

調查指42%人料樓價升 反彈23百分點 美孚9命凶宅市價沽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘)樓價再發力飆升，連一向乏人問津的凶宅亦雞犬升天。荔枝角美孚新邨一個曾發生大火、奪去9命的凶宅，昨天以市價483萬元成交，呎價過萬元，一反以往凶宅有折讓的情況。而業界最新調查顯示，今年第三季有逾四成受訪者對今年樓價估升，好淡比例按季徹底對調，亦佐證市場態度緊隨大市轉趨心雄。



■美孚新邨97年發生奪命大火，最後造成9死36傷，死者包括已故作家黃霑的母親及侄兒。



■港置李志成(左)料樓價到年底可收復年初水平。旁為姚偉南。

市場消息指，荔枝角美孚新邨二期吉利徑3號低層D室剛易手，原業主早前叫價近500萬元，近日以483萬元轉手，單位實用面積465方呎，實用呎價約10,387元，屬屋苑市價。

翻查資料，原業主在2001年以120萬元承接後，一度割成5房分租出去，每月收租高達2萬餘元，回報逾7厘。而區內代理早前指，原業主去年已將單位還原變為原積兩房戶，並開價高達「5球」放售，呎價逾萬元。當時有代理形容業主「吊高賣」，不過如今看來，凶宅在樓價飛漲之下亦成搶手貨。

成交價高估逾一成

資料顯示，上述單位於1997年發生奪命大火，最後造成9死36傷，死者包括已故作家黃霑的母親及侄兒。該單位雖被指為凶宅，但銀行仍能估值，其中匯豐銀行網上估值434萬元，而成交價比估值高逾一成。另據中銀估價顯示，物業的對上一層單位估價約421萬元，反映正常單位的估價較今次凶宅成交價還低13%。

樓市反彈，令市場態度亦緊隨大市轉。香港置業最新進行的民調顯示，逾四成受訪者預計今年樓價上升，按季急增23個百分點，而觀望跌跌的佔比則按季大減27個百分點。

就港人置業意向，港置日前透過問卷

形式進行第三季調查，成功回收718份問卷中，有42%受訪市民料全年樓價上升，較估跌的受訪者(31%)比例多，預計樓價平穩的受訪者佔27%。

調查：悲觀轉趨積極

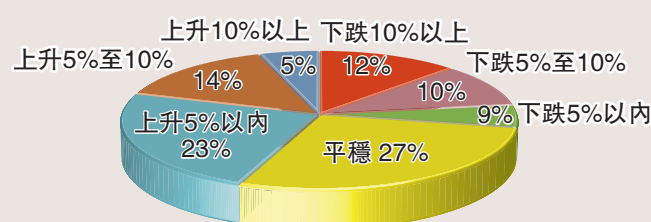
第二季進行的相同調查中，預期樓價上升的受訪者佔比不足兩成(19%)，而睇跌則高達58%。兩者相比，本季的調查中預計樓價上升的市民按季增加23個百分點，而睇跌的佔比則回落27個百分點，反映普遍受訪者預期樓價有上升空間，對後市態度由悲觀轉趨積極。

港置行政總裁李志成表示，今年樓價累計跌幅已收窄至2.5%，預計到年底可收復年初水平，亦不排除有3%至5%的微調。新盤暢銷，該行調高全年新盤成交宗數目標至1.5萬宗，較年初前預計的1.4萬宗增加7%。至於二手方面，原先預期全年錄3.5萬宗，新近調升預測10%至38,500宗。總計全年一二手總註冊量可升至53,500宗。

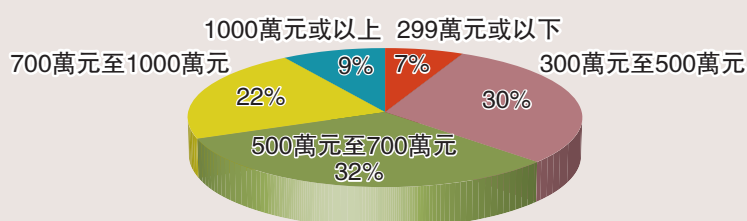
李志成解釋，英國脫歐後累積購買力轉移到物業市場，而市民對後市轉趨正面，加上發展商積極推盤，帶動一手物業登記持續上升。預計本季新盤註冊量可達4,800宗，創5季新高；一手搶佔市場焦點下，二手交投升幅則稍遜，料錄1.2萬宗。

