

長實新盤奇招 成交期12年

君柏首期兩成 月付0.25%先入住

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)10月多個新盤爭相出籠,發展商各出奇策。長實夥拍郭炳湘合作的現樓項目——馬頭角亞皆老街君柏昨日公佈推出新一批23伙,平均呎價26,847元,1,723方呎單位折實2,824萬元入場。發展商同時提供長達138個月先住後付方法,成交期長達12年。其間,買家可以不用找銀行承做按揭,每月只需付0.25%樓價。

今年以來,多個新盤如何文田天鑄2期、沙田玫瑰山及洪水橋富豪,悅庭都推出過先住後付款方法,最長成交期亦只有550天(約1年半)。此次,君柏最長成交期一口氣加長至12年,長實執行董事趙國雄形容是「空前震撼」,料為全港史上成交最長新盤,買家可隨時提早付清樓價以方便趁升時出售物業獲利,而且其間亦可出租單位,「淨係收租都發到豬頭炳」。

租金未必抵消每月供款

君柏推出新一批23伙,全部位於第1及3座,其中18伙為標準戶,5伙為特色戶,折實平均呎價20,728元,與今年3月首推單位折實呎價相若。當中,19伙可選用上述特長成交期付款方法,買家可享最高24%折扣,買家只須付樓價20%首期,第181日起可入住,隨後138個月只需按月支付成交額0.25%,至2028年成交時支付餘下45.5%成交額。另外,4伙指定單位只可選用即供180天付款。

以第1座22樓A室計,單位面積1,623方呎,折實價4,005萬元,首期需付801萬元,相比向銀行申請按揭要付五成首期大減六成。而餘下138個月每月付樓價0.25%,即10萬元,對比同區現時相若面積單位月租約7.3萬元,仍相差2.7萬元,意味租金未必能抵消日後每月供款。

趙國雄:「我哋錢多」

「點解我哋做到(特長成交期付款),因為我哋(長實)錢多,唔使撲水。反正現時息口低,錢放在銀行沒用,長實及合作夥伴又

不急於收錢,不如幫助市民置業。香港樓價貴,市民搵錢粒粒皆辛苦。」趙國雄如此說。另外,他認為,香港市民供樓其實一般最長供10年至12年便可付清供款,所以如此長成交期,對發展商亦無風險。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,君柏破天荒引入12年特長成交期,而今年首季推出的同區天鑄2期,首張價單平均呎價約3萬元,折實約2.7萬元,是次君柏新推單位屬低水,故預期君柏勢凍結市場同類銀碼物業的交投。

九倉山頂盤上載樓書

另一邊廂,由九倉及南豐合作發展,並由會德豐地產負責銷售的山頂MOUNT NICHOLSON第二期準備出擊,售樓書已上載至物業網站及一手銷售資訊網。該盤提供2幢獨立洋房,面積為6,326方呎及7,008方呎。另設兩座共24伙分層住宅,面積4,209方呎至4,569方呎。

宏安地產及錦華地產合作發展的馬鞍山菁晴亦於昨日上載樓書,項目提供364伙,實用面積由219方呎至428方呎,所有單位均採開放式廚房設計。

九建將軍澳盤申請拆細

此外,九建位於將軍澳85區石角路1至3號住宅項目最新向城規會申請發展兩座37層高住宅(包2層地庫),總單位數目共1,518伙,樓面涉518,556方呎,單位數目較舊方案大增858伙。新方案主力提供1房及開放式單位,單位平均面積342方呎,較舊方案單位面積769方呎減逾一半。



長實趙國雄(右二)指,集團及合作夥伴不急於收錢。記者張偉民攝

君柏重推資料

單位數目	23伙
實用面積	1,575-1,723方呎
售價	3,323萬元-5,269萬元
平均呎價	26,847元
最高折扣	指定4伙15% 其餘19伙24%
折實價	2,824萬-4,005萬元
折實平均呎價	20,728元

君柏12年先住後付個案

第1座22樓A室	
實用面積	1,623方呎(另有天台110方呎)
售價	5,269.9萬元
最高折扣	24%
折實價	4,005.124萬元
首期	801萬元
餘款	連續138個月,每月付0.25%樓價,即10萬元 第139個月付清餘額1,822.3萬元

