

開價進取 元朗新盤半年貴兩成

Grand YOHO二期一房646萬 貴絕新界西北

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府去年11月5日實施加辣措施,未阻新盤進取定價。新年伊始,新地搶攻打頭炮,旗下於元朗Grand YOHO二期昨日公佈首批166伙價單,折實平均呎價14,488元,比去年8月推售的一期首批平均呎價11,968元高21%,亦比區內二手呎價高16%。當中首度推出的一房戶折實入場價538萬元,最貴的一房戶更賣646萬元,貴絕新界西北一房戶。

新地副董事總經理雷霆昨形容,Grand YOHO二期整體條件比一期略佳,包括新設南向單位及1房、4房等新間隔,今次二期首張價單與第一期最後一批單位價錢相若,所以屬優惠價,往後加推有加價空間。新地代理總經理胡致遠補充,項目最快今日開始收票,下周推售。

首批166伙今收票下周推售

項目首張價單涉166伙,包括1房至4房雙套單位,全部位於第3及第8座,定價由668萬元至2,083萬元,發展商提供即供最高19.5%折扣。項目設有826伙,當中1房標準戶只設有39伙,是次「晒冷」盡推1房標準戶,最平一房單位為8座7樓B室,面積416方呎,即折實價537.94萬元。最貴一房戶是8座50樓B室,面積413方呎,折實售價645.69萬元,呎價15,634元。此外,今批亦包括1伙一房連平台特色戶,為8座6樓B室,面積394方呎,平台321方呎,折實價600萬元。

現時市區如新地系內於牛池灣峻弦二手盤,去年底第5座高層D室的一房戶,實用421方呎,都是以570萬元成交,實用呎價13,539元,是次Grand YOHO二期一房價足以媲美市區屋苑。

送70%辣稅三年先住後付

今次新地亦首度因應去年11月5日實施的稅率來回贈70%辣稅。同時又沿用同系

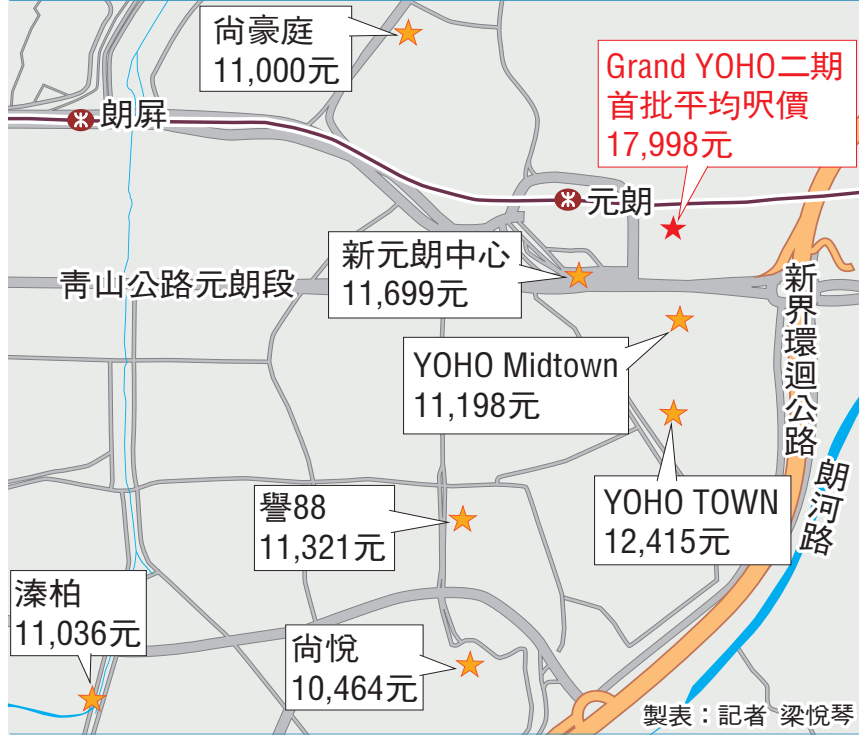
Park YOHO曾推出的最高樓價120%按揭,及與Grand YOHO一期曾用的三年先住後付的付款方法,發展商提供樓價88%三年按揭,買家每季還1.5%樓價。至於AVD及BSD靈活付款辦法,買家可獲樓價3%折扣,從印花稅及買家印花稅70%現金回贈。去年11月新辣稅率下,內地客或公司買家可獲成交價21%現金回贈,上述付款辦法只限指定106伙。

被問及中國海外快將推售啟德1號II,有否擔心互相搶客,雷霆稱「香港人好鍾意睇樓」,多盤推出反而有利市況。他又指,兩個樓盤的區份不同,客源有別,況且Grand YOHO一期去年推售時收票踴躍,向隅者多,對二期銷情有信心。據悉,該盤於今年6月入伙。

