

啓德天寰低市價推盤

首批推165伙 一房545萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為吸客源,建灝集團旗下啓德天寰昨日公佈以低於市價10%推出首批165伙,提供最高18.5%優惠,折實平均呎價17,888元,一房折實入場545.56萬元。

天寰首批單位資料

單位數目	165伙
實用面積	335-851方呎
售價	669.4萬元-2,288.2萬元
平均呎價	21,948元
最高折扣	18.5%
折實價	545.5萬元-1,864.9萬元
折實平均呎價	17,888元

天寰鄰近二手屋苑呎價

屋苑	呎價
曉薈	21,400元
譽·港灣	17,000元
翔龍灣	16,000元
現崇山	15,300元
傲雲峰	15,200元

啓德新盤首張價單呎價

樓盤	推售時間	折實平均呎價
啓德1號(I)	2016年8月	14,471元
啓德1號(II)	2017年1月	17,589元
嘉匯	2017年2月	17,998元
龍譽	2017年3月	19,808元

製表:香港文匯報記者 梁悅琴



建灝地產鄭智榮(左)稱,天寰稍後加推會「100%加價」。香港文匯報記者梁悅琴攝

建灝地產投資部經理鄭智榮表示,天寰開價較同區新盤平均折實呎價2.2萬元有兩成折讓,是震撼價,稍後加推會「100%加價」。項目最快下周發售,會設有大手客揀樓時段,但會預留部分單位予只購買1伙的買家,首批165伙折實市價約17億元。

天寰首批單位包括一房至三房,實用面積由335方呎至851方呎,定價由669.4萬元至2,288.2萬元,呎價介乎18,321元至26,888元。最平入場單位為天海匯3座3樓C室,實用335方呎一房戶,定價669.4萬元,折實545.56萬元,呎價16,285元。呎價最平單位為天海匯2座3樓E室,實用468方呎兩房單位,定價857.4萬元,折實售價698.78萬元,呎價14,931元。

發展商不提供一按貸款

鄭智榮指,集團財力非常健康,但考慮到買家有不同需要及負擔能力,今次未有為買家提供一按,只提供淨樓價25%二按,亦對首張價單非常有信心,預期今年樓價升幅5%。

是次天寰首批平均折實呎價,較保利置業於今年3月推售龍譽的首批平均折實呎價19,808元,低近10%。不過,與地盤毗鄰的嘉匯,今年2月首批平均呎價17,998元相若。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,天寰首批比同區今年推售的新盤約有10%折讓,料可吸近萬張入票。發展商明言將加價加推,在同期新盤競爭下,預計加幅不會太大,相信5%至10%可獲市場接受。

他指出,荃灣西海之戀及啓德天寰相繼開價,而且訂價亦極具競爭力,市場客源充足,預計雙盤可締造雙贏局面。倘若兩盤均於本月開售,估計本月全月一手成交量可錄約2,500宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,天寰首批單位較現時區內新盤價有近20%折讓,勢凍結市場大批購買力。首批單位提供1房至3房單位,加上價錢具叫座力,預期項目反應熱烈。

區內不足1年沽近2千伙

啓德是近年新盤主戰場,去年8月到今年3月不足一年內,先後有中海外啓德1號I、II、嘉華嘉匯及保利置業龍譽等4個新盤登場,估計合共售約1,990伙,總吸金額約196億元。

撇除天寰,區內今年內登場的新盤還有會德豐部署第3季推出的沐寧街10號,項目提供648伙,戶型由開放式至4房開隔,樓花期約22個月,目前仍待批發預售樓花紙。

翰林峰加推84伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒地於西營盤翰林峰昨日再加推84伙,維持最高5%直減折扣,折實價由623.3萬元(224方呎開放式戶)至955.3萬元(294方呎1房戶),並於下周二作次輪發售。翰林峰亦將另外22伙餘貨封盤,預計將提價重推。

翰林峰今批新推單位,個別呎價比之前推出同類戶型,提高約15%。以今批入場費最低的5座8樓E室為例(實用224方呎),定價呎價29,290元,較同樣向南望加倫臺樓景、同屬開放式設計的3座8樓C室

