

# 富豪·悅庭取消80%一按

## 范統：糖衣毒藥 需求不大

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一直批評高成數按揭是糖衣毒藥的百利保執行董事兼首席營運官范統昨日表示,集團會取消為旗下元朗洪水橋洋房項目富豪·悅庭提供最高80%一按,14日(周日)生效。同時,該盤將先住後付的成交期限延長6個月至550天。

### 近月已取消由發展商提供高成數一按的新盤

樓盤	原本提供一按成數	取消日期
長沙灣海柏匯	90%	6月25日
元朗世宙	123%	7月3日
元朗富豪·悅庭	80%	8月14日

製表：記者 梁悅琴

早前,金管局表明高度關注發展商提供高成數按揭,正透過專門問卷形式查詢活躍於地產商貸款的本地及外資銀行,涉及各地產公司的未償還貸款金額規模。范統指出,一向都覺得發展商提供高成數按揭是糖衣毒藥,早前因市場上有準買家需要此類高成數一按才推出,如今覺得市場對高成數按揭需求不大而取消,但會保留淨樓價最高40%二按。反而,將先住後付的成交期限延長6個月至550天,方便買家有足夠時間籌錢或找銀行上會。

### 先住後付期限延至550天

范統稱,富豪·悅庭新加入的550天先住後付方法,是簽署臨時先付5%樓價,30日再付5%,至90日再付5%,及後每3個月付1%至第550日成交。該盤至今已售7間洋房,套現1.68億元,平均成交呎價1.06萬元,目前價單上尚有兩個單位,可於14日(周日)起採用新付款方式。他又預告,該盤於下月初加價加推,

加價幅度考慮中,同時會考慮出租部分單位;同系長沙灣尚都累售146伙,套現近7億元,尚餘11伙於本週六即場抽籤形式賣樓,其中5伙供市建局受影響居民選購單位已加價2%至3%。

### 最快下月加價加推

他認為,現時豪宅及細價盤樓價都正上升,但不會V型反彈,而是慢慢上升,而中價樓升勢因按揭問題會受阻。自今年6月21日金管局表明高度關注發展商提供高成數按揭以來,已有個別新盤取消由發展商提供一按。其中,香港小輪的長沙灣海柏匯於6月21日當晚隨即宣佈取消提供85%及90%一按,長實於6月21日當日曾公佈為元朗世宙推出123%一按,並於7月3日到期,長實於到期日後即取消,沒有延長計劃。此外,早於今年3月九龍建業的西環加多近山及香港仔田灣登峰,南岸已取消由發展商旗下財務公司為買家提供第一按揭貸款計劃。



富豪·悅庭外觀。資料圖片



百利保范統(中)指,一向都覺得發展商提供高成數按揭是糖衣毒藥。記者梁悅琴攝

# Grand YOHO 上載售樓書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地旗下元朗 Grand YOHO Development 昨日上載售樓書至物業網站,估計短期內開售。項目由9座物業組成,分3期發展,當中1、2、9及10座屬第一期 Grand YOHO,提供1,128伙,單位實用面積491至1,734方呎,標準單位間隔由2房至3房(連套房)及儲物室,另有特色戶,最大一伙為5房複式設計,預計2017年3月落成。

### 雷霆週內或開放示位

新地副董事總經理雷霆昨日表示,Grand YOHO 週內有機會開放示範單位,而今日將會召開記者會公佈最新銷售部署。至於另一同系新盤錦田北 PARK YOHO,雷霆昨日指,項目1A、1B、及1C期



新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理總經理陳漢麟。

今年至8月8日已售出約696伙,為今年一手住宅銷量冠軍,揚言該記錄有望保持至年底。而PARK YOHO 至今已售單位則超過850伙,為項目標準單位數量900伙的九成半,套現約55億元。由於天雨及工程關係,1B及1C期的特色單位預計兩至三個月後推

