

新地加快去貨 映御推120%按揭

修訂價單 75伙全適用 借凸樓價吸客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地為求加快元朗映御去貨,將曾於今年6月系內元朗 PARK YOHO Venezia 推售時採用過的120%按揭吸客方法,全套延伸至映御價單8G及9A內,按揭貸款取名為「Regency 120」,實行借凸樓價減輕首期負擔吸換樓客,涉及可用此付款方法的單位共75伙。

元朗映御昨更新價單8G及9A,引入「Regency 120」貸款方法,針對擁有未供斷物業的買家而設,可以借足新樓樓價120%。

「Regency 120」新樓最高按95%

買方毋須入息證明,不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。按凸樓價有助買家可將其中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%。此按揭年期僅3年,首年只需要供息,其後兩年還本還息。息口以P減2.85厘計算,現時P為5厘。受惠此按揭方法的75伙映御單位,實用面積由299方呎至735方呎,售價由384萬元至1,680萬元。

藍塘做超額登記16倍

10月新盤持續混戰,反應仍熾熱。麗新與帝國集團合作於將軍澳藍塘做自開價以

來,收票反應不俗,消息指,過去三天累收約2,273票,以首批131伙計,超額登記16倍。

競上樓書 最快下周開價

另一個快將開價由香港興業於屯門湖安街項目數萬,昨上載樓書至該樓盤網頁,該盤最快下周開價。項目提供222伙,實用面積由253方呎至869方呎,戶型由開放式至三房,項目關鍵日期為2018年6月28日。

海柏匯提價13%加推22伙

香港小輪於長沙灣海柏匯加推22伙開放式戶,實用面積192方呎至214方呎,維持提供最高7%折扣,單位定價由386.8萬元至433.8萬元,折實售價359萬元至403萬元,個別呎價較之前已開價並屬同一樓層的相鄰單位上調約13%。海柏匯已上載銷售安排,於下周三發售當中8伙單位。該盤亦更新部分餘貨的售價,其中26樓實用206方呎A室,提價8.8%,最新定價為400.7萬元。

同系恒地於下周二長沙灣南昌一號首批50伙,消息指,累收逾350票,超額登記6倍。

登峰·南岸削2%折扣優惠

九龍建業於香港仔田灣登峰·南岸昨公佈削減現有兩項付款計劃的折扣優惠,包括「45天現金付款計劃」,將由照售價減6%改為減4%,而「先住後供付款計劃」亦會取消2%的樓價扣減優惠。同時由10月31日起,付款方法之優惠將減少2%。

興勝創建昨將尖沙咀The Austine Place其中1伙提價約8%,單位為5樓B室,實用面積870方呎,採2房間隔,售價由1,901.8萬元加至2,053萬元,實用呎價23,598元。該單位去年至今,累積加幅已達27%。

中國海外發展於石硤尾洋房項目海棠路62號以2億元售出1號洋房,洋房實用面積4,321方呎,平台及花園面積分別1,080方呎與742方呎,折合實用呎價46,286元,無論售價及呎價均創項目新高。



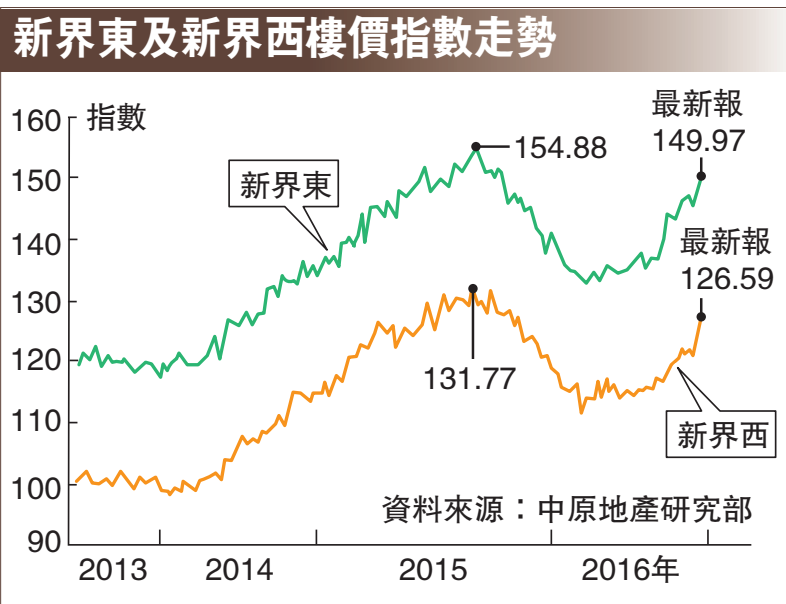
不少準買家於藍塘做售樓處查詢資料。

CCL周升0.52% 新界逼歷史高位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新界近月樓價極速上升,更逐漸收復失地。中原昨日公佈,新界東CCL Mass最新報149.97點,按周升1.58%,除創50周新高外,與去年的歷史高位相差僅3.17%;新界西CCL Mass報126.59點,按周升2.11%,亦創46周新高,並與去年的歷史高位只差3.93%。至於最新中原城市領先指數(CCL)則繼續朝歷史高位(去年9月146.92點)邁進,最新升至141.77點,按周升0.52%,雖然按周升幅收窄,但與歷史高位只差約3.5%。

