

匯璽II加價4%盡推111伙

多盤起動 MONTEREY周五賣38伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)美國月內有機會加息,發展商積極推盤吸金。趁南豐等發展的將軍澳日出康城LP6最快於本周末作首輪開售之際,會德豐旗下將軍澳南MONTEREY昨突加推107伙,其中38伙更趕於本周五發售,折實平均呎價21,917元。新地於南昌站匯璽II昨亦加價3%至4%加推最後111伙,折實平均呎價26,302元,並於周日推售72伙。

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,MONTEREY昨加推107伙,當中38伙安排於本周五發售,實用面積260至866方呎,提供最高折扣15.5%,折實價641.3萬元至2,470.5萬元,折實呎價19,146元至29,587元,折實平均呎價21,917元。該38伙包括開放式、一房、兩房單位、兩房連儲物室單位、三房一套連多功能房及洗手間、平台特色戶及天台特色戶,整批38伙折實市值約4.6億元。經絡按揭轉介為MONTEREY引入H加1.24厘按揭計劃,鎖息上限為P減3厘,低至2.25厘,並提供1.95%現金回贈。

康城7期計劃明年推

黃光耀又預計,9月美國有機會加息,香港有機會跟隨,但預料加息輕微及溫和,相信市場已消化並有準備,對市場

影響不大。他預料,未來幾個月樓價上落幅度有限,雖然沒有大升跡象,但亦不見大跌,估計樓價應該在窄幅上落,幅度僅數個百分點,對後市看法仍然樂觀。黃光耀續說,今年銷售進度相當理想,至今已創集團銷售紀錄新高,住宅項目銷售逾240億元,主力為首季推售的日出康城MALIBU,至今已賣1,562伙,餘下約30伙未售。公司下一個全新樓盤日出康城7期,將留待明年推售,現正準備申請預售樓花同意書。今年餘下時間主要分階段推售旗下新盤餘下未售的單位。

Napoli料中秋賣

新地副董事總經理雷霆表示,南昌站匯璽II昨盡推餘下111伙,折實平均呎價26,302元,輕微加價3%至4%。該盤於周日發售72伙,包括開放式至四房,部分大單位來自早前已出價單的單位,並已加價5%至9.2%。新地代理總經理陳漢麟稱,周日將分A及B組進行銷售,大手客A組上限發售38伙,至

少買1伙四房戶,最多可買3伙,B組客可買1至2伙。昨日加推111伙,實用面積由270至1,509方呎,價單售價由835.3萬元至4,826.6萬元,呎價28,240元至41,766元,最高折扣維持20%,折實價由668.3萬元至3,861.3萬元。

雷霆又指,同系元朗錦田北PARK YOHO Napoli料於中秋節前後開售。他稱,美國本月會否加息仍有待觀察,即使加息,幅度亦不大,本港銀行資金充裕,又積極爭取按揭生意,相信加息對本港樓市影響不大。

One Eighty年底推

本地老牌家族林氏家族發展的筲箕灣道180至184號住宅項目名為One Eighty,發展商代表林昭表示,項目為單幢物業,提供57伙,包括開放式、一及兩房,一房佔比最大,最快今年年底推售,預計明年年底竣工。該盤為林氏家族首個住宅項目,同區新盤近日開售反應又差,樓市又無定向,他坦言,心情忐忑。



二手淡 個別盤減價逾一成



香港文匯報訊(記者 黎梓田)外圍政經局勢不穩,加上新盤攤分客源,二手交投慘淡,各大屋苑業主減價走貨,並掀起減價潮,部分業主擴闊議價空間。其中西九四小龍有個別放盤減幅超過一成;上水名都錄得2房戶業主減價8%沽貨,造價507萬元。

中原地產歐陽振邦表示,西九四小龍上月全月僅錄得2宗買賣成交,交投慘淡。個別業主見二手市場氣氛冷清,加上同區兩大新盤夾擊下,叫價態度軟化並掀起減價潮,其中泓景臺6座高層D室放盤叫價1,280萬元,其後減價180萬元,現以1,100萬元放售,減幅高達14.1%;宇晴軒1座低層A室放盤,業主原叫價1,300萬元,最新下調至1,160萬元放售,減幅10.8%。利嘉閣地產陳永強透露,新近錄得上水名都的減價成交,該單位為4座中層C室,實用面積約376方呎,為2房2廳間隔,外望為開揚樓景。業主原叫價550萬元,放盤不足一星期,減至507萬元即

獲承接,減幅近8%,實用呎價約13,484元。上水歌賦嶺出現獨立屋減價「兩球」成交,中原地產林偉明表示,上水歌賦嶺最新錄冬青徑雙號屋成交,單位實用面積1,328方呎,採套3房間隔,原業主開價約1,900萬元,議價後減價200萬元或10.5%,以1,700萬元易手,實用呎價12,801元。居二市場方面,受新房策影響,準買家轉吼新屋屋,導致交投淡靜,個別業主需割價一成沽出單位。世紀21物業(將軍澳)魏仕良表示,新近錄得將軍澳廣明苑成交,單位為A座中層11室,實用面積601方呎,採3房大廳間隔。單位於2月放盤,原開價610萬元,於4月調整叫價至595萬元,最終獲區外綠表買家以538萬元(居二市場價)承接,累減72萬元,減幅約12%,實用呎價8,952元。

