竹園北邨銀主盤挑戰公屋王

■竹園北邨銀主盤或將成為首個破500萬元公屋。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）公屋價格隨大市上漲，黃大仙竹園北邨出現三按銀主盤，叫價高達538萬元（自由市場），勢問鼎新屆公屋王，較目前最貴公屋紀錄500萬元高出7.6%。

叫價538萬 全港首破「5球」

據世紀21網站顯示，竹園北邨橡園樓高層9室，實用面積約485方呎，銀主叫價538萬元，折合呎價11,093元。資料顯示，目前全港最貴公屋為大圍顯徑邨先後於3月和7月創下的500萬元紀錄，倘今次竹園北邨銀主盤以叫價成交，將成為首個破「5球」之公屋。

土地註冊處資料顯示，業主於1999年以27.78萬元購入，同年進行逾六成按揭，及至2012年至2015年間將物業抵按達4次，合共涉資202萬元，到2015年底破產，物業遭銀主收樓。

新盤促同區二手破頂

其他地區物業新高成交亦不斷，尤其是熱銷新盤所在地區。世紀21物業宋曉軍表示，該行近日錄得荃灣荃錦中心2座中層B室成交，面積378方呎，2房間隔，望開揚山景，以536萬元易手，呎價14,180元，創該屋苑成交呎價歷史新高。至於中原地產李梅芬亦表示，屯門新盤銷情理想下，區內恒順園7座高層A室新近易手，單位面積640方呎，3房連套房間隔，以575萬元沽出，折合實用呎價8,984元，樓價屬同類型單位新高，呎價追平全屋苑新高紀錄。

此外，利嘉閣梁敬嚴說，將軍澳天晉2期1A座低層A室，面積523方呎，兩房間隔，獲買家以890萬元購入，折合呎價17,017元，創屋苑同類兩房戶呎價新高。

天巒單號屋實蝕三球

不過，買賣物業無實賺，上水天巒便再添蝕讓個案，中原陳國輝表示，上水天巒二期納沙泰爾大道單號屋，實用面積1,694方呎，日前以2,168萬元獲承接，折合呎價12,798元。原業主則於2010年以2,359萬元購入單位，持貨約7年賬面蝕讓約191萬元，連同其他使費料共蝕約300萬元離場。

嘉湖車位成交活躍

另一方面，中原伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊近期車位成交暢旺，最近2日連錄4宗成交，累計本月已經錄得10宗車位成交，成交量創屋苑今年單月新高。新錄樂湖居地庫第2層一個單號車位，成交價102.5萬元，原業主是1997年以43萬元入市，現轉手賬面升值1.4倍。同層一個雙號車位亦於同日以102.8萬元易手，原業主於2012年33.9萬元購入，賬面升值兩倍。

新盤紛以低首期吸客 一按成數普遍達80%

晉海擬推120%按揭突圍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為求加快去貨，近期各大發展商紛紛自行或找來銀行及財務機構為旗下新盤提供高成數按揭吸客，普遍一按成數都達到八成。將於日內開價的新地將軍澳日出康城晉海，發展商新地揚言推出120%按揭計劃，協助買家入市。另一新盤，啟德OASIS KAI TAK新增八成一按高成數按揭，全期按息P–3%(目前實際按息2.25%)。

新地副董事總經理雷霆昨表示，晉海推售如箭在弦，將於日內開價。新地代理總經理陳漢麟說，項目價單仍與合作夥伴港鐵商討中，今次付款方法亦花了不少功夫，準備提供短、中、長期一、二按貸款，協助上車及換樓客甚至專業人士入市，而以往於系內其他樓盤曾推出的120%按揭計劃亦會再度出現。

雷霆又稱，項目入門版三房「晉海大宅」示範單位，實用面積623方呎，客飯廳寬敞，單位採用開放式廚房，配合年輕人喜好。該單位只有一個廁所供住戶共用，發展商特意在廁所開兩道門，分別連接主人房同走廊，一個拉、一個趟，令主人房仍然有套房效果，廁所內同時擁有淋浴間及浴缸。

OASIS推出八成一按

其他發展商方面，會德豐地產於啟德OASIS KAI TAK明日推售首批130伙在即，有按揭轉介為該盤推出八成一按高成數按揭，全期按息P-3%(目前實際按息2.25%)。經絡按揭轉介市場總監劉圓圓表示，該計劃還款期最長25年，適用於樓價介乎500萬元至833萬元的物業，以一個800萬元物業計，首期預算可減少一半。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，入票者中約30%為同區新盤向隅客，A組大手買家至少錄約20組，視乎明日銷售反應，最快明日即晚加推。消息指，該盤至昨晚7時累收逾1,100票，超額登記7.5倍。