區內相若單位月租7.3萬元(呎租45元)

何文田二手屋苑呎租			
樓盤	最新呎租	樓盤	最新呎租
君頤峰	37-38元	京士柏山	44元
何文田山道1號	40元	半山壹號	29-38元

製表:記者 梁悅琴

私樓五連升 新界細戶跑贏

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價重拾升軌,差餉物業估價署昨日公佈,8月私宅樓價指數連升5個月至287.4點的今年最高位,按月急升1.9%,收復去年底失地。升勢繼續由中小型單位帶動,更由市區擴散至新界樓,實用面積431方呎以下的A類單位按月升幅達2.03%,冠絕其餘戶型。

差估署昨日公佈,樓價指數在5個月內累計升幅達5.9%,收復去年底失地,更較去年底時高出0.8%。不過,與去年9月最高位的306.1點尚有6.1%差距。

5個月累計升幅5.9%

各類單位指數全面上升,以細戶型單位升幅最大。實用面積431方呎以下的A類單位,8月報316.8點,按月升2.03%;面積432方呎至752方呎的B類單位,亦按月上升1.94%報273.9點;至於實用面積1,076方呎至1,721方呎的D類單位升幅最慢,按月微升0.15%報263.1點。不論港島九龍或新界,A類戶

型單位呎價均按月同步漲升。值得一提的是,今次由新界區領漲,平均每實呎造價達9,631元,按月升5%;九龍區按月升4.6%,達10,604元;港島區為12,984元,按月升3%。其他戶型呎價在不同區域表現分化,在九龍區,實用面積753方呎至1,075方呎的C類單位按月跌10.8%,報12,693元,為各類別中較矚目,反觀同類單位在港島及新界仍按月錄升幅。

與去年高位差距收窄

對於樓價指數收復全年失地,萊坊高級董事兼估價及諮詢部主管林浩文認為,近月市況回暖,一手交投旺帶動相關數據回升,英國脫歐後影響又不大,而現時本港經濟仍然穩健,這些因素都增加買家信心及入市動力,相信9月數字仍有升幅,不過到年底料會收窄。他估計今年年底結算,與去年高位差距收窄至3%至4%。

林浩文又指,現時市場由一手樓主導,政府政策亦有利新盤,現時買家以打工仔及自住人士為

差估署樓價及租金指數去年高位至今走勢



資料來源:差估署

主,只要定價吸引及有優惠,相信一手樓會持續熱賣。目前來看,樓市仍有一兩年調整期,但相信大跌機會不大。未來能影響樓市的因素包括息口、經濟、房屋供應、市民購買力及政府政策。近期國內資金游走,有機會繼續湧進本港,估計超級豪宅價錢仍會上升。

雖然樓價平穩向上,然而物業交投量仍處低水平。林浩文估計,今年一、二手總成交只有約5萬宗至5.2萬宗,建議政府可放寬寬招,幫助年輕人買樓及中產

換樓,加快物業流轉。

租金四連升遜樓價

樓價上升的同時,私宅租金指數於8月同樣錄升幅,最新報168.7點,按月升0.84%,追貼今年1月168.8點水平,數字連升4個月達3.2%,不過升幅明顯落後樓價升勢。數字按年同期跌4.69%,而今年首8個月亦跌1.46%。以戶型分類,升幅以A、B、C類單位較多,按月升1%報171.5點,而D、E類單位按月升幅不足0.1%報144.8點。

8月各類私宅售價指數

單位面積(方呎)	按月變幅
<431	2.03%
432-752	1.94%
753-1,075	1.34%
1,076-1,721	0.15%

資料來源:差估署
製表:記者 蘇洪鏘

CCL本周回軟 全季升6.3%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價升勢未止,本周中原四大樓價指數齊跌,但仍於高位徘徊。總結第三季樓價明顯加速回升,CCL按季升6.31%,令首三季CCL升1.27%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期,樓價加速反覆上升的局面持續,今年第四季CCL目標是重返去年九月高位,即146.92點水平。

