

新盤散貨掀按揭戰

喜遇新增八成一按 城·點擬推高成數貸款

戰火再燃

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁悅琴)新盤戰越演越烈,紛推高成數按揭搶客。英皇與市建局合作的長沙灣喜遇昨以原價加推餘下68伙,折實入場價約414萬元,並新增「八成一按」計劃,最快本周末推售,意向以「晒冷」式盡推全數136伙。另一邊廂,資本策略旗下尚家生活發展的屯門城·點昨上載售樓書,最快今日開價,亦考慮提供高成數按揭;早已提供八成一按的華懋荃灣全·城匯昨加推最後100伙,本周六盡賣尚餘432伙。

英皇國際執行董事張炳強指,有見過去幾天新盤大賣其中一原因為高成數按揭,喜遇亦新增推出八成一按計劃,以順應市場需求。該盤八成一按息率首3年P減2.5%,第4至5年為P減1.25%,第6起年為P,利率浮動。

喜遇加推68伙 413萬起

他表示,喜遇限一人一票,首批單位收票已超額,故盡推餘下68伙。客群分佈方面,一半來自九龍區,約三成來自新界,逾一成為港島客,當中主要為自住客,投資客佔少數。

據喜遇昨公佈第二張價單顯示,該批68伙面積由264方呎至410方呎,售價由440萬元至1,021萬元。發展商維持優惠不變,最高6%折扣,折實後平均呎價17,100元,折實售價由413.8萬元至960.3萬元,屬原價加推。張炳強指,今批入場價較首張價單略低,主要因為樓層因素。翻查資料,該盤上周公佈首張價單68伙,折實平均呎價17,167元,折實售價418萬元至845萬元,屬市價,首張價單有31伙折實價低於500萬元。反觀昨天新推的第二張價單折實均價,較首張為低,而兩價單平均呎價17,130元。不過,若以新價單的21樓全層為例,與上周開價的20樓全層同室比較,貴約1.5%至2%,計及1%樓層因素,實際輕微加價0.5%至1%。

另一方面,華懋集團於荃灣新盤全·

城匯昨加推最後100伙,折實平均呎價15,826元,折實入場657.68萬元,並公佈於本周六盡賣尚餘432伙。

全·城匯餘貨432伙「晒冷」

根據昨日公佈第6號價單資料顯示,共有100伙,價單平均呎價19,782元,折實平均呎價15,826元,定價介乎822萬至1,902萬元,折實價由657.6萬至1,521.6萬元。市場消息指,次輪第4至6號價單,截至昨晚10時,累收約7千票。

城·點擬短時間內開價

此外,資本策略旗下尚家生活發展的屯門城·點昨日已上載售樓書,尚家生活董事總經理方文彬表示,項目將短時間內公佈價單,首張價單50伙,定價參考鐵路沿線新盤,亦會考慮提供高成數按揭及針對本地客提供稅務優惠。

他認為,買家對於發展商提供的一按只採取備用的態度,採用者普遍會於數年後轉按至傳統銀行。

方文彬又指,近期市場上單幢式項目銷情理想,不怕造成競爭。城·點提供204伙,包括開放式至兩房間隔,開放式戶實用面積由217至232呎,一房戶實用面積310至332呎,兩房戶實用面積365至372呎。項目設有近20米泳池,管理費每呎4元,並會與BOX-IT儲存寶、JOYO租遊及WASHE合作,提供迷你倉、行李箱及攝錄機租用服務。

喜遇加推價單資料

單位數目	68伙
實用面積	264-410呎
售價	440萬-1,021萬元
平均呎價	18,191元
最高折扣	6%
折實價	413.8萬-960.3萬元
折實平均呎價	17,100元
備註	樓價八成一按或三成二按

喜遇八成一按供款例子

單位	3樓C室
實用面積	264呎
售價	4,403,000元
採用靈活優惠付款折實價	4,358,970元
首期10%	435,897元
簽臨約後330天	每期43,589元
內分5期付折實價1%	
入伙時付折實價5%	217,949元
入伙時借折實價80%一按	3,487,176元
還款期	30年
首三年每月供款	13,779元
(P-2.5%,目前實際利率2.5%)	
第四至五年每月供款	15,936元
(P-1.25%,目前實際利率3.75%)	
第六年起每月供款	18,120元
(P,目前實際利率5%)	