刺激區內二手上調叫價

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,項目開價貼近二手價格,勢必凍結市場二手購買力。美聯物業元朗高級區域營業董事林振華表示,項目開價後,區內二手業主普遍對後市樂觀,持貨心態強,甚至不乏業主輕微上調叫價,以YOHO Town為例,便有業主認為新盤開價將帶動區內樓價,因而調高叫價約2%。

中原地產分區資深營業董事方啟明表示,Grand YOHO二期提供包羅萬有的付款辦法及優惠,相信會誘發更多的業主升級換樓。



■新地雷霆(左)表示,Grand YOHO三期仍在設計當中,二期提供之800餘伙將成為未來三年元朗西鐵站旁唯一供應,因此傾向惜售。旁為胡致遠。

Grand YOHO二期 首批單位資料

單位數目	166伙
實用面積	394至1,116方呎
戶型	1房至4房
平均呎價	17,998元
售價	668.25萬至2,083.36萬元
即供最高折扣	19.5%
折實平均呎價	14,488元
折實價	538萬至1,677.1萬元

製表: 記者 梁悅琴

啟德1號II最快明開價



■啟德1號(I&II)大廈外觀。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)啟德區成另一個新盤戰場,區內首個推盤的發展商中海外,旗下啟德1號II蓄勢待發,最快明日開價。發展商指定價會跟隨市況走勢,觀乎近月樓價節節攀升,意味着有機會較去年9月開售的第一期為高。與此同時,恒地旗下4盤昨加推單位於本週六賣樓,部分單位加價2.5%至5%。

開價料隨「地王」調整

中海海外地產董事總經理游偉光表示,項目最快明日開價,首批將按相關規定不少於125伙,其定價會跟隨市場走勢,近期

區內地皮陸續出現高價成交,亦會是參考因素之一。項目屬短期樓花,關鍵日期為今年10月31日。

中海外昨首度開放啟德一號II示範單位予傳媒參觀,包括連裝修單位及清水房,當中連裝修單位以3座28樓D室為藍本,由三房改為兩房,並將廚房改為開放式。

恒地4盤加價加推

其他發展商方面,恒地於何文田加多利軒昨加推4伙(全為一房戶),迎豐亦加推9伙(當中5伙為連天台特色戶),大坑馮坳加推2伙,鴨洲洲南加推6伙,部分單

位加價2.5%至5%。上述四盤加推單位於本週六賣樓。

永光旗下壹鑾加價

此外,永光地產於黃泥涌壹鑾更新1號至3號價單,將其中20伙加價5%至8%。調整幅度最多的單位為29樓B室,實用面積884方呎,價單售價由3,028.3萬元加價至3,270.5萬元,加幅8%。另外,位處米埔的洋房項目伊甸雅苑昨日加推332號洋房,定價2,190萬元,按單位實用面積2,118方呎計(另連861方呎花園和579方呎天台),呎價10,340元,於本週五發售。

長沙灣曉悅割出血 蝕24%離場

香港文匯報訊(記者 顏倫榮、蘇洪鏘)元朗Grand YOHO二期開高價,區內二手隨即反價,新元朗中心業主沽貨可望賺近二百萬元離場。不過,細碼盤長沙灣曉悅剛入伙就見血,有業主連辣稅累計損手120萬元或24%離場,被割到一頭血。

據土地註冊處資料顯示,長沙灣曉悅高層B室,實用面積273方呎,剛以443萬元易主,折合呎價16,227元。原業主於2014年11月一手購入,當時作價498.764萬元,迄今轉手賬面已蝕逾55萬元,另由於持貨未滿3年,需付成交價一成之特別印花稅(SSD)涉44.3萬元,再連同佣金及釐印等使費,賣方共蝕逾120萬元。

新元朗中心反價20萬

不過,元朗樓盤就走運,中原黃暉樹表示,新元朗中心4座中層D室,實用面積485方呎,業主原本叫價570萬元,昨日下午

反價至590萬元,反價20萬或3.5%。單位業主於2012年11月以385萬元買入,若以最新叫價沽出,持貨4年多,可望賺205萬元。同區YOHO Midtown亦有反價,代理指2座低層D室,面積972方呎,原以市價1,100萬元放盤,但Grand YOHO開價後,業主進一步看好後市,現將叫價調高100萬元至1,200萬元,呎價12,345元,但與新樓比較仍低逾一成。

其他屋苑亦續有單位創新高。香港置業蔡德禮稱,將軍澳清水灣半島8座高層C室,實用面積523方呎,2房間隔,外區首置客以675萬港元購入,實用呎價12,906元,成交金額創屋苑2房戶新高外,呎價料創屋苑歷來新高。