本周四大整體指數齊跌,中原城市領先指數CCL最新報137.62點,按周跌0.78%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報139.05點,跌0.76%。CCL(中小型單位)報137.38點,跌0.69%。CCL(大型單位)報138.80點,跌1.22%。不過,CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)仍為42周次高,CCL(大型單位)亦為30周內第三高。

事實上,黃良昇指出,按季臨時統計,今年第三季樓價明顯加速回升,CCL季升6.31%,當中港島、九龍、新界東及新界西分別上升8.11%、5.66%、5.86%及5.41%。至於以今年首三季臨時統計,CCL升1.27%,而港島升3.42%、九龍升2.40%,新界東升2.61%,新界西跌1.66%。

新批按揭宗數勁升29%

樓市轉旺下,按揭生意亦向好。金管局最新數據顯示,8月新批按揭宗數按月勁升29.2%至8,764宗,貸款額按月升29.5%至296.22億元,當月貸款申請宗數亦升29.4%至1.33萬宗。另外,H按息戰下,金管局數據顯示,8月H按所佔比例由7月的92.6%進一步升至93.4%。

星展:樓價年底上升空間4%

香港文匯報訊(記者 歐陽偉昉)差估署公佈樓價指數5連升,星展銀行經濟師盧明剛昨日指出,升幅主要由內地資金重返香港樓市帶動,已經與基本經濟脫離。她認為,高樓價會維持長時間,中短期不會大幅上落,預料年底還有3%至4%上升空間,至2018年新盤落成增加後才有明顯的調整。



銀行公會署理主席譚何錦文
歐陽偉昉攝

銀公:按息難大幅下調

近期銀行間爆發按息戰,市傳中銀H按利息減至H+1.38%力保按揭一哥地位。銀行公會署理主席譚何錦文回應指,目前按息處於十分低水平,考慮銀行的資金和營運成本,再進一步大幅下調機會不大。她又指香港按揭市場競爭激烈,銀行按其業務策略向客戶提供不同優惠是正常行為。有財務公司推出向樓價800萬以下物業提供9成按揭,譚何錦文認為財務公司借出高成數按揭貸款數目不多,佔按揭市場業務很小的百分比,不覺得對銀行構成壓力,而金管局規定銀行需確保財務公司向其拆借資金進行按揭業務時,需要符合局方的按揭貸款指引。

筆架山宅地收11標 內房龍光首參戰

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)有可能成為今年地王的九龍筆架山龍翔道住宅用地昨日截標,除一眾本港大型發展商紛紛入標外,也再現內房企身影,龍光地產首次出戰,夥拍世茂房地產合資搶地。地政總署發言人昨日傍晚公佈,項目共收到11份標書。

內房企合作爭官地

從昨日收標現場所見,入標發展商包括新地、嘉華、長實、恒地、會德豐、嘉里及富豪酒店等。內地房企龍光地產首度參與本港官地競標,與龍光合資入標的世茂房地產物業發展部副總監李志豪表示,集團在同區亦持有地皮發展,而且看好本港豪宅市場,會以合理價競投。翻查資料,世茂去年9月以約70億元奪大窩坪延坪道地王。至於龍光地產則曾在今年6月以140.6億元人民幣投得深圳光明新區地王。

另一有份入標的嘉華國際,其香港地產發展及租務總監尹紫薇表示,建築較簡單,不用再平整地皮,故有興趣入標。會德豐物業估價及研究高級經理何偉錦指,集團出價會考慮鄰近地皮成交價。

資料指,龍翔道地皮佔地約235,183方呎,可建樓面342,769方呎,最高地積比率約1.46倍。綜合市場資訊,項目估值由61.7億元至75.4億元,每方呎樓面地價為18,000元至22,000元。

露輝路2地下周招標



世茂房地產李志豪 記者蘇洪鏘攝

嘉華尹紫薇 記者蘇洪鏘攝

會德豐何偉錦 記者蘇洪鏘攝

同日,地政總署亦公佈兩幅住宅地即將招標,分別為位於大埔露輝路的大埔地段第223號及大埔地段第229號的用地,均將於10月7日推出招標,11月4日截標。兩地地盤面積分別為230,866方呎及110,740方呎,最高可建樓面336,084方呎及161,212方呎。有測量業界估計,兩地皮樓面呎價約3,700元,估值分別約12.4億元及6億元。