

上車易落車難 喜遇慘變糟遇

「小確幸」10%首期入市 苦捱3期斷供撻訂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）小市民買樓要量力而為，不要以為發展商提供低首期，又分好多期繳付樓價就以為好易供樓。英皇國際及市建局合作的長沙灣喜遇，去年8月以「小確幸價」開賣，但近日錄得買家達大訂個案，「小確幸」變成「確不幸」，短短8個月蝕逾70萬元。事件無疑是一個警號，叫醒買家不要因低首期就亢奮衝入市，真係供得起才好買。

根據一手成交記錄冊顯示，該撻訂單位為喜遇23樓D室一房單位，面積287方呎，去年9月以582.71萬元售出，呎價20,303元，買家當時採用「靈活優惠付款」計劃，簽定臨時買賣合約時已支付5%訂金，簽約30天內再支付第二期5%訂金，另外5%（約29萬元）訂金則於330天內分5期繳付，每60天（即兩個月）供樓價1%，即每期供5.8萬元，俗稱「滴滴金」或「月供首期」。換言之，買家實付10%樓價已可上車。

「滴滴金」每期供5.8萬

不過，買家最終斷供撻訂，記錄冊資料指，單位於上月31日已終止交易。由時間推斷，估計該名買家已支付最初的10%，而最後分階段支付的訂金亦估計已供最少3期。換言之，由去年9月買樓到被發展商殺訂，該名買家短短8個月已蝕超過70萬元。

發展商加價13%重售

今次撻訂，發展商成為最大得益者，於殺訂後，該單位已隨即加價13%重售，價單定價由原來的588.6萬加至665.1萬元，呎價23,174元。新價單即供可獲扣減3%（去年8月時可扣減6%），扣除該優惠後，折實價645.1萬元，加幅則約10.7%。簡單計一計，如果以該定價售出單位，那麼短短8個月，發展商加價連殺訂，額外多賺130萬元至140萬元，發展商可說是「小確幸」。

翻查資料，喜遇位於福榮街538號，為單幢式物業，提供136伙，單位面積264方呎至410方呎，近9成單位為1房。項目去年8月公佈首批68伙價錢，折

實售價418萬元至845.2萬元，折實呎價13,980元至20,616元，發展商當時以「小確幸價」來形容首批開價。

發展商去年8月首批賣樓時，推出3種付款辦法，即供付款可獲扣減樓價6%優惠；建築期付款照定價計；另一個為上述的「靈活優惠付款」計劃。另一方面，項目當時亦提供備用二按，最高借貸額為樓價30%，首36個月按息為P減2.75厘（P為5厘），其後則為P。後來更引入最高8成備用一按，吸引買家入市。

置業量力莫勉強上車

事實上，樓價高企下，銀行卻因住宅按揭成數限制，最多只可借樓價6成，促使近年新盤提供高成數按揭、或者五花八門的付款方式去減輕準買家入市壓力。但這類高成數按揭及付款方式，通常伴隨著高息、或短期付清發展商餘款等條件，變相增加準買家的供樓風險。這些條款，當樓價繼續上升，買家可以透過轉按去銀行，減輕利息支出及付清發展商餘款，否則就要長期捱發展商的貴息，又或面對要抬錢補差價才能轉按去銀行的問題，風險之大不可不察。

一眾高按新盤中，最誇張要數2016年新地元朗Park Yoho Venezia的120%按揭、長實旗下元朗世宙亦曾推出「123計劃」。而最近期的新盤，包括柏蔚山、御半山等，都有提供至少八成以上的高成數按揭。BIS早前季報顯示，香港有地產商向買家提供高成數按揭，但對買家的還款能力審查不足，一旦樓價走勢逆轉，遇上加息周期，香港有可能出現金融風險。



重建和記大廈 和記地產：未決定



和記大廈重建價值達234億元。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中環核心區商業地皮供應極珍罕，去年5月恒地以232.8億元投得中區美利道商業地王，更加將商業地價推向另一個高峰。近日有消息指，鄰近美利道地王的和記大廈，長實打算重啟重建計劃，並已向租戶發出6個月通知，要求其撤出。業界料若重建計劃落實，和記大廈價值可睇齊美利道地王，估計高達234億元。不過，和記地產代理昨晚回覆：「我們尚未就和記大廈重建一事作最終決定。」

重建價值睇齊美利道地王

有本地報章近日引述消息人士稱，長實計劃重建中環和記大廈。報道指，根

據租賃合同中的銷售和重建條款，公司已經向租戶發出6個月通知，根據租賃合約中的出售及重建條款，要求其撤出大廈。有分析師估計，假如重建計劃落實，和記大廈的價值可能增加兩倍至約30億美元（約234億港元）。

和記大廈位於夏慤道10號，地處中環核心商業區，鄰近美利道地王外，旁邊為美國銀行中心及友邦金融中心。項目當初由和黃發展，於1974年落成，至今樓齡44年，單位面積由500方呎至全層約15,625方呎，總樓面面積約30萬方呎。

重建多建近20萬方呎樓面

項目2008年曾批出建築圖則，可建1

幢47層高商廈，較現址23層高出逾1倍，可建總樓面約49.35萬方呎，較現址亦高出65%。由於該處為和黃的大本營，2008年曾有評論指，當時發展商申請建築圖則是為避免因該區全面設定高限後，影響日後重建。之後2012年該廈再批出另一份圖則，可建1幢41層高商廈，總樓面同樣為約49.35萬方呎。