利東邨登公屋王亞軍

此外,受惠南港島綫通車,鴨洲洲利東邨錄呎價破頂成交,榮登全港公屋王亞軍

寶座。據房屋委員會資料顯示,利東邨面積287方呎高層單位獲居二客以200萬元(未補價)承接,折合呎價達6,969元,刷新港島區錄表公屋最高呎價紀錄,並成為全港次貴,僅次於去年底黃大仙下邨創下的7,003元最貴個案。

關之琳賺租沽淺水灣盤

除公屋居屋破頂,近日豪宅亦錄得不少高價交易。土地註冊處資料,淺水灣壽臣山道東1號雙號屋,原業主為影星關之琳,物業上月以1.43億元易手,新買家為林裕豐。上址面積約2,657方呎,呎價5.38萬元。據了解,關之琳於2010年9月以1.3938億元購入,6年後以1.43億元沽出,賬面賺362萬元,但計及釐印費及佣金約874萬元,料蝕逾500萬元。但上述洋房收租至少3年,每月租金約25萬元,3年收取租金達900萬元,扣除租金料賺約426萬元。



■受惠南港島綫通車,鴨洲洲利東邨錄呎價破頂成交。資料圖片

全年物業成交跌4.2%

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,本港去年樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)按年下跌4.2%,合計72,992宗,涉及金額5,325.9億元,與2015年的5,486.5億元相若,兩者數字齊創3年新低。另外,港府末季推出加辣措施,市民入市信心大受影響,12月樓宇買賣合約登記錄6,955宗及473.1億元,分別按月下跌19.3%及33.6%,同為5個月新低。

從一手住宅來看,由於加辣後發展商暫停推盤,成交以貨尾單位為主,以致12月登記宗數僅443宗,總值91.9億元,較11月的2,191宗及312.9億元大幅下跌79.8%及70.7%,結束連續三個月高於2,000宗及250億元左右的局面,分創10個月及9個月新低。

皓畝上月新盤表現最好

當中,月內登記宗數最高新盤為何文田

皓畝,錄48宗。馬頭角AVA 55居次,錄41宗。大角咀浪濤灣則位列第三,錄35宗。

一手表現勝二手

至於一手私人住宅登記全年累錄16,562宗及1,867.2億元,較2015年的16,437宗及1,671.4億元上升0.8%及11.7%。當中金額更突破2014年1,778.3億元的高位,創下21年新高。

另一邊廂,辣招實施下,二手住宅交投同樣明顯轉淡,12月錄2,864宗,總值216.1億元,較11月的4,175宗及306.4億元下跌31.4%及29.5%,屬5個月新低。當中,嘉湖山莊錄48宗買賣登記。美孚新邨34宗、沙田第一城28宗及太古城錄15宗。

按年方面,二手私人住宅錄34,671宗登記,較2015年的36,211宗下跌4.3%,創下歷史新低。至於累計金額為2,338.7億元,按年下跌3.0%。

全年按揭市場 匯豐奪雙冠軍

香港文匯報訊 2016年銀行現樓及樓花按揭全年數字出爐,宗數分別錄得13.2%及30.9%跌幅。其間,匯豐銀行打破中國銀行第五度奪得現樓按揭市場冠軍,重奪現樓按揭市場一哥地位,同時亦穩守樓花按揭市場的冠軍地位。

據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示,去年12月現樓按揭註冊錄得8,216宗,較11月升7.9%,但仍超過五年不足一萬宗。值得注意的是,樓花按揭扭轉跌勢,上升11.4%至1,029宗。當中,上月樓花按揭以豐連佔176宗最多,比例達17.3%。其次為滿名山錄111宗,佔10.8%。市佔率方面,中國銀行重奪現樓按揭市場冠軍,以22.9%稍勝匯豐銀行的22.7%市佔率,而匯豐銀行則成為樓花按揭市場冠軍,連續五個月穩居榜首。

累計上年數字,現樓按揭註冊累計錄得74,090宗,年度計算減少13.2%,至於樓花按揭註冊累計錄得7,636宗,按年減少30.9%。當中,去年現樓按揭市場以匯豐銀行佔19.8%最多,合計14,692宗。其次為中國銀行(香港的)19.2%佔有率,合計14,218宗。至於樓花按揭市場,匯豐銀行總計1,713宗,以22.4%市佔率稱冠。而中國銀行(香港)以18.0%市佔率居次,宗數為1,375宗。

經絡按揭轉介市場總監劉圓認為,去年樓市在辣招及加息的夾擊下,買家普遍觀望,全年現樓按揭及樓花按揭表現均差於往年,分別創十五年以來及近兩年同期新低。

四大行市佔率逾六成

值得一提的是,各大銀行為搶奪更高市佔率,進一步將H按息率下調低至H加1.3厘,更減低入場金額門檻。12月四大銀行市佔率按月上漲2.4個百分點至69%,全年均維持六成以上的佔有率,而中小型銀行市佔率則跌至31%。



■匯豐銀行去年在樓花按揭市場以22.4%的市佔率稱冠。資料圖片