龍譽擬日內解封重推

OASIS KAI TAK即將推售之際，鄰近由保利置業發展的龍譽亦部署重推。保利置業（香港）市場銷售部主管高藹華表示，龍譽好大機會本周解封重推，推出全新價單，涉及全盤930伙的一成至兩成，即最多186伙，強調有提價空間，示範單位及展銷廳已準備好再度開放。

她又指，不是要趕在特首林鄭月娥10月施政報告出台前出貨，只是覺得近期市況好，特別是啟德區新盤銷情理想而重啟銷售「湊熱鬧」。

香港置業行政總裁李志成表示，啟德區新盤由2016年起累積賣出3,000伙一手單位，今年區內賣出超過2,400伙，龍譽佔當中17%。

■新地雷霆(左)稱，晉海將於日內開價。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

■晉海623方呎三房示範單位。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

■會德豐地產黃光耀(中)指OASIS KAI TAK最快明晚加推。

近期提供高成數按揭新盤

樓盤	按揭成數
荃灣海之戀・愛炫美	85%一按
荃灣全・城滙	80%一按
長沙灣喜遇	80%一按
啟德OASIS KAI TAK	80%一按；25%二按
西營盤28 Aberdeen St.	70%一按

製表：記者 梁悅琴

MOUNT VIENNA呎價4.3萬 貴絕沙田

MOUNT VIENNA價單資料

單位數目	12伙
實用面積	1,645–2,605方呎
售價	4,300萬–1.12億元
平均呎價	33,498元
折扣	售價20%印花稅津貼(限首四伙單位)
折實價	3,440萬–8,960萬元
備註	每伙獲配售車位或電單車位一個，售價分別為280萬元及25萬元

製表：記者 梁悅琴

■興勝周嘉峯指，MOUNT VIENNA折扣價「貼市價」。

香港文匯報訊（記者 張美婷）新盤銷情向好，發展商開價進取。AG ASIA及興勝創建旗下火炭豪宅MOUNT VIENNA昨公佈以貼市價推出全數12伙，平均呎價33,498元，售價由4,300萬元至1.12億元，最高呎價達42,994元。由於發展商只向首四伙買家送贈相當於售價20%印花稅津貼，若有關單位未能享用此折扣，此呎價將挑戰沙田區新高。

單位入場價4300萬

興勝項目管理董事周嘉峯昨形容，該盤折扣價「貼市價」，不排除會按市況再加價。他又指，九龍塘豪宅價格比項目貴，但該盤質素與同系九龍塘豪宅相比並不遜色。

項目為低密度單幢豪宅項目，共有12伙。其中，8伙為標準戶，屬4房3套間隔，面積1,645方呎；另有兩個底層花園複式及兩個頂層複式單位，採用4房4套設計，面積2,455方呎至2,605方呎。入場單位為2樓A室，價單定價4,300萬元，呎價2.61萬元。

銷售安排或下周三公佈

周嘉峯指出，項目示範單位由上周四開放至今，參觀人次約480人，主要來自新界東。項目最快下周三出銷售安排，明年1月出滿意紙。

資料顯示，資本策略地產旗下沙田九肚山峰於7月份以9,899.8萬元售出麗坪路71號洋房連雙車位，洋房實用面積2,685方呎，呎價36,871元。據中原數據顯示，MOUNT VIENNA附近的二手項目近月成交實用呎價為8,043元至1.58萬元，其中御龍山近月平均呎價約1.58萬元，駿景園近月平均呎價約1.22萬元。

赤柱村道20號標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）赤柱村道20號豪宅Vista Stanley連地皮公開標售，可以透過公司轉讓形式轉手，11月7日截標。市場人士估計，項目市值約7.5億元至7.6億元，物業呎價介乎3.7萬至3.8萬元。

物業呎價料3.8萬

Vista Stanley位處鄉郊建屋地段第239號餘段，坐落赤柱半山地段，屋苑佔地26,925方呎，現建有兩座3層高住宅物業，另加一層停車間。物業面積則為19,296方呎，1974年落成，提供8個複式單位及4個分層單位，面積均為1,608方呎。所有複式單位均享有私人花園，分層單位也設有私人天台。屋苑更設有游泳池、燒烤區、兒童遊樂場及小型籃球場。

