

北角一房單位賣千萬

維港頌低層街景售價 創出市區新標準



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價沒有最癲,只有更癲,本港一房戶步入千萬元時代。繼荃灣柏傲灣421方呎高層一房戶折實價要賣過千萬元後,北角維港頌即原政府物料倉庫舊址,昨公佈首張價單,當中437方呎的低層望街景一房戶折實入場價1,030萬元。據金管局按揭指引,要成為此單位的業主,須有515萬元首期及月入過6萬元才有資格。美聯物業住宅部行政總裁布少明相信,市區或望海的400方呎一房戶,1,000萬元會成為新標準。



政府物料倉庫舊址、長實北角維港頌昨公佈76伙的首張價單,平均呎價46,167元,未計現金回贈最高折扣34%,437方呎低層望街景一房戶折實入場1,030萬元。若連現金回贈計最高折扣36.64%,折實平均呎價29,251元,比同區二手呎價高近50%,437方呎低層望街景一房戶折實入場亦要989萬元。而高層望街景四房戶連現金回贈最高折實呎價近4萬元,媲美半山豪宅價。

長實執行董事趙國雄認為,北角區已久無新盤,維港頌售價參考對岸系內紅磡維港,星岸成交價,近期亦有3萬至逾4萬元一呎成交,維港頌首批76伙價單市值逾35億元,昨日開始收票,每張本票30萬元。他又稱,今次銷售對象包括換樓客及分支家庭,由於不少族裔都想購相鄰單位,因此今次維港頌亦有大手客安排,但會有少限制,不會予大手客一次過認購太多單位。

首批76伙折實呎價2.9萬

根據價單資料,首批76伙面積由432方呎至1,595方呎,包括一房至四房,價單售價1,561萬至9,728萬元,呎價34,923至60,993元。該盤提供三項付款辦法,又代繳印花稅,其中即供付款計劃二折扣優惠最高,提供最高34%的折扣優惠,若買家沒有採用「成交金額70%的第一按揭」安排,可獲成交金額4%的現金回贈優惠。發展商亦提供建築期付款及180天成交的即供付款計劃一,其中即供付款一提供3年過渡性貸款,最高達價單價85%,首年定息1厘,首年只供息不供本。

消息稱,首批單位價單平均呎價46,167元,若扣除上述售價34%的折扣優惠及4%現金回贈優惠,折實平均呎價29,251元。首張價單中,售價最低為6座8樓B室1房戶,實用面積437方呎,價單售價1,560.7萬元,未計現金回贈折實入場1,030萬元,呎價約23,571元;若連現金回贈計最高折扣36.64%,折實入場989萬元。

高層街景四房售6164萬

售價最貴單位為望街景的第1座20樓B室4房雙套單位,面積1,595方呎,價單售價9,728.4萬元,未計現金回贈折實6,421萬元,折實呎價40,255元;若連現金回贈計最高折扣36.64%,折實價6,164萬元,折實呎價38,645元。

據區內代理表示,區內如柏景臺及海峯圍成交呎價約2.9萬元及2.45萬元。至於臨海大型屋苑的城市花園及和富中心,近期平均成交呎價僅1.92萬元及1.47萬元。

扣優惠,若買家沒有採用「成交金額70%的第一按揭」安排,可獲成交金額4%的現金回贈優惠。發展商亦提供建築期付款及180天成交的即供付款計劃一,其中即供付款一提供3年過渡性貸款,最高達價單價85%,首年定息1厘,首年只供息不供本。

消息稱,首批單位價單平均呎價46,167元,若扣除上述售價34%的折扣優惠及4%現金回贈優惠,折實平均呎價29,251元。首張價單中,售價最低為6座8樓B室1房戶,實用面積437方呎,價單售價1,560.7萬元,未計現金回贈折實入場1,030萬元,呎價約23,571元;若連現金回贈計最高折扣36.64%,折實入場989萬元。

高層街景四房售6164萬

售價最貴單位為望街景的第1座20樓B室4房雙套單位,面積1,595方呎,價單售價9,728.4萬元,未計現金回贈折實6,421萬元,折實呎價40,255元;若連現金回贈計最高折扣36.64%,折實價6,164萬元,折實呎價38,645元。

據區內代理表示,區內如柏景臺及海峯圍成交呎價約2.9萬元及2.45萬元。至於臨海大型屋苑的城市花園及和富中心,近期平均成交呎價僅1.92萬元及1.47萬元。

高層街景四房售6164萬

售價最貴單位為望街景的第1座20樓B室4房雙套單位,面積1,595方呎,價單售價9,728.4萬元,未計現金回贈折實6,421萬元,折實呎價40,255元;若連現金回贈計最高折扣36.64%,折實價6,164萬元,折實呎價38,645元。

