

長實賣樓豪氣

意花園吸內地客 稅款最多慳三成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴 顏倫樂）長實雞年頭炮新盤以代繳全數稅款抗「辣」吸客，元朗牛潭尾意花園昨日公佈首批30幢洋房價單，定價由2,208萬至3,763萬元。本地首置客及已有樓人士均可獲代繳全數稅款，最高折扣20.5%，折實入場1,755萬元，折實入場呎價11,896元，平過同區分層戶呎價。內地客優惠更大，長實為8幢指定米萊諾大道洋房代繳最高15%從價印花稅及15%買家印花稅，屬市場上首個全數回贈三成辣稅的新盤。

長實執行董事趙國雄形容，意花園首批定價屬「石破天驚」，亦是市場上首個全數回贈三成辣稅的新盤，定價可謂「自用送禮皆宜」，比市場預期低3%至5%。由於獨立屋供應向來短缺，而且看好後市，故未來有機會加價加推。項目提供5年特長貸款及免入息證明的安排，是為了滿足不同置業人士。他又指，項目附近屋苑已有一定樓齡，有如林峯也難與胡楓相比，定價是按項目自身質素而定。

趙國雄：定價「石破天驚」

長實助理首席經理(營業)何家欣指出，項目呎價較周邊10多年樓齡的二手物業呎價12,800元要平，甚至較現時部分新盤的分層單位更優惠。而項目最快今日起收票，下周開賣。

本地客最高折扣20.5%

該盤首批30間洋房，包括8間三房三套及22間四房四套洋房，發展商提供四種付款辦法，其中意動付款方法首期只要10%，可獲5年特長貸款及免入息證明，最高按揭成數為合約價75%；心動付款方法，首期只要8%，可獲5年特長貸款及免入息證明，最高按揭成數為合約價75%；指定8幢米萊諾大道可以選擇採用100% AVD及BSD付款辦法，長實提供代繳最高15%從價印花稅及15%買家印花稅。

入場單位洛蔓大道35號，實用1,476方呎，定價2,208萬元，不包括在回贈三成辣稅單位內，假設採用供已有樓人士採用的意動付款辦法，扣除15%售價折扣，折實價近1,877.4萬

元，呎價近12,720元；若果買家不採用發展商提供的財務貸款，可獲額外成交金額4.5%現金回贈。若扣除回贈，折實價約1,792萬元。若家旅客買多於一伙，再額外有1%現金回贈。

另外，發展商提供5年過渡性貸款，最高貸款額為合約價85%，無需入息證明，但需出示其他財務文件。5年貸款期內，按月償還樓價40%貸款，餘額到期日清還，首兩年定息1厘，第3年P減1，最後兩年P，現時P為5厘。

中原地產住宅部亞太區總裁陳永傑表示，意花園地點方便來往內地，發展商亦推出針對內地客之稅務優惠，「石破天驚」提供全數BSD及DSD優惠，同時亦提供低首期付款計劃，對本地換樓客亦相當吸引，現時熱錢持續流入，對投資物業市場的興趣高企，相信項目會大受海外人士及換樓客歡迎。

啟德嘉匯或今日開價

另一邊廂，嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明昨出席香港測量師學會午宴時披露，啟德「嘉匯」最快今日開價，首張價單按一手例推出兩成單位（約180伙），涉及1房至3房單位，開價後最快明日對外開放示範單位，料下周開賣。

至於新世界於荃灣西柏傲灣明日將推售114伙，昨日截票，消息指累收逾250票，即超額一倍。由九倉及南豐合作發展、由會德豐地產負責銷售的Mount Nicholson最新招標形式推出第一期的7號洋房，2月12日截標。



■長實執行董事趙國雄(右)指出，意花園定價是按項目自身質素而定，而附近屋苑已有一定樓齡，有如林峯也難與胡楓相比。旁為何家欣。
記者梁悅琴 摄

元朗意花園首批單位資料

單位數目	30幢
實用面積	1,476–1,950方呎
售價	2,208萬–3,763萬元
折實價	<p>■ 意動付款方法(首期10%，最高折扣20.5%) 1,755萬–2,991萬元</p> <p>■ 心動付款方法(首期8%，最高折扣20.5%) 1,755萬–2,991萬元</p> <p>■ 100%AVD及BSD付款方法(最高折扣31%) 1,524萬–2,596萬元</p> <p>■ 一二按付款方法(最高折扣18%) 1,811萬–3,086萬元</p>

折扣已計入大家族優惠(成交價1%回贈)

製表：記者 梁悅琴

「送稅」抗辣 長實最先用

政府於去年11月樓稅「加辣」後，各大發展商都想盡方法去貨，當中以「送印花稅」最受買家青睞及最為實際手段，尤以長實最善運用此招。

長實與郭炳湘合作的亞皆老街君柏於同年11月發售，為首個推出「抗辣」新招的大盤，買家如選用現金即供付款，或720日長成交期付款，可獲加碼回贈全數15%雙倍印花稅(DSD)。不過，長實同時取消原有6.5%額外折扣，單位在新優惠下實際只比舊優惠廉宜不足1%。及後，長實亦於去年底為元朗屏山現樓洋房項目娉廷提供為買家代繳15%「辣稅」優惠。