香港置業第3季置業意向調查

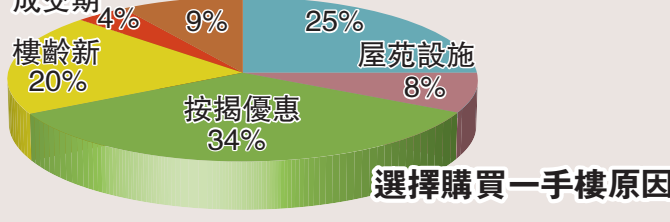
閣下認為今年本港樓市走勢如何？



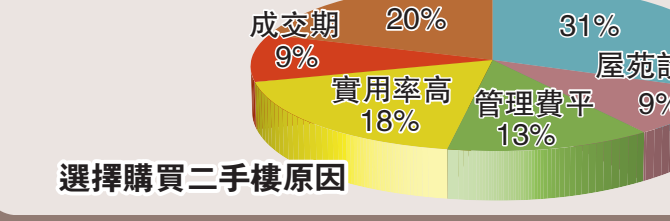
閣下最有意願購入以下價格的物業？



選擇購買一手樓原因



選擇購買二手樓原因



啟德1號新貨最快周末售



■啟德1號昨日繼續吸引大批人士排隊參觀。

啟德1號2號價單概覽	
提供伙數	190伙
實用面積	367-849方呎
價單定價	651萬-1,569萬元
平均呎價	18,361元
最高折扣	15.5%
折實售價	550萬-1,326萬元
折實平均呎價	15,515元

提價2%加推190伙

中海外昨加推旗下啟德1號(I)2號價單。該批190伙單位實用面積介乎367方呎至849方呎，戶型涵蓋一房至三房，以及特色戶。價單定價由651.5萬元至1,569.5萬元，平均呎價18,361元。中海外地產董事總經理游偉光表示，撇除樓層等因素，今



次新增的價單較首批加價約2%。價單優惠維持不變，即提供最高達樓價15.5%折扣。計盡所有折扣後，折實入場單位為2座3樓D室，實用面積372方呎，折實售價低見550.5萬元，折合呎價14,798元。近月各區均有大盤相繼推出，游偉光坦言不擔心會影響旗下項目銷情，亦透露會視乎銷情而決定會否再加價。消息指，截至昨天該盤已累收逾5,000票，按已開價的300伙計，超額認購逾15倍。

喜築擬9月發售

另一邊廂，馬頭角亦有樓盤整裝待發，由麗新與市建局合作的馬頭角炮仗街項目昨日正式命名為「喜築」，並新近獲批售樓紙。該廈共提供209伙，主打一房至兩房戶，實用面積介乎294方呎至552方呎，預計於9月推出，並於2018年落成。至於華懋旗下將軍澳海蘭匯收票持續，消息指，截至昨日已累收約4,500票，按推出的355伙計算，超購逾11倍。

金鐘遠東呎價3.3萬新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港樓市全面彈升，連非住宅物業亦不例外。土地註冊處資料顯示，金鐘遠東金融中心32樓全層以3.5771億元易手，按樓面面積約10,552方呎計，成交呎價約3.39萬元。除創該廈呎價新高外，亦為金鐘區寫字樓呎價新高，並以「些微馬鼻」超越早前美國銀行中心28樓09室以呎價33,815元的紀錄，躍居本港甲廈分層呎價第4高。

韓國銀行套利逾3億租回

資料顯示，遠東金融中心32樓全層由韓國外換銀行KOREA EXCHANGE BANK持有，早前曾推出招標。新買家以DY-NASTY HOTEL LIMITED登記，公司董事包括姜賜文、李德義、王樹源及NEW-TON MARK，前三者姓名與從事物業投資的晉利地產金融董事相同。據了解，韓國外換銀行早於物業在1982年落成時，已斥資7,694萬元購入遠東金融中心32及33樓兩層，單計最新沽出的32樓，賬面已獲利逾3億。消息指，銀行將售後租回單位，以呎租約75元計算，回報約2.7厘。現時全港呎價最貴商廈為中環中心79樓頂層，呎價3.78萬元。