據區內代理表示,區內如柏景臺及海峯圍成交呎價約2.9萬元及2.45萬元。至於臨海大型屋苑的城市花園及和富中心,近期平均成交呎價僅1.92萬元及1.47萬元。



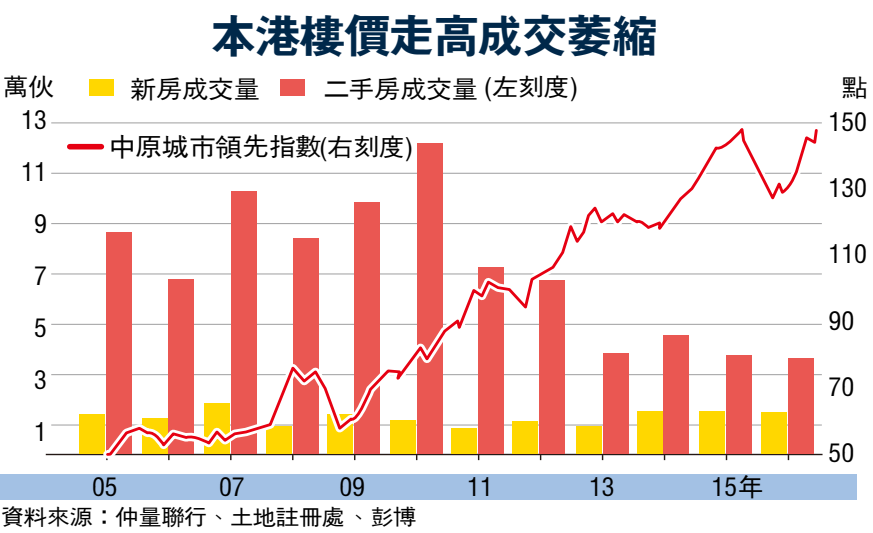
維港頌貴上述兩盤分別36%及52%。

城市花園買家提前急購

長實維港頌即將開售,引發二手買家心急追入市。名采策略營業董事姚雲龍表示,該行前天促成城市花園第4座低層D室成交,實用1,226方呎,獲一名買家以1,690萬元市價吸納,折合平均實用呎價為13,785元。他說,買家恐防維港頌價格高開,上周末即時零議價兼不惜繳付三成買家印花稅,即507萬元,心急拍板入市。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,一房單位面積都有大、小之分,如果200至300方呎細1房單位,開價難達1,000萬元,但如是面積達400方呎,位處市區或望海景的一房單位,未來開價都會貼近1,000萬元,甚至逾1,000萬元。現時市場上對該類大一房單位有一定需求。

至於北角區內亦有新盤海璇的新地副董事總經理雷霆昨表示,海璇若取得售樓紙便會部署開售,又認為維港頌定價合理。



維港頌首批單位資料

單位數目	76伙
實用面積	432至1,595方呎
戶型	1房至4房
售價	1,561萬至9,728萬元
平均呎價	46,167元
最高折扣及折實價	■ 即供付款一(32%/35.4%*) 1,061萬至6,615萬元 1,008萬至6,284萬元
	■ 即供付款二(34%/36.64%*) 1,030萬至6,421萬元 989萬至6,164萬元
	■ 建築期付款(32%/33.7%*) 1,061萬至6,615萬元 1,035萬至6,450萬元
折實平均呎價	29,251元**

*計入現金回贈; **用即供付款二及計入現金回贈
製表:梁悅琴



長實執董趙國雄(中)力推維港頌。 梁悅琴 攝

樓市屢創癲價成因

- 辣稅及辣招反效果顯現,令二手供應大減,失去平抑樓市功能;
- 發展商推「納米樓」、提供稅務優惠、延遲完付樓價、先住後買、超低首期,以低上車門檻換取高呎價;
- 投資者重新入市,令新增供應無法落到用家手上,進一步加劇供不應求現象;
- 內地發展商來港高價買地,進一步炒熱市場氣氛;
- 「上車靠父幹」現象趨烈,父母加按套現為子女籌措置業首期;
- 本港資金充裕,按息未跟隨美息向上,供款負擔不算重。

千萬富翁 只值一房?

