

# 元朗新盤戰加劇 世宙變陣促銷3房 長實借足123%按揭撼新地

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)金管局關注發展商高成數按揭,言猶在耳,新樓按揭成數再向上攀,繼日前元朗新盤推出樓價120%的「按凸」方案後,同區樓盤世宙昨天更進一步,推出樓價123%按揭方案。被問到高成數按揭風險時,長實執行董事趙國雄指「不擔心」,稱推高成數按揭目的是幫助市民換樓。

## 部分發展商對高成數按揭最新取態



發展商大門法,由樓價門到付款方式。日前,新地旗下元朗PARK YOHO Venezia創先河推出「按凸」方案,旋即在業界掀起漣漪。長實旗下元朗世宙昨天更新價單,新增兩項按揭方案,分別為「成交金額123%第一按揭」及「95%按揭」,於本月25日起至7月3日購買指定三房戶(涉及52伙),買家可採用該兩項付款方式。

### 另增95%一二按吸客

長實指,世宙在新購物業可按最高95%之外,讓買家可將原有物業借多28%;同時,更推出一按、二按合共最高達樓價95%的方案,較此前最高八成按揭更為進取,而

首12個月只需付利息,勢令按新盤按揭戰推向白熱化。

### 趙國雄:集團不買地致「水浸」

長實執行董事趙國雄表示,推出高成數按揭方案目的是幫助市民換樓,強調並非睇淡樓市,又笑稱集團近年少買地以致「水浸」。他續指,倘買家原有物業為大型屋苑,審批會較簡單,但如公務員樓等物業則較難,同時又呼籲買家應量力而為。

新增的「123%方案」條款顯示,最高可借成交價之123%,貸款年期最長為3年,一按之利率為P-2.85%(P為5%),首12個月買方只須支付每月利息,其後每月

償還貸款本金及支付利息。長實高級營業經理何家欣補充,買家簽約時可借最多達成交價95%同時,亦可將原有物業借多28%,合供達123%。

至於「95%方案」,一按最高可借成交價之50%,二按為45%,合共最高95%。一按及二按首24個月之利率為P-2.25%,其後年率以優惠利率P計算,一按及二按之供款年期最長25年。翻查該盤以往價單,項目最高按揭成數為一、二按合共達樓價八成,反映發展商貸款更為進取。

發展商補充,世宙截至昨日已銷967伙,佔全盤逾八成半,套現逾57億元;當中,三房戶型剩餘約160伙。



長實趙國雄(右)表示,高成數按揭方案是幫助市民換樓。記者 蘇洪鏘攝

### 標普:長遠不健康

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近日本港發展商相繼推出高成數按揭吸客,評級機構標準普爾亞太區企業評級董事黃馨慧昨日表示,認為高成數按揭長遠對樓市並不健康,令市民抗壓能力下降、增加置業風險。她又預計,全年本港樓價累積跌幅達10%至15%,由於上半年已錄約一成跌幅,故估計下半年跌勢會相對平穩。對於本港發展商的評價,黃馨慧認為比起內地房企相對良好,因為本港不少發展商有穩定租金收入支持,加上財務規模比內房企多,故相信樓價跌勢在30%之內對本港發展商的影響不會太大。

世宙123%樓價貸款例子	
買入單位	5座31樓K室
價格	8,732,000元
折實後*	8,295,400元
買家首期支出	414,770元
最高貸款額	10,203,342元

- 貸款必須一次過提取,先付成交金額,然後才可償還現有物業貸款
- 買方毋須提供收入證明,但須提供其他介紹的第一承按人所需文件
- 貸款期最長3年,一按之利率為P-2.85%(P=5%)
- 首12個月只須支付每月利息,其後每月償還貸款本金及利息

\*採用指定付款方案之一,最高獲5%折扣

製表:記者 蘇洪鏘

世宙95%樓價貸款例子	
買入單位	5座33樓K室
價格	9,162,000元
折實後*	8,245,800元
買家首期支出	412,290元
最高貸款額	7,833,510元