的定價呎價25,518元,調高約15%。

賢文禮士招標推銷洋房

另一發展商,華懋銷售部總監吳崇武昨表示,九龍塘賢文禮士5幢洋房今日將發出銷售安排,以招標形式發售,不設意向價,招標期至5月底。系內荃灣西全·城匯科7月推售。

被問到近期中資接連以高價投地,吳崇武坦指,「中資咁勇,以傳統方法都難以招架!」,集團有意轉攻中資較少參與的商業項目。

銷監局告誡慎閱新盤按揭

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)一手住宅物業銷售監管局昨日突然出新聞稿,提醒準買家購買一手住宅物業前應細閱銷售資料,「尤其是價單內有關各項按揭貸款計劃的詳情,成交記錄冊(註一)及在售楼處展示的『消耗表』,以掌握資料作出選擇。業界相信,當局今次舉動是因應早前金管局收緊銀行對發展商融資,適時作出『提醒』。

銷監局建議準買家,如他們擬選用由賣方在價單內指定的財務機構提供的各類按揭貸款計劃,應先細閱有關該按揭貸款計劃的資料,才簽訂臨時買賣合約。準買家如對按揭貸款計劃的詳情有疑問,應在簽訂臨時買賣合約前,直接向有關財務機構查詢。

一手銷監局發言人補充:「準買家揀樓前亦必須先考慮清楚,如符

合自己預算的單位已經售出,他們是否有能力負擔價錢較高的單位。」局方續說,準買家亦應透過發展項目的成交記錄冊,掌握發展項目銷售期間的交易情況。「準買家別將賣方接獲用作登記的購樓意向書或本票的數目視為發展項目的銷情指標。」

收票數量非銷情指標

身處售楼處的準買家亦可透過賣方展示的「消耗表」,得悉有關發展項目當時尚有哪些住宅物業可供選購。若有疑問,應親自查閱「消耗表」顯示的最新銷售情況,並直接向賣方查詢。

發言人強調,買樓不是輕率的事,不要隨便相信有關發展項目銷情的傳言,切勿「即興」簽立臨時買賣合約。

二手平均價越700萬新高



土地註冊處資料顯示,張家輝以呎價3.89萬元購入中半山嘉慧園高層單位。



何文田半山壹號有業主持貨9年後沽貨,最終實際損手約230萬元。

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)樓市繼續向好,多區再錄得破頂二手成交之餘,天水圍嘉湖山莊更錄得業主賠訂後高價賣樓個案。同時,香港置業最新指出,5月首17日二手住宅平均註冊額攀升至約703.8萬元,暫創歷史新高。

嘉湖業主賠訂多賺21萬

代理消息指,天水圍嘉湖山莊景湖居14座低層H室,實用550方呎,原於今年3月初以430萬元售出,但其後業主賠訂重售,新近以470萬元再將單位售出,較兩個月前賣貴40萬元或9.3%,即使扣除10萬賠訂金額及8.6萬元佣金,原業主仍多賺21.4萬元,最新呎價8,545元。原業主2010年以167萬元購入,現賬面獲利303萬元或1.8倍。

藝人張家輝億元購半山樓

另外,再有藝人入市豪宅,土地註冊處資料顯示,中半山嘉慧園高層J室早前以1.31億元易手,按單位面積3,366方呎計,

呎價3.89萬元,登記買家為張家輝,與影帝張家輝中英文名字相同。

新高成交方面,中原地產盧鏡豪表示,鴨洲海怡半島8座高層F室,面積742方呎,3房套間隔,業主剛以1,450萬元將單位易手,折合呎價19,542元,創同類新高價成交。原業主持貨17年,現賬面獲利1,009萬元,單位升值229%。

居屋亦創出新高個案,香港置業張仲賢表示,長沙灣居屋樂年花園1座高層G室,以約680萬元(未補地價)易手,平均呎價9,827元,較早前4座低層D室錄得的呎價9,593元更高,料為屋苑呎價新高。單位屬3房開隔,面積692方呎,新買家為一位公屋客長者,睇樓一次即拍板。

雖然市道暢旺,但仍有個別豪宅業主蝕讓離場,中原地產劉俊傑表示,何文田半山壹號半徑31號高層戶,面積1,252方呎,剛以2,500萬元成交,平均呎價19,968元。原業主於2008年6月以2,618萬元購入上址,現沽貨賬面蝕讓118萬元離場,但連同稅項

和其他雜費,估計實際損手約230萬元。

本月二手交投贏大市

另一方面,香港置業行政總裁李志成表示,根據土地註冊處資料,整體物業註冊個案5月首17日錄得4,447宗(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位),較4月同期的4,405宗微增約1%;整體註冊額約407.98億元,按月同期微增約3.2%。當中,二手住宅表現暫跑贏大市,宗數錄2,762宗,較4月同期的2,078宗增加32.9%;註冊金額約194.4億元,按月同期增加38.5%。此外,二手住宅每宗註冊額攀升至約703.8萬元,暫創歷史新高,數值較4月同期675.5萬元增加4.2%。