地皮現劃為住宅(丙類)用途，據地契的限制，地皮最高可建三層及以上蓋面積25%發展，最高可建樓面面積約20,193方呎。

負責招標的仲量聯行董事總經理兼香港資本市場部主管曾煥平表示，南區尤其赤柱一直少有大型豪宅地皮放售，對上一宗豪宅地皮成交個案為壽山村道16A至D號，於去年9月以每方呎樓面地價超過5.8萬元售出。政府已把一幅赤柱環角道住宅地皮列入本財政年度的賣地計劃，佔地約3公頃，相信將帶動區內豪宅地價及樓價進一步上升。

■赤柱村道20號Vista Stanley外貌。

發展局：中標官地公司賣股不算違規

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）宏安地產(1243)早前將旗下持有馬鞍山白石耀沙路地皮項目的公司，以24.4億元將60%股權售予碧桂園(2007)，地皮在三個月間升值一半，惹起市場對「炒賣官地」的疑竇。發展局昨日回應傳媒查詢稱：「土地業權人至今並沒有轉售該地皮，傳媒報道的情況屬於該土地業權人公司的股權變動。」

發展局指出，政府透過招標出售土地的土地契約，一般載有條款限制在合約完成證明書(即滿意紙)發出前的土地轉讓，其限制的內容，須參考有關條款，不能一概而論。一般而言，如果一幅土地是由一間公司購入，該公司便成為土地業權人。土地業權人若將有關土地轉讓與另一人士或公司，有關土地業權便會轉至該另一人士或公司，土地契約所載的轉讓限制（若有）一般是針對這種轉讓。

樓價受多方因素影響

而今次土地轉讓是有別於土地業權人的股東將其股權出讓，股權出讓並沒有改變有關土地業權及業權人在履行土地契約的責任，因此亦非一般地契需要規限的事項。同樣，就白石角耀沙路地皮，有關的土地契約只限制土地業權轉讓，並不限制成功投標公司的股權出讓。

發展局續指，樓價的變動受很多的因素影響，供求因素、外圍和內地的經濟情況、香港本身的經濟和就業情況，以及利息因素等，又指樓宇出售時的市價跟成本價或股權出讓沒有必然的關係，政府亦不適宜揣測。

■宏安地產將旗下持有耀沙路地皮項目的公司之股權售予碧桂園，惹起市場疑竇。 資料圖片

業界稱正常生意合作

測量業界認同當局不干預自由市場，理想城市集團企業估值部主管張聖典回應香港文匯報稱，「基本上同意發展局回應」，認為是次轉讓是公司股權轉讓。當中，造價（包括溢價）除反映地價、也有部分補償已付之建築費、財務、項目管理及專業費用等，「是次買賣跟購入一個Cash Generating Vehicle賺錢工具無異，一樣需要承擔投資風險，亦為正常之生意合作、策略性投資等商業業務。」

該地皮原於2014年由中國城市建設及俊和合夥，以逾21.3億元投得；到今年6月兩公司以暗盤形式放售，最終由宏安以公司轉讓形式購入，當時市傳成交價逾27億元，平均每方呎約7,000元。及至日前宏安再以24.4億元，向碧桂園出售地皮項目公司60%權益，令該官地經歷三度轉手。若宏安當日買入價屬實，即地皮在短短三月間，地皮價錢已升值至約40.67億元，升值50.52%。

港樓內地客佔比上升

香港文匯報訊 香港樓市暢旺下，第二季整體私人住宅市場，已知內地個人買家佔金額16.1%，佔宗數10.1%，按季分別上升1.6及1.0個百分點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，下半年本地樓市繼續向好，本地買家將會積極入市。雖然內地買家可能增加，但所佔比例保持平穩。

本地買家同步增加

按市場劃分，香港第二季一手私人住宅市場，已知內地個人買家佔金額比例23.1%，佔宗數比例17.5%，按季分別上升2.0個百分點及2.1個百分點。黃良昇認為，一手樓市暢旺，內地買家明顯增加，本地買家亦同步上升，內地買家所佔比重亦無法大升。

至於第二季香港二手私人住宅市場，已知內地個人買家佔金額比例9.0%，佔宗數比例6.4%，分別微降0.3個百分點及0.1個百分點。

黃良昇指，二手樓市暢旺，本地買家湧現。同時，內地買家增加有限，佔比重被推低。