鄧成波購入廟街酒店

另外，市況轉旺，不少投資者都積極入市。早前推出招標的佐敦廟街129至131號全幢A3 Hotel，消息指獲「舖王」鄧成波以

1.08億元洽至尾聲，項目合約文件已接近完成，惟物業現正涉及官司，若時間太長則有變數。另外，資深投資者羅守輝亦傳以約3,727.8萬元購入上環太興中心兩層樓面。

A3 Hotel樓高19層，共有37個房間，總面積16,702方呎，以此計算其呎價約6,466元。該酒店早於2013年曾以1.5億元售出，但最後取消交易。業主其後於去年底以意向價約1.7億元放售物業，6月底降至1.35億元，最終累計劈價6,200萬元售出。最新成交價亦較3年前賣平28%或低4,200萬元，反映旅遊業疲弱，導致酒店價值亦下跌。



■遠東金融中心32樓全層以3.57億元沽出。

全港寫字樓成交呎價排名

物業	面積(方呎)	成交價(億元)	呎價(元)	成交日期
中環中心79樓全層	13,213	5	37,842	2016/6
灣仔美國萬通大廈	345,000	125	36,232	2015/11
皇后大道中9號33樓全層	13,769	4.8	34,861	2015/5
金鐘遠東金融中心32樓全層	10,552	3.577	33,900	2016/7
金鐘美國銀行中心28樓9室	928	0.313	33,815	2016/8

資料來源：土地註冊處、市場消息

製表：記者 蘇洪鏘

按揭戰升級 低見H+1.4厘

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)各大銀行上月將按揭息率下降至H+1.5厘水平，言猶在耳，本月再有消息指，中銀香港將按息降至H+1.4厘，銀行按揭戰蔓延加劇。業界指，最近樓市回復暢旺，惟金管局近期打擊銀行額外現金回贈，禁絕按揭推薦優惠外，連數百元的小優惠也禁絕。再加上，近月中銀市佔率被匯豐反超前，皆導致前者需要實際減息去吸客。

中銀設門檻 貸款需逾1千萬

據了解，中銀香港今次降低按息設有金

額門檻，一手物業貸款額達400萬元或二手物業貸款額達1,000萬元或以上，中銀香港的按息將低至H+1.45厘；若一手物業貸款額逾1,000萬元，按息則可低至H+1.4厘。以昨日1個月拆息定價0.24厘計，H加1.4厘的實際按息為1.64厘。

中銀香港發言人表示，該行會密切留意市場發展，並不時檢討提供予客戶的按揭服務條件，以保持業務的競爭力。最終按揭條件會視乎個別客戶情況而定。目前普遍大行及中型銀行，均提供新造H按H+1.5厘優惠。

另有消息指，已有其他銀行「放風」，若客戶於購買物業時，在中銀香港獲得H+1.4厘按息，可以即時「上訴」嘗試獲批同等低息。

金管局早前於1個月內兩度發出「溫馨提示」，對現金回贈及高成數按揭表示關注，令各銀行暫時「冷靜」。不過，按揭業務從來競爭激烈，匯豐於7月擊敗中銀香港奪得現樓按揭市場「一哥」地位，市佔率達18.9%，為近11個月來首次。再加上近期樓價上升，業界相信，這觸發中銀推出今次超低按息水平。

嘉景花園車位拆售 132萬入場

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)早前以1.5億元易手的土瓜灣嘉景花園停車場共108個車位，業主斥逾百萬元為物業進行重整工程，並將於短期內推售162個私家車車位及16個電單車車位。其中有蓋私家車車位數量為111個，露天車位數量則為51個，入

場擬分別由155萬元及132萬元起，而電單車車位每個定價由15萬元起。

美聯許諾謙指，該屋苑車位月租收費分別為非固定車位3,100元及固定車位3,800元。翻查資料，市場於上月傳出成交消息，市傳業主為資深投資者楊超成。