- 一按最高為樓價50%,二按最高45%
- 一、二按首24個月年率為P-2.25%,其後年率為P(P=5%)
- 一、二按最長供款年期為25年

\*採用指定付款方案之一,最高獲10%折扣

製表:記者 蘇洪鏘

## 九龍新盤全年或破5千宗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)九龍區下半年有多個新盤應市。美聯九龍區董事陳光明預料,單計區內的啟德便利有3,846伙單位登場。此外,將軍澳及西貢亦陸續有盤登場,成為未來另一大亮點,故下半年九龍區一手私樓註冊量可望較上半年增加,全年可望突破5,000宗。樓價上半年已跌9.5%,下半年料跟隨大市,波幅料徘徊5%。

### 啓德下半年供應焦點

九龍區下半年新盤數量多,綜合地政總署截至5月底資料,九龍區正在申請或已獲批預售樓花同意書但未推售的私人住宅項目,合共約9,146伙,當中以啟德區供應量最多,共提供約3,846伙,佔九龍區整體供應量逾4成;其次為將軍澳區及西貢區,共6個項目提供達約3,359伙,佔比

約37%。至於單一較大規模為南昌站第一期項目,提供約1,014伙。

陳光明表示,九龍區(包括將軍澳及西貢)今年上半年一手私樓註冊量(不包括一手公營房屋)為2,098宗,較去年上半年4,355宗減少51.8%,期內涉及一手註冊金額為261億元,較去年上半年的366億元少約28.8%。但值得注意的是,九龍區上半年一手私樓註冊金額佔區內整體住宅註冊金額比率達50.5%,連升4年,為自2003年後近13年來新高。

他預料,「一手搶二手」下半年將持續,九龍區下半年一手交投量料較上半年增加,預期九龍區全年一手私樓註冊宗數料突破5,000宗;二手方面,九龍區上半年有4,531宗,同比少約17.5%,金額255億元同比亦跌22.1%,預期全年二手住宅註冊量料可超過1萬宗水平。

## PY Venezia 維持120%貸款

■新地雷霆(左)表示,PARK YOHO Venezia提供120%貸款,有助持有物業者放手上物業,令換樓更順暢。旁為陳漢麟。



價10,560元。此批單位價單市值約6.7億元,首批連加推191伙,價單市值逾14億元。新地代理助理總經理陳漢麟稱,上述191伙單位包括5伙1房戶、81伙2房、56伙3房、29伙PARK YOHO至尊及20伙PARK YOHO大宅。他又稱,頗多客戶對3房感興趣,吸引不少換樓客。

### SKYPARK加推55伙

其他發展商方面,新世界於旺角SKYPARK昨日加推55伙,單位面積由309至395方呎,折實價485萬元起。其中35伙於本周六推售,發展商仍提供備用85%一按及備用20%二按。另外,嘉華於元朗朗屏8號昨日亦公佈於本周六推售23伙。

中原自上周六獨家代理新地於西營盤山以來,4日共售出6間。中原李巍表示,日前有一組客戶斥資2,889.9萬元購入31樓合共2伙,作收租用,預期回報達4厘。

### 天賦海灣10伙加價

豪宅有承接下,信置昨將大埔天賦海灣其中10伙加價1%至2%,該10伙的實用面積由1,074至1,386方呎,加價後售價由1,448.3萬至1,804.4萬元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對金管局關注發展商提供高成數按揭,新地維持為元朗PARK YOHO Venezia提供120%一按,並原價加推91伙,首批連加推合共191伙於本周六推售。

新地副董事總經理雷霆昨回應指,PARK YOHO Venezia提供120%貸款,目的是協助換樓客輕鬆置業。他們有穩定收入、有資產,希望改善生活,而計劃的設計是有緩衝期,讓他們輕鬆入住新樓,從而換出物業。事實上,舊樓業主出售物業,有助二手供應增加,令整個換樓更順暢,有利樓市。但他亦坦言,香港樓市穩定發展,有賴金

管局嚴謹的風險管理和審慎的按揭計劃,作為本港主要發展商定當全力配合。

### 原價加推91伙周六售

PARK YOHO Venezia收票反應理想,雷霆表示,為回應市場需求,昨日原價加推91伙,價單平均呎價11,865元,折實平均呎價10,560元,將於本周五截票,首批連加推合共191伙於本周六開售。消息指,至昨晚累收逾2,500票,以191伙計,超額登記12倍。