製表:記者 梁悅琴



英皇執行董事張炳強(右)指,喜遇順應市場需求而新增八成一按計劃。香港文匯報記者 蘇洪鏘 攝



尚家生活方文彬(左)認為,買家對於發展商提供的一按只採取備用的態度。香港文匯報記者 梁悅琴 攝

恒地放售聚賢居停車場



聚賢居車位平均叫價300萬元至400萬元不等。

下及三樓設有商舖,一樓至三樓為停車場。是次出售物業包括一樓至三樓整個停車場部分,提供64個私家車位,4個貨車位及6個電單車位。停車場入口設於三樓面向必列者士街。以意向價計算,平均每個車位300萬元至400萬元。

涉及74車位 日後可拆售

仲量聯行香港資本市場區域董事方智傑表示,停車場設有時租及月租車位,使用率達九成以上,買家購入後可選擇自行營運或委託停車場營運商管理。另外,該廈公契及地契均不設拆售或車位用戶限制,意味買家亦可考慮將車位分拆出售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產委託仲量聯行以招標形式放售位於上環荷李活道108號的聚賢居停車場,意向價逾2億元,9月27日截標。聚賢居於2006年落成,在平台上建有兩幢37層高住宅,共有385伙單位,地

嘉咸街My Central 呎價參考中半山



長實何家欣(中)指,My Central已展開軟銷。香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實與市建局合作的環嘉咸街重建項目My Central正待批預售樓花同意書。長實助理首席經理(營業)何家欣昨日表示,該盤已展開軟銷,一獲批預售樓花同意書便隨即推售,最快下月發售,定價參考中半山新盤呎價,現時中半山物業呎價由5萬元至6萬元不等。

待批預售書 冀吸分支客

何家欣指出,項目仍未落實以開價單還是以招標形式推售,若用開價單形式推

售,首張價單至少50伙。項目共有185伙,包括兩房及三房,面積由近700呎至1,000呎,所有單位均設套房。項目基座設有商場,提供2.6萬方呎零售樓面。項目預計關鍵日期為2019年3月31日。

My Central屬上環嘉咸街重建項目中的地盤B,左右兩邊分別為地盤A及C。何家欣指,三個地盤間擬建有蓋行人天橋,將會連接現有半山行人電梯,除可信步前往中環金融核心區外,亦可通往半山傳統豪宅區,料可吸納半山豪宅區分支家庭。她稱,由於區內住宅供應少,據區內地產代理表示,已有不少潛在買家查詢該盤推售資料。

CBRE資本市場執行董事沈蔚庭指出,目前中環寫字樓的出租成本每呎達180元,貴絕全球商業區,目前空置率只有1.8%。以該公司過去一年承租的租戶中,中資機構佔三分之一,本地機構佔28%,海外機構佔約39%。何家欣相信,My Central亦可吸納於中環金融機構上班一族購買。

新盤扯客 朗逸峰減140萬



荃灣朗逸峰三房單位以1,060萬元易手。資料圖片

香港文匯報訊 荃灣新盤上周銷情熱烈,發展商連日多次加推,大量向隅客及市場資金被鎖起,區內有二手住宅大幅減價出貨。利嘉閣地產陳維進透露,該行新近促成荃灣朗逸峰9座中層C室成交,單位面積931方呎,採用三房套,原開價1,200萬元,經議價後減價140萬元,最終以1,060萬元獲首置客承接,折合呎價11,386元。

據悉,原業主於2010年2月以525萬元購入單位,持貨7年賬面獲利535萬元,升幅逾1倍。

德福兩房易手 低市價25%

其他地區方面,中原地產陳鳳霞表示,最新促成一宗九龍灣德福花園交投,單位

為C座中層4室,面積517方呎,採兩房間隔,最初開價480萬元,現以463.8萬元易手,折合呎價8,971元。新買家為外區客,見單位造價低同類型單位約25%感吸引,加上銀行估到價,故承接單位作新居之用。原業主則於2012年3月以280萬元購入單位,一直將單位租予外籍人士,現沽貨賬面獲利183.8萬元或66%。