新界近兩周升勢最顯著

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新界兩區較接近歷史高位,與去年高位只差約3.17%及3.93%,差距明顯少於港島區的4.26%及九龍區的5.18%。預期樓市新一輪升勢,可能由新界開始。資料顯示,港島CCL Mass報153.63點,創48周新高,按周升1.44%。九龍CCL Mass報137.1點,按周下跌1.4%。新界西、新界東及港島區指數同樣連升兩周,分別累升4.73%、3.15%及2.96%。最近2周新界區的升勢相當顯著,新界東累升3.15%及新界西累升4.73%,累計升幅同樣高於港島的2.96%及九龍區的1.34%。至於中原城市領先指數CCL最新報141.77點,按周升0.52%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報142.99點,按周升0.65%。CCL(中小型單



位)報141.34點,按周升0.68%。CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)齊創48周新高,並同樣連升2周,分別累升3.02%、2.84%及2.88%。CCL(大型單位)報143.91點,按周下跌0.28%。

新盤吸客拖慢二手交投

睇樓量方面,中原地產十大屋苑本周末睇樓量(10月15日及16日)錄得618組預約,較上星期下跌7.1%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,發展商加快推盤步伐,而且開價貼市,又提供多種優惠以吸納客源,成功搶去市場焦點,略為分薄二

手客源,加上二手業主叫價態度未有軟化,甚至轉趨強硬,因而拖慢二手屋苑交投步伐。而據美聯統計,15個二手指標屋苑於本周末兩天錄得約760組預約睇樓量,較上周末微跌約1.2%,連升5周後首度回落。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,恒指本週連跌3日,蒸發近千點,二手市場氣氛受影響,加上各區新盤紛紛登場,搶奪市場購買力;同時二手屋盤缺,令準買家觀望意慾趨升,窒礙二手交投。而據嘉閣地產研究部數據估算,本周末全港50個指標屋苑共錄1,600組客戶於預約睇樓,較上周末的1,620組再跌1.2%,連跌三周。

港置:9月平均二手註冊金額升5%

香港文匯報訊 港置行政總裁李志成指出,據土地註冊處最新資料顯示,9月二手住宅註冊量共錄4,558宗,與8月的4,457宗比較按月上升2.3%,由於8月一手熱賣,帶旺市場氣氛,故一二手住宅註冊同錄升幅,惟預料10月二手住宅註冊量將回落至4,000宗水平。至於金額方面,升幅更超越宗數,9月二手住宅註冊金額錄約283.83億元,較8月的264.19億元按月升約7.4%。

港島新界二手註冊金額齊升

若按三區劃分的話,港島區及新界區之平均每宗二手註冊金額都錄得升幅,升幅最急之地區為港島區,9月平均每宗二手註冊金額錄約1,003.2萬元,較8月的約865.5萬元升約15.9%;而新界區之平均每宗二手註冊金額錄約485.6萬元,較8月的約470.2萬元按月升約3.3%;而九龍區則是唯一錄得跌幅的地區,平均每宗二手註冊金額錄約588.2萬元,比起8月錄得的625.8萬元,按月跌約6%,走勢向下。至於宗數方面,若按三區劃分的話,港島區及九龍區均錄升幅,當中又以九龍區升幅最廣,9月共錄1,221宗,較8月錄得的1,145宗升約6.6%,跑贏大市,而港島區則錄得965宗,較8月的931宗按月升約3.7%,而新界區9月共錄2,372宗註冊,按月同期跌約0.4%。

每宗二手金額較8月升5%

由於9月之整體二手註冊金額升幅較宗數高,而港島區平均每宗二手註冊更錄約一成半升幅,二手平均每宗註冊金額呈向上趨勢。9月之平均每宗二手註冊金額約為622.6萬元,較8月的592.8萬元升約5%,升穿600萬元水平。

美林:內地客轉投港樓 價難跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地樓市瘋升,令內地一線城市樓價與香港樓價差距收窄,加上人民幣貶值預期,對離岸資產的偏好增加,內地客變得「更容易負擔」香港樓價,香港樓價似乎難以大跌。

美銀美林發表報告指出,因內地很多大城市樓價已不斷飆升,負擔能力超出負荷。相比之下,內地客於香港買樓的負擔能力較內地更佳,令內地客對港樓需求更大,會為香港樓價帶來支持!數據顯示,目前香港樓按佔中等收入家庭的收入比例為58%,但內地三大一線城市的比例介乎80%至124%,反映內地樓價更難負擔。

該行指,由於香港樓價和內地一線城市差距縮窄,不少內地客可能會為求資產多元化或令財富增值,考慮在香港購買第二個物業作投資。今年以來,內地買家對港樓的需求比重大幅上升,主要推動力正是內地樓價飆升,以及因人民幣貶值預期,而對離岸資產的偏好增加,部分買家甚至趁內地樓價升而出售內地物業,鎖定利潤後「轉投」港樓。