據了解,加推的91伙單位,實用面積由496方呎至930方呎,定價594萬元至1,109萬元,呎價10,589元至13,288元,折實平均呎

## 大坑西邨重建料通過

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港平民屋宇有限公司早前就石硤尾大坑西新邨重建計劃,向城規會提交申請,擬分兩期進行,重建後將合共提供4,925個單位,逾七成,即3,636個單位為資助房屋,可供公眾申請購買。規劃署最新報告認為申請合乎規劃意向,不反對申請,估計項目本周五通過城規會的機會甚大。

### 提供4925伙 規劃署不反對

項目早前接獲1,439份意見,大部分反對項目,不少意見都是不滿重置安排,亦指項目缺乏諮詢,以及擔心重建落成後人口密度太高、交通負荷太大等,亦憂慮空氣、環境的影響。但城規會認為發展合乎規劃的方向,而為放寬地積比率及建築物高度限制亦屬輕微。

位於石硤尾的大坑西邨,佔地約225,082方呎,新方案擬以地積比率由現



大坑西新邨重建計劃擬撥出3,636單位作資助房屋予公眾購買。記者劉理建攝

時5.5倍放寬至6.8倍,重建6幢物業,其中3幢住物業樓高27層至41層,另外3座綜合物業樓高27層至40層(以上樓層全部包括平台或停車場等)。提供住用樓面約141.67萬方呎,非住用約11.38萬方呎,合共提供4,925伙。

## 海柏匯取消9成一按

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港兩大發展商長實及新地傾理金管局關注發展商提供高成數按揭,繼續我行我素。唯獨香港小輪昨公佈,停止為長沙灣海柏匯提供85%及90%一按,本周六起生效,成為金管局關注

發展商提供高成數按揭後,首個主動停止提供高成數一按的樓盤。

根據一手住宅物業銷售網頁顯示,香港小輪昨日修訂海柏匯價單,抽起優惠按揭計劃100天成交交付款方法內的最高樓價85%一

按,亦抽起置喙330付款計劃90天成交的付款方法,此付款方法由發展商旗下財務公司為買家提供最高樓價90%一按。但該盤仍維持由發展商旗下財務公司提供最高30%樓價二按。

## 山頂銀主盤下周拍賣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市再有豪宅銀主盤推出拍賣。忠誠拍賣行將於本月29日(下周三)推出山頂種植道23號3樓,實用面積1,981方呎。拍賣行方面指該單位業權不清晰,故底價只是4,000萬元,較銀行估值約5,000萬元低兩成,呎價20,192元。種植道23號屬山頂老牌豪宅,樓

齡65年,提供4個單位,於2010年亦曾出現銀主盤。

### 匯賢閣千呎戶蝕逾700萬

另外,市區樓出現大幅蝕讓個案。九龍城匯賢閣一個實用面積1,216方呎極高層戶以1,643萬元成交,呎價13,512元。據了解,

原業主於2013年3月以一手價2,249萬元購入,單計賬面已蝕606萬元,將其他開支計算在內的話,估計實際蝕讓金額超過700萬,為物業首宗蝕讓更創下九龍城近年最大宗流血個案。

資料顯示,單位於不同時期向三間公司借貸。

## 金融科技帶旺彈性辦公室



高力國際Yasas Wickramasinghe(左)及Jonathan Wright。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)金融科技公司的冒起,推升寫字樓需求。高力國際發表報告指出,新開設或進駐香港的金融科技對彈性辦公空間的需求進一步上升。目前香港已有203個共用工作空間,較2014年上升近1倍,料2017年將增加至220個,可讓初創金融企業趁機進駐,以建立人際網絡及同業社交圈。高力國際預測,金融科技的出現,令傳

統金融機構改變業務營運模式及所提供的服務,對於全球物業市場亦帶來明顯影響,尤其對於香港市場,因為寫字樓供應向來緊張,而金融行業公司佔寫字樓市場用家很大比例。

事實上,金融科技行業近年明顯增長,2014-2015年亞太區金融科技投資額上升高達4倍,預料2016及2017年將分別再增長20%及10%。

高力國際(香港)研究及諮詢部分析師Yasas Wickramasinghe表示,服務對象以香港為主的金融科技,會選擇核心區或邊沿地區寫字樓,客戶以海外地區為主的公司,則傾向落戶於非核心區。

### 高力:乙級商廈需求上升

該行認為金融科技可帶動香港的共用工作空間及服務式寫字樓需求,對乙級商廈的需求將上升,而且增長步伐明顯。