利嘉閣地產陳維進表示,市場新近錄得黃埔海濱南岸7座中層B室二手成交,單位面積593方呎,為三房兩廳連儲物室間隔,座向西南,外望可享蔚藍海景。業主原開價940萬元,經議價後減價55萬元,以885萬元成交沽出,折合呎價14,924元。陳維進又指,海濱南岸於8月份暫錄7宗成交,

現時屋苑約有93個放盤提供,最低「入場價」由680萬元起。

翠景閣細單位8年升逾4倍

在港島區,Q房網陳振興表示,該行剛促成西半山翠景閣買賣成交,業主初期叫價538萬元,經議價後,獲買家以515萬元購入。成交單位為翠景閣2座低層A室,面積339方呎,2房間隔,按成交價計,折合呎價15,192元。原業主於2009年3月以100萬元購入單位,持貨8年,按買入價計算,賬面獲利415萬元,單位升值逾4倍。

另一方面,香港置業分行所錄得數字顯示,綜合過去一星期(8月21日至27日)全港20大主要屋苑二手買賣錄得21宗成交,較前周(8月14日至20日)的16宗增加約31%。該行行政總裁李志成昨日表示,上周20大屋苑成交量雖按周錄升幅,惟宗數已連續14個星期處於30宗以下水平。眾大新盤繼續乘勝追擊,搶截市場購買力,料短期內二手交投難有突破。

港置:零成交屋苑按周微增

該行又指,二手交投淡靜,上周末有錄得任何成交的屋苑數量亦按周增加,上周末共有12個,按周微增1個,佔20大屋苑比率增加至60%,包括貝沙灣、昇悅居、黃埔花園、將軍澳中心及東港城等。

九龍塘兩物業索價8億



森麻實道5-7號(上)及律倫街5號(下)可建地則比率同為0.6倍。

香港文匯報訊 有業主連環放售兩個九龍塘住宅項目,分別位於九龍塘森麻實道5-7號及律倫街5號,意向價達5億元及3億元。

森麻實道5-7號放售意向價為5億元,地盤總面積17,410方呎,當中5號物業地盤面積9,216方呎,7號物業地盤面積為8,194方呎。另外,律倫街5號意向價為3億元,物業坐落於41校網區,地盤面積10,293方呎。物業皆為交吉出售,可建地則比率同為0.6倍。

負責是次代理出售工作的第一太平戴維斯住宅銷售部董事周敏楓表示,上述物業由單一業主持有,森麻實道物業於轉角擁有兩邊單邊位置,律倫街物業後方為律倫街公園,為九龍塘區罕有的供應。

美聯籲政府鼓勵工廈改住宅

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近月工廈安全問題為社會關注,特首林鄭月娥早前提出考慮重啟活化工廈政策。美聯工商舖行政總裁黃漢成對此表示認同,並建議當局放寬活化門檻,在符合消防安全等條件下改作住宅用途,以解當前住屋需求之燃眉之急。他估計,倘工廈物業成功轉為住宅用途,租值可以倍增。

解住屋需求燃眉之急

美聯工商舖行政總裁黃漢成認為,政府應當重啟活化工廈措施,並提出三項建議。其中,他建議在符合相關安全規例下,容許將全幢工廈,或低層單位改為住宅用途,從而讓政府增加補價收入,有助

業主為物業增值,並改善劏房租戶改善生活環境,達至三贏。屬二級歷史建築的柴灣工廠大廈改裝為華夏邨,顯示市場已有相關先例。

此外,黃氏又建議政府在符合消防條例及設施下,容許全層單位活化為寫字樓用途;並擴大活化工廈的受惠行業,例如把文化及藝術等創意產業納入為工業用途之中,同時容許教會及教育機構等進駐工廈,好讓工廈得以善用。

林鄭提活化 業主叫高8%

對於政府提出有意重啟活化工廈政策,市場對此反應正面。美聯工商董事陳偉志表示,當林鄭月娥於8月15日提出,促請



美聯工商舖黃漢成(中)贊成政府重啟活化工廈措施。香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

發展局研究重啟活化工廈政策後,不少二手工廈業主即時調高放盤叫價,幅度由3%至8%不等,而準買家則採取觀望態度,令成交量減少。