美銀美林仍維持香港樓價明年下跌5%的預測,但承認內地因素令香港樓價上升機會增多。

產業署豪宅宿舍收30份標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市暢旺,政府產業署9月推出5個前公務員宿舍招標出售,包括薄扶林碧濤灣兩個單位、大坑倫富大廈兩個單位及北角半山慧雅閣1個單位,昨日截標反應理想,產業署公佈收到30份標書,全部均附設1至2個車位,綜合銀行網上估價,各物業市值約2,560萬元至3,950萬元,涉資共約1.6億元。資料顯示,產業署對上一次標售豪宅於今年初,當時樓市氣氛差,推出10項物業只賣出1

項,多達9項物業需收回,為產業署歷來推售豪宅反應最差。

此外,土地註冊處資料顯示,東華三院斥資1.52億元購入上環南和行大廈25至27樓三層,樓面約15,450方呎,呎價9,850元。原業主為東華三院總理兼正八集團主席廖偉麟,在去年底3.57億元購入上環永樂街南和行大廈共8層半樓面,樓面面積約42,112方呎,呎價約8,480元,現將其中3層物業沽出,呎價10個月升16%。

新界屋苑屢錄破頂成交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新界樓價指數逼近歷史高位,區內屋苑亦頻頻創出樓價新高,其中屯門雅都花園繼日前一個3房單位破頂新高後,昨日再錄破頂成交,美聯陳智生表示,C座高層E室單位,實用面積約426方呎,以約382萬元成交,實用呎價約8,967元,創屋苑新高,買家為一名用家。

名逸居646萬易手創新高

此外,中原李婉群表示,屯門海翠花園新近錄得3座高層H室成交,單位實用面積609方呎,2房間隔,成交價550萬元,實用呎價9,031元,創同類單位今年新高。美聯吳暉英表示,荃灣名逸居2座高層C室單位,實用面積約530方呎,2房間隔,東南開揚,約646萬元成交,折合實用呎價約為12,189元,創屋苑新高。買家為一名用家。

祥益地產黃慶德表示,屯門新屯門中心錄得一宗區外投資客「不睇樓」成交個案,單位為3座低層F室,實用面積455方呎,買家以360萬元購入作長線投資收租,實用呎價7,912元,屬市場價成交。由於買家手持多於一個物業,因此是次成交須繳付「雙倍印花稅」約

16.2萬元,該單位現時市值租金約8,300元,租金回報率可達2.8厘。

另外消息指居屋市場再現高價,藍田康華苑B座高層10室,實用面積423方呎,以430萬元售出,實用呎價10,165元,創屋苑今年新高。另外,樓市暢旺,連凶宅同層亦有承接,據悉,天水圍嘉湖山莊美湖居2座高層H室3房戶,屬事故同層單位,實用面積540方呎,減價僅10萬港元,即以415萬元售出,實用呎價7,685元,較市價低約10%。

嘉慧園分層1.2億雙破頂

除細價樓外,豪宅亦錄得多宗破頂成交,消息指,中半山嘉慧園中層H室,實用3,349方呎,剛以約1.238億元「賣殼」易手,實呎36,966元,售價及呎價均為屋苑標準分層單位新高。土地註冊處資料顯示,西半山寶珊道1號3座低層B室,上月底以2,850萬元售出,單位實用1,059方呎,實用呎價26,912元,創屋苑同類單位新高,買家為中遠太平洋相關人士。

雖然市況好景,但亦有業主損手離場,市場消息指出,北角海天峯1座高層A及B室相連單位,實用面積



荃灣名逸居高層單位,新近以約646萬元成交,創屋苑新高。資料圖片

1,933方呎,最後以約5,320萬元售出,實用呎價約27,522元。原業主於2011年底以5,580萬元購入,原業主劉炳輝,與經營「日本城」的國際家居零售創辦人同名,是次轉售賬面損手約260萬元。

地產速遞

太古城三房套大減8%獲承租

香港文匯報訊 利嘉閣地產黃凱達指出,市場新近錄得太古城海景花園(西)翠榕閣高層C室租賃成交,實用面積約897方呎,建築面積約983方呎,為三房兩廳連一套房間隔。業主原叫租約38,000元,經議價下減

約3,000元,減幅約8%,終以約35,000元成功租出,折合實用面積呎租約39元,建築面積呎租約35.6元。業主於2000年8月份,以約448萬元購入物業,現租出可享租金回報率逾9厘。

屯門兆山苑1.01萬即睇即租

香港文匯報訊 祥益地產潘鈺恒表示,日前該分行促成一宗屯門兆山苑之「即睇即租」成交個案,是次租客為區內客,該單位之租金回報率高達3.9厘。上述所錄成交單位為F座低層8室,實用面積546方呎,兩房一廳,日前獲

區內客以1.01萬元承租,若以實用面積計算呎租為18.5元,該租客鍾情單位內寬敞,附設企業裝修傢俬,加上鄰近家人,方便應酬。如以現時同類單位的市值估價約310萬元作計算,該單位的租金回報率高達3.9厘。