以往香港人希望成為百萬富翁,但今日「維港頌」最平一房單位折實都要1,030萬元,莫說是百萬富翁,就算是手頭現金有200萬元、300萬元都只能望樓興嘆。要買入這個最平的單位,以金管局的按揭成數上限去推算,申請人的主要收入來自香港的話,銀行可以做五成按揭;收入並非來自香港,按揭成數更低至四成,換言之手上的現金最少要500至600多萬元才可以入場,這還未計其他隱藏的買樓費用。但換來的,仍只是一個一房的細單位。

讀者或許會反駁,如果採用發展商旗下財務機構,按揭成數不是能提高到

70%嗎?這個沒有錯,但置業折扣會減少、利息支出會增加。魚與熊掌,看你如何選擇。

首期515萬 月入要6萬

根據金管局的按揭指引,是次維港頌437方呎一房戶,本地買家最多只能借五成按揭,即起碼要515萬元做首期,餘款515萬供25年、利率2.25厘計,每月供款約22,461元,加3厘壓力測試下,供款升至30,861元,即是月入要過6萬元才夠資格。但6萬元月薪的中產人士,在這裡換來的,依舊只是一個一房細單位。

一房迷你戶要過千萬元其實亦非罕見,近月荃灣新盤出現過、上環新盤也

出現過,最令人擔心的卻是這種現象變成「樓市新常態」,但市場卻理所當然地接受了。小記出門在外,不時會聽見身邊人說:「唔出奇咩,一房但係香港島,算平啦。」「佢都成400幾呎,可以變返做兩房嘅,差不多啦。」小市民主動護航,地產商便為你創造更多天價細戶。

看一看那些二手屋苑的造價,便會知道一個過千萬的一房是否值得入手,北角區內樓齡約9年的港灣軒,一個實用面積640方呎的2房單位,上月登記以1,180萬元成交,6年樓齡的北角曉峯,最近一個實用面積694方呎的3房單位,上月登記以975萬元成交。新盤價值是否真的高過二手住宅這麼多呢?這個問題準買家要自己思考一下! ■記者 顏倫樂

趙國雄四年人工買豪宅



■半山雅賓利大廈。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實「樓神」、執行董事趙國雄昨日證實,近期出手以首置客身份斥9,430萬元購入中半山The Albany(雅賓利大廈)19樓C室,實用1,948方呎,呎價48,409元,破盡該豪宅紀錄。對於今次用首置客入市,他認為,是行使一個香港普通市民的權利,不是漏洞。他還笑說,自己工作了幾十年,如今終於可以用自己名買樓。其實按他2015年新酬2,644萬元計,用四年新酬買樓也有找。

被問及為何現時入市置業?他說,覺得經濟好,樓市向好,他好滿意The Albany的質素,所以買入,但不肯透露自住抑或收租,因不同用途有可能影響承造按揭成數。他稱,已睇樓一個多月,一度要求業主減價,但業主最終只肯減20萬元,減20萬元都不夠付經紀佣金,又驚被人搶咗,於是照原價9,430萬元落槌。

他又稱,北角維港頌開價,當中20樓B室四房戶,面積1,595方呎,價單售價9,728萬元,表面上貴過他新買豪宅價,但折實只須6,420萬元,折實呎價40,255元。趙國雄笑言,自己也要買一間維港頌。



■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理總經理陳漢麟。

匯璽3伙捷訂 重售加價10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地南昌站匯璽再有交易觸礁,全屬2B座面積不足400方呎的一房單位,發展商先殺訂,再加價約10%重售。

根據成交紀錄冊顯示,該盤於上月25日次輪銷售時售出的2B座29樓A室、8樓J室及6樓J室,當中兩伙J室單由一名客人以一張合約購入,成交價1,368萬元,而另一伙成交價815.6萬元,但交易再無進展,按揭價5%推算,料發展商殺訂近110萬元。新地昨日將上述3伙捷訂單位加價10%。

保利置業於啟德龍譽首錄捷訂。根據成交紀錄冊顯示,上月樓盤首日開售以1,057萬元售出的2A座7樓C室,實用548方呎樓景兩房單位,交易再無進展,屬項目首宗捷訂個案。以樓價5%計,料發展商沒收訂金52.8萬元。

此外,新地副董事總經理雷霆稱,匯璽本周五推售152伙,本周四(4月6日)晚上8時截票。

周五推152伙 大客先揀樓

新地代理總經理陳漢麟稱,本周五銷售時會安排大手優先揀樓,A組為購買兩至三伙的大手買家,其中兩伙必須為1,300方呎或以上的單位,而B組買家最多購買兩伙。

長實馬鞍山落禾沙星連海決定加推21伙4房單位應市,於本周四以先到先得形式發售。是次加推單位包括9伙位於2B座G

的4房主套單位,以及12伙飽覽園林、泳池及海星灣三重景觀的4房雙套單位,分佈於3A座A及B室。該盤於過去周末連環售出共13伙。

九龍塘皇廷匯昨日將1幢洋房減價,該洋房為喇沙利道34號,實用面積7,338方呎,價單售價由3.33億元,減至最新3.088億元,減幅約7.3%或2,420萬元,價單呎價減至42,082元。該洋房已兩度減價,累積減價6,120萬元,減幅約16.5%。