售,共約100伙。新地代理總經理陳漢麟表示,PARK YOHO 的2期最快會在明年中分階段推出,合共約2,000個單位。問到「King's Key 120」樓按貸款計劃的申請情況,陳表示,陸續有買家申請,主要為換樓客。一手成交方面,會德豐地產於何文田 ONE HOMANTIN 昨沽3伙,其中一組家庭客斥資逾2,300萬元連購2伙,包括第一座低層B室及第三座低層C室。該盤已累售120伙,套現逾14億元。

### 迎海·駿岸取消額外折扣

此外,恒地於馬鞍山迎海·駿岸昨更新部分價單,取消額外3%特別折扣優惠。該盤即日停售7樓C單位,並於周日發售57伙。

# 建議重推土地拍賣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近日有內房來港高價搶地,引起市場嘩然!本港賣地政策又引起關注。今年以來,入標爭地不乏身軀的富豪酒店執行董事兼首席營運官范統認為,難以評論內房高價搶香港住宅地的理由,但覺得政府可考慮調整現時的投地政策,例如公佈第二、三及最低標價錢,以防止有人胡亂下標,甚至重

新推行以往的公開拍賣土地,增加透明度。

### 政府應公佈所有入標價

他指出,內地以至新加坡等賣地,都會公佈所有入標價,為何香港不可以這樣做。他又稱,政府不想發展商貴價賣樓,但又要發展商貴價買地,難免令人覺得是實行高地價政策。



去年及今年落成的私宅新盤,渣打暫佔其一手買家按揭市場最大份額。資料圖片

# 新盤按揭 渣打佔有率領先

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,預計今年落成的私人住宅新盤,其中一手買家按揭市場。渣打銀行承辦合約有1,611宗,涉及金額109.95億元,市場佔有率分別有23.4%及22.4%。其次是中銀香港,有1,461宗及102.23億元,分別佔21.2%及20.8%。

### 渣打中銀今年額破百億

至於去年落成私宅新盤,渣打承辦相關一

手買家按揭合約有1,454宗,涉及金額143.96億元,市佔率有20.6%及18.4%。匯豐銀行則有1,365宗及167.33億元,分別佔19.4%及21.4%。

該行指,一手買家按揭市場上,財務公司市場佔有率,約在4%上下水平,對大市沒有影響。各年度納入統計的新盤,須於今年3月或以前公開發售。銷售和按揭數字,截止於今年6月土地註冊登記,而數據只計算一按。

# 波叔家族出手買屯門地

鄧耀昇(右)表示,會視乎屯門藍地地皮補地價金額,再決定日後發展計劃。



資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)人稱「舖王」的資深投資者鄧成波(波叔),其家族近期持續吸納物業,最新以9,200萬元購入屯門藍地輕鐵站毗鄰一幅空地。據悉,地皮面積約7萬方呎,規劃為「住宅

(乙類)」地帶,允以地積比1倍發展,可建4層高低密度住宅,總面積約7萬方呎,以購入價計,每呎樓面地價1,314元。據了解,今趨為波叔家族首度購入可發展住宅的地皮,鄧成波兒子、Stan Group主

席鄧耀昇昨日說:「近年收到好多呢啲盤,覺得吸引,想試下起嘢。可以是住宅或學校,暫未有 planning (計劃),會視乎補地價情況再定。」

### 「想試下起嘢」

土地註冊處顯示,波叔家族是以榮茂茶莊有限公司名義購入該地皮,原業主2011年以6,158.79萬元購入,現獲利3,041.21萬元,物業升值49%。

同一時間,波叔亦斥資約8,500萬元,買入尖沙咀漆咸道南67至71號安年大廈15及16樓複式單位,面積合共約1萬方呎,呎價8,500元,擬作長線收租。鄧耀昇:「物業現狀為空置,附近是中文大學使用的物業,唔排除會租俾佢哋,或其他商業機構。」

土地註冊處資料顯示,原業主森那美汽車集團,23年前以4,070萬元購入物業,現賺4,430萬元離場,物業升值逾1.09倍。

# SSD 稅收跌近40%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近月樓市由用家主導,炒家幾近絕跡,稅務局最新資料顯示,7月「三辣招」的稅務收入出現回落,合共15,085億元,較6月15,525億元下跌近3%。