按金額劃分二手住宅交投,價值1,000萬元以上的個案表現最突出,5月首17日共錄344宗註冊,較4月同期大增44.5%,增幅居首。價值500萬以上至1,000萬元註冊錄1,138宗,環比增加34.7%。而價值500萬或以下註冊錄1,280宗,環比增加28.6%。

富豪信託洽購酒店

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)富豪產業信託(1881)主席羅旭瑞昨日於股東大會後表示,公司現正商談酒店收購事宜,惟未能透露詳情,但稱短期內會對外公佈,又指未來富豪將擁有第9間酒店,希望收購能對信託單位持有人有增值。

他續指,公司現時借貸比率並不高,而除部分定息債券外,其餘都是低成本浮息借貸,加上公司現仍有11億元未用資金,亦隨時可以進行大金額融資。他強調公司的財務狀況穩健,相信長線酒店資產

升值後,公司借貸比率會進一步下降。

旗下酒店表現勝去年

羅旭瑞又表示,今年見到遊客逐漸恢復增長,市況向好,滿意旗下酒店首季表現,並對未來相當樂觀。

他指,公司酒店客源比例平均,但最大客源仍為內地客,個別酒店佔比超50%。對於今年首季酒店入住率與房價,管理層稱好於去年同期,表現與市場相若。



富豪產業信託主席羅旭瑞指,收購酒店詳情將於短期內會對外公佈。

按揭戰燒至非住宅物業

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年首季的樓市向好,不過住宅由於受辣招影響,交投量偏少,反而工商舖交投數量維持高企。有按揭轉介公司將目光瞄準這類非住宅成交,經絡按揭轉介由即日起與美聯工商舖合作,推出兩個新的按揭計劃,業主可選按息低至H+1.35%「全新優惠工商按揭計劃」,及「超震撼八成按揭計劃」,幾乎與住宅按揭睇齊。

交投佔比重上雙位數

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示,截至今年4月,工商舖的註冊宗數佔整體物業成交達10%,是繼2013年後,再次錄得雙位數的市場佔比。今年4月工商舖之成交金額按月增五成七,創2015年11月後的新高,錄得105億元,反映市場上工商舖的購買力增加。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,工商舖物業市場由於稅制簡單,買賣轉讓較為靈活,加上市場需求上升,所以近年持

續獲投資者及用家追捧,而今年首四個月的工商舖物業買賣註冊宗數已達2,741宗,較去年同期的1,173宗大升逾1.3倍,註冊總值亦增至約277.36億元,較去年同期約152.46億元增約82%,可見市場對工商舖物業需求正在急速上升。

但因金管局嚴格規定非住宅物業只能承造四成以下之按揭成數,而傳統銀行對工商舖物業的估值亦較為保守,導致估價不足的情況非常普遍,現時,市場不少成交個案都只能承造約三成按揭,變相令投資者入市門檻上升,與需求急增的現實情況背馳。

另外,中原按揭經紀董事總經理王美鳳昨表示,中原按揭與中原(工商舖)合作推出「工商舖按揭優惠」,全期低至H+1.35%,並有現金回贈,貸款額高達估值40%,還款期長達25年。此外,亦提供工商舖高成數80%按揭計劃,全期低至P+1%(現時P為5%),還款期長達25年。

內地生提早搶租沙田盤

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)暑假未到,部分內地學生已開始於市場尋覓租盤,怕遲租更難選擇。中原地產陳她豪最新表示,沙田第一城最新錄5名內地學生合租同層兩個單位,均以先付一年租金形式承租,共涉金額逾28萬元。

據介紹,沙田第一城43座中層E室,面積284方呎,兩房開隔,以12,000元租出,呎租42.3元,獲3名學生合租。業主於2014年以308萬元購入,租金回報約4.7厘。另外,兩名學生合租43座中層H室,面積304方呎,兩房開隔,以11,500元租出,呎租

37.8元。業主於2009年以140萬元購入,租金回報約9.9厘。

希爾頓中心呎租44元

與此同時,鄰近的沙田希爾頓中心D座低層08室,面積475方呎,三房開隔,亦剛以21,000元租出,呎租44.2元。中原地產杜文俊表示,新租客為3名內地女學生,沒睇樓即以先付一年租金形式租入單位自住,涉及金額逾25萬元,以方便上學。業主於2011年2月以290萬元入市,租金回報約8.7厘。



5名內地學生租用沙田第一城同層兩個單位,交付合計逾28萬元年租。