今次和記大廈的可重建規模與美利道地王相若。資料指，恒地去年5月以232.8億元投得中區美利道地王，可建樓面約465,005方呎，每呎樓面地價高達50,064元，打破歷來官地最貴樓面地價紀錄。去年地王售出後，市場已關注和記大廈的重建動向。

樓價下半年 萊坊料升4%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價攀升多月，有業界提出隱憂。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文昨日指出，下半年本港有面臨多項風險，拖累本港樓價升勢，當中以地緣政治及本地政策至為重要。他又指，上半年樓價已升約8%，下半年倘沒有負面因素，或會再升多4%。至於超豪宅物業可望跑贏大市，預計年內升10%至15%。

批空置稅易轉嫁消費者

對於政府有意開徵空置稅，林浩文認為對樓價影響不大，因為假如稅率太低，在當前升市下發展商可輕易轉嫁消費者，但若稅率太高，則對高價投地的發展商不公平。展望今年賣地收入，他預計今年可達1,300億元至1,500億元，與去年相若。至於全年住宅交投量，預料可達6萬宗至6.3萬宗，亦與去年相若。

本港零售市道方面，萊坊高級董事及商舖部主管麥海倫表示，隨著零售改善，商場直接受惠，料今年一線商場的租金升幅可達3%至6%。至於街舖租金跌幅可望收窄，由去年逾一成，收窄至今年跌5%至10%。

大灣區樓價料跑贏大市

萊坊董事和大中華區研究及諮詢部主管紀言迅指，內地雖然推出不少調控措施，住宅樓價持續上升，預計今年內地一線城市升3%至5%，二線城市升3%至4%，三線城市可達7%。受大灣區概念推動，區內樓價升幅可達8%。

新城市廣場新戲院開幕



新地許嘉雯(右)及洲立影藝黃寶珠

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地旗下新城市廣場MOVIE TOWN戲院今日開業。新地代理租務部高級租務經理許嘉雯表示，項目提供7個影院合共1,700個座位，投資超過4億元，包括重建戲院大樓，引入「Onyx Cinema LED」熒幕及全制式「RealD Cinema」等，預計開業後帶動商場人流上升10%。

二人同行抱抱可四折睇戲

配合戲院開幕，營運商洲立影藝總經理黃寶珠表示，顧客6月8日至11日購買戲票可獲限量優惠卡，享購票及廣場指定商店折扣。許嘉雯亦指，於6月8日至11日，2人同行登記成為新城市廣場VIP Club會員，並於登記處抱一抱，即可以四折購入2D電影戲票2張，而新城市廣場VIP Club會員用App購票，豁免10元手續費。

許嘉雯又稱，舊有於地庫的戲院已於前日結業，計劃重置為配合家庭娛樂的體驗工作坊，該部分樓面逾3萬方呎，預計明年底完工。



戲院提供7個影院合共1,700個座位。

記者梁悅琴 攝

柏蔚山加推100伙 一房賣千四萬



新地雷霆(左)指，PARK YOHO Milano已取得入伙紙。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤趁市旺繼續出擊，新世界昨日再提價加推北角柏蔚山100伙單位，548方呎一房單位折實1,434萬元入場。另外，嘉華旗下大埔白石角嘉熙次批268伙昨日截票，消息指，累收逾5,200票，超額登記18.4倍，該批單位於明日開售。該盤前晚亦上載銷售安排，推出2



恒基韓家輝(左二)表示，利奧坊·凱岸會盡快加推。

伙單位招標。

嘉熙次批收票超18倍

嘉華國際營業及市場策劃總經理（香港地產）溫偉明表示，該2伙招標單位面積816方呎，不設指引價。

另一新盤，旺角利奧坊·凱岸亦旺場，恒基物業代理營業(二)部總經理韓

家輝指出，項目已收逾2,100票，以明日推售首批180伙計，超額登記10.6倍，入票買家約98%為香港人，只有2%為海外客人。

凱岸擬端午節前再售

他表示，該盤首輪銷售後，會盡快加推，有機會端午節假期期長周末進行次輪推售。

至於加推100伙的北角柏蔚山，新世界是次首推51伙一房戶。該100伙單位面積548方呎至1,537方呎，部分單位提價約8%，價單平均呎價38,362元，訂價由1,792.9萬元至8,461.5萬元，折實售價由1,434萬元至6,769萬元。發展商料短期內上載銷售安排，預料最快下周展開次輪銷售。

珏堡銀主盤貶值470萬

元一手買入，及後進行多次抵按，最終疑因未能償債而遭銀主收樓。迄今轉手，物業6年賬面貶值16%。

太古城另類盤貼市價

鯽魚涌太古城事故單位同層戶也能獲高價承接。消息指，太古城海景花園美菊閣極高層H室，實用面積1,114方呎，以2,500萬元易手，折合呎價22,442元，較一般單位市價低逾一成。原業主於2008年以1,150萬元買入，物業期內升值逾一倍。翻查資料，該物業同層一個單位，於2014年發生一名

青年由寓所墮下斃命。

嘉湖車位一日兩破頂

中原伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊一日內連環錄得兩宗車位破頂成交。景湖居一個雙號車位，原業主於2015年3月以57.5萬元買入，新近賬面獲利1.6倍，即149.8萬元沽出，創出當時新高。然而，該紀錄於同一日迅速被打破，翠湖居地庫一個雙號車位，以多2,000元、即150萬元沽出，再創屋苑車位造價新高。原業主於2017年10月以108萬元入市，升值31%。

伍氏續表示，現時嘉湖山莊車位叫價由145萬元至180萬元不等，市值租金約2,600元至3,000元，按最新成交價計，回報約2.1厘至2.4厘。



九龍塘珏堡 資料圖片