其中,以額外印花稅(SSD)跌勢最明顯,7月只有31宗,按月下跌32%,為近4個月低位,涉及稅款1,170萬元,按月下跌38%,反映短線沽貨的業主數量下降。31宗SSD中,26宗為1年至3年之內轉售,涉及1,016.4萬元,4宗是在半年至1年內轉售,

涉及104.4萬元,半年內轉售只有1宗,涉及51.3萬元。

### DSD量跌額升

至於反映外來買家數量的買家印花稅(BSD),7月有147宗,按月下跌2.6%,稅款涉及2,759億元,按月下跌20%。雙倍印花稅(DSD)方面,7月涉及宗數2,422宗,較6月2,750宗下跌近12%,但所涉稅收有上升,涉及11.154億元,按月升約2.4%,相信因為近期樓價上升有關。

# 居屋均價362萬創今年新高



香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部昨日表示,7月二手居屋交投表現大致平穩,連續4個月企穩450宗以上,值得留意是平均成交價刷新今年新高。

根據土地註冊處最新數據顯示,7月全港錄得458宗居屋二手買賣登記(包括第二市場及自由市場),成交總值16.59億元,較6月按月輕微下跌8%及6%。該行指,隨著二手市況回暖,業主相應提高叫價,7月每宗二手居屋平均成交價高達362.1萬元,較6月上升2.0%之餘,並較今年3月低位回升10.3%,創下今年最高平均成交價的月份。

另一要注意的是價值500萬元或以上的買賣組別宗數逆市上升,上月錄得37宗成交,

成交總值2.06億元,按月增加37%及40%。從屋苑層面作分析,以九龍灣麗晶花園成交宗數最多,共錄得13宗登記,其次是富榮花園,期內錄得11宗買賣。

### 新盤魚貫登場抑買賣

該行研究部認為,在未有重大不利消息底下,市民入市置業的意慾仍然高漲,惟隨著二手業主叫價持續提高,加上資助項目「綠置居」計劃於年內推出,以及有不少上車新盤均以「低門檻」作招徠,或會吸納部分居屋客轉投一手市場,故8月二手居屋登記量有可能會跑輸大市,在400至450宗水平滯走。

7月二手居屋交投中,以九龍灣麗晶花園成交宗數最多,錄得13宗登記。資料圖片

# 筲箕灣廣場6年升近1倍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓市回彈,各區屋苑繼續錄高價成交,世紀21溢榮地產林曉怡表示,筲箕灣廣場麗苑中層J室成交,單位面積445方呎,獲買家零議價以585萬元承接,折合呎價13,146元,創近一年單位造價及呎價新高。原業主於2010年以298萬元購入上址,持貨至今升值約96%。

中原地產胡耀祖表示,馬鞍山居屋福安花園最新錄得1座中層F室易手,實用面積592方呎,以自由市場價550萬元易手,折合呎價9,291元,屬同類型單位本年新高價。原業主於2005年以160萬元購入單位,當時單位亦已補地價,持貨約11年,單位升值約2.4倍。

### 第一城細單位反價

至於沙田第一城繼續錄反價成交,世紀21奇豐物業李嘉文表示,沙田第一城48座低層F室,實用面積284方呎,單位開價380萬元,放盤4個月,近日獲多組客人洽購下,反價12萬,以392萬元成交,折合呎價13,803元,較市價高3%。原業主於2010年以170萬元購入上址,物業6年內升值逾1.3倍。



上水皇府山最新成交呎價為10,096元。資料圖片

### 皇府山創1年新高

美聯物業陳添鑫表示,上水有用家為方便孩子於區內上學,以約738萬元購入皇府山,物業創屋苑同類型戶1年新高。涉及6座中層C室,實用面積約為731方呎,折合呎價10,096元。原業主於2011年以約488萬元購入上述物業,是次轉售物業升值約51%。