另一方面，新地亦嘗提供AVD及BSD靈活付款辦法，為今年1月推售元朗Grand Yoho二期時，買家可獲樓價3%折扣，從價印花稅及買家印花稅只有70%現金回贈。此付款方法只限指定106伙，內地客或公司買家可獲成交價21%現金回贈。

■記者 梁悅琴

代理行紛擴充攻一手



■中原地產亞太區總裁黃偉雄(右四)指，該行分行首季將擴展至400間之新高。
記者顏倫樂 摄



■美聯住宅部擬上半年增聘最多800人迎接「一手戰」。



■利嘉閣廖偉強(中)表示，該行計劃投放約1,000萬元加強發展資訊科技領域。
記者蘇洪鏘 摄

將軍澳中心 今年兩破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手屋苑再錄新高價成交。中原伍錦基表示，將軍澳中心11座高層D室，實用面積384方呎，現以617萬元易手，折合呎價16,068元，創屋苑價新高。上址原業主於2013年以448萬元買入單位，現易手賬面獲利169萬元。

據悉屋苑對上一宗同類型單位高呎價成交於上月錄得，一伙11座頂層連天台戶以600萬元成交，實用面積同屬384方呎，折合呎價15,626元，短短1個月紀錄即被打破。伍錦基續指，上月僅錄5宗交投的將軍澳中心本月交投升溫，至今暫錄得3宗成交，平均實用呎價更躍升至14,683元水平。

天晉II呎價1.49萬新高

至於區內新晉屋苑造價亦節節攀新高，美聯馬立成表示，將軍澳天晉II新錄3B座中層D室，實用面積550方呎，以823萬成交，折合呎價約14,964元，創屋苑價新高。資料顯示，原業主於2013年頭以約576.42萬元購得。

荃灣新盤暢銷帶動區內二手樓價。中原林經略表示，綠楊新邨C座高層7室，實用面積445方呎，目前以560萬元易手，折合呎價12,584元，較同類單位的新高紀錄僅少5萬元或0.9%，位列次高。原業主於1984年以28.53萬元購入單位，持貨長達32年，物業勁升18.6倍。

花都廣場蝕SSD離場

粉嶺花都廣場出現蝕使費個案，中原陳永強表示，新近錄得7座高層E室以422萬元易手，實用面積370方呎，折合呎價11,405元。原業主於去年4月以364萬元購入上址，是次易手需付15%額外印花稅(SSD)即63.3萬元，扣除SSD稅後賬面蝕讓約5.3萬元，估計連同佣金及釐印等其他使費料蝕逾25萬元。



■將軍澳中心有面積384方呎單位以呎價16,068元易手，創屋苑價新高。
資料圖片

經絡料今年按息不高於3厘



■經絡按揭轉介行政總裁朱賀華預計，本港今年會有逾2.7萬個一手單位推售。
記者張美婷 摄

香港文匯報訊（記者 張美婷）經絡按揭最新調查顯示，今年最影響樓市的因素分別是樓控措施及息口走勢，佔比達38%及35%。經絡市場總監劉圓圓昨日認為，本港銀行資金充裕，拆借利率處於低水平，有條件不跟隨美國加息，料拆息不會大升，最多升至0.8至1厘，今年實際按息不高於3厘，料按揭金額維持約2,200億港元。

她稱，由於銀行按揭競爭激烈，若美國加息步伐平穩，資金較充裕的銀行可能再減按息，上半年可能下試H加1厘，個別銀行亦會視乎客戶質素，1,000萬元以上的貸款會享有低息。

對於今年樓市前景，劉圓圓稱存在多項不確定因素，建議政府可考慮將辣招中的壓力測試由3厘下調至2厘，而500萬元以下的物業印花稅減至100元，以幫助市民置業。

預期樓價升業主大增

經絡按揭於年初進行一項意向調查，在網上訪問386位業主。調查顯示，55%業主預期今年樓價會上升，36%認為樓價平穩，9%認為樓價下跌。若與2016年同類型置業調查比較，當時僅4%業主認為樓價上升，64%認為樓價下跌。大部分受訪者認為，今年最影響樓市的因素是樓控措施，佔比達38%；其次為息口走勢，佔35%；認為房屋供應因素的則佔20%，按年減少4個百分點，反映今年市民關注息口走勢多於房屋供應。

此外，經絡按揭轉介行政總裁朱賀華昨日表示，自去年11月政府推出樓市「加辣」措施後，新盤推盤步伐放緩，二手市場交投回落至停頓狀態，全年按揭貸款額為2,174億元，較2015年跌

10.8%，當中主要靠一手支撑大市，而二手供應短缺及按揭困難，導致樓價不斷破頂。

朱賀華指，由於本港銀行資金多，故去年未跟隨美國加息，且亦推多種不同優惠計劃以增市佔率，故2016年轉按市場比2015年有所改善。今年年初多個發展商積極推出新盤，一反以往年初樓市「牛皮」的局面，而市場積累一定的購買力，加上一手市場供應積極，預計今年會有逾2.7萬個一手單位推出市場。

上月樓花按近17個月新高

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，本港1月登記樓花按揭合約1,553宗，創出近17個月新高，並預期今年樓花按揭登記可達1.2萬宗。