 年蝕近 80 萬

拍賣市場成交未見踴躍，市場表現亦未如理想，新晉屋苑再添蝕讓個案。祥益地產張才權表示，屯門港鐵站上蓋盤龍門 1

座高層 B 室，實用面積 858 方呎，獲一對夫婦以 1,330 萬元購入予兒子自住，折合呎價 15,501 元。據土地註冊處資料顯示，原業主於 2012 年向發展商一手購入，斥資 1350.62 萬元，今次轉手賬面蝕 1.5%，料扣除使費後需共蝕近 80 萬元。

半山壹號平手離場

至於「見紅」不斷的文田半山壹號，最新出現平手個案。世紀 21 上實物業梁健明指出，半山徑 20 號中層戶，面積 1,137 方呎，單位原開價 1,900 萬元，放盤約 2 個月劈價 207 萬元，終以 1,693 萬元沽出物業，減幅達一成，呎價 14,890 元。原業主於 2009 年一手購入上址，作價 1,610 萬元，持貨至今逾 6 年，賬面獲利 83 萬元離場，單位升值約 5%，扣除使費後料僅平手。

海典灣銀主盤傳吞訂

馬鞍山海典灣出現銀主盤，消息指，該屋苑 2 座高層 C 室，實用面積 819 方呎，銀主開價 980 萬元，折合呎價 11,966 元。據土地註冊處資料顯示，業主於 2003 年以 393.1 萬元一手買入，期間曾抵按達 3 次，及後曾於今年 3 月一度獲以 925 萬元易手，惟單位於翌月已遭釘契，最終未能完成交易。消息指，有買家透過代理行付 50 萬元訂金予業主，惟業主疑隱瞞物業狀況，訂金可能「化水」。

金朝陽 8.2 億售摩羅廟街項目

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金朝陽集團（0878）昨宣佈短暫停牌，並於晚上公佈，將旗下西半山摩羅廟街 14 和 14A 號、16 號及 18 號物業出售，作價 8.2 億元。按該地盤早前獲批則的可建樓面 49,602 方呎計算，折合樓面呎價 16,532 元。公司擬於今日復牌。

擬內地人士購入

據了解，摩羅廟街 14 至 18 號住宅項目於 2012 年 4 月完成收購，地盤面積約 5,878 呎，屬舊契盤，可隨時推售，項目定位作精品式豪宅發展，涉及樓面約 4.9 萬方呎。

買家創佳企業有限公司，公司註冊處顯示由內地人士袁麗萍持有。

翻查市場資料，英皇國際(0163)去年亦於同街購入地盤，涉及摩羅廟街 8 至 10 號 A，作價 4.038 億元，按可重建樓面計算呎價達 12,530 元。而今次金朝陽沽售的項目，呎價較此高出 32%。