地監局抽起教回佣短片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產代理監管局昨日上載一條宣傳短片,內容教導客人要向代理要求回佣,引發地產代理業界發起「一人一個email」投訴短片,要求收回短片。地監局昨晚已刪除教客回佣片段。代理又指地監局主席於訪問中表示,「幫啲客擇最大嘅利益,所以要回佣,簡直本末倒置,請問喇樓價係唔係agent去定?唔係呀嘛,係發展商定喇嘛,要打聽該打發展商,限制佢哋定平喇價,佣金固定兩個percent冇得回,咁樣先係做嘢喇嘛。」地監局回應指,機構作為業界的法定監管機構,有必要教育消費者有關上述執業通告內的指引。然而,監管局得悉最近推出的消費者教育宣傳短片引起從業員產生誤解,局方會檢討宣傳手法及作出調整。地監局昨晚已刪除教客回佣片段。

業界投訴危害生計

有代理指,現在地產行業已進入惡性鬥爭地步,代理必須做好自己應有的專業行為去辛苦地賺取佣金,佣金就是其重要收入,如今代理界會費地產代理監管局,又受地監局監管,為何地產代理監管局會出這類危害地產業界的短片。

代理人數達39591創歷史新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大量新盤枕戈待發,業界需要更多人力,令地產代理人數高居不下。地產代理監管局昨日公佈,持牌代理人數再創新高,截至8月31日,持牌代理人數錄得39,591人,按月微增14人或0.04%,連續半年創新高。代理業近月擴張,地監局資料顯示,持牌代理中,營業員

牌照(S牌/細牌)數量為21,450人,按月微跌27人或0.13%。地產代理牌照(E牌/大牌)最新有18,141個,按月升41人或0.23%。至於反映中小型代理行數量的地產代理(公司)牌照有3,736個,按月微升16個或0.43%。而反映分行數目的營業詳情說明書上月亦升42間或0.6%至7,048間,顯示繼續有地產代理行業於近月進行擴張或增設分行。

蔡志忠加價推中環中心3伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)資深投資者蔡志忠拆售中環中心22樓以來,首推6個單位於短短兩周已售出4個單位。蔡志忠表示,近日接獲多名買家查詢其餘單位,因應市場需求昨加推第二批3個單位,即2201、2212、2213室,面積1,813至2,536方呎,入場價7,629萬元,呎價42,080元起,比第一批呎價高出約3%。蔡志忠指出,昨日加推3個單位,景觀為小海景及面向國際金融中心(IFC)和四季酒店,售價由7,629萬元至1.1178688億元,呎價由42,080元至44,080元,首期15%,明年2月28日完成交易。另外,早前有業主推出灣仔東區商業中心全層拆售,項目近日連沽2個單位,成

交呎價約1.48萬元,涉及金額約2,283萬元。東區商業中心連兩伙,中原(工商舖)寫字樓部高級資深營業董事謝立生表示,灣仔軒尼詩道397號東區商業中心19樓全層早前分拆出售,共分為8個單位,面積介乎586平方呎至863平方呎。其中07室,面積分別約680平方呎,以呎價約14,800元沽出,成交價約1,006.4萬元。毗鄰的08室亦已售出,單位面積約863平方呎(未核實),成交呎價約14,800元,涉及成交價約1,277萬元。據了解,項目05至06室,面積各約830平方呎亦獲買家以呎價約15,500元洽購至尾聲,料會於短期內落實成交。



圖為灣仔東區商業中心。資料圖片

8月樓宇合約宗數減兩成

新屋策六招令市場觀望氣氛轉濃。香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美貿易戰持續升溫,新屋策六招令市場觀望氣氛轉濃,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,8月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄6,673宗及558.7億元,按月下跌21.2%及43.8%。8月份登記金額明顯下跌,主要是7月份港

島東中心一宗價值約197億元的商廈登記推高基數所致。若扣除後,8月份的金額按月下跌約29.9%,而宗數更連跌兩個月共27.9%,登記價量更齊創2018年3月份6,415宗及505.1億元後5個月新低。二手私人住宅方面,8月份錄得3,085宗,總值268.5億元,較7月份的4,032宗及362.0億元下跌23.5%及25.8%。7月份二手買賣略為回落,以致8月份結束連續四個月高企4,000宗及350億元以上的局面,宗數創2017年9月份3,011宗後11個月新低,金額則創2018年3月份264.9億元後5個月新低。大型屋苑方面,本年8月份嘉湖

山莊錄34宗。沙田第一城錄28宗,太古城19宗及美孚新村15宗。一手量值齊創3個月新低,一手私人住宅方面,8月份錄1,474宗及180.4億元,較7月份的1,739宗及348.4億元下跌15.2%及48.2%,齊創今年5月747宗及132.7億元後3個月新低。8月份市場持續有大型新盤推售,相信9月份登記數字將會繼續高企1,000宗水平。而本年8月份最高登記宗數的新盤是元朗PARK YOHO Milano,錄367宗及27.34億元。第二為大埔雲匯2期,錄273宗及26.09億元。第三為將軍澳日出康城4期B晉海II,錄117宗及10.07億元。



按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 劉國圓

凶宅成搶手貨 按揭再非不可能

中國人的忌諱甚多,農曆七月,除了要避免「出夜街」之外,在傳統中國禁忌裡,一般人對凶宅都避之則吉,因此以往其售價一般都比市價單位至少便宜三成以上。不過在樓市異常熾熱的情況下,相比起怕鬼,不少人更怕上不到車,因此就連凶宅都水漲船高,樓價升幅不可小覷。

事件的轟動程度、死亡人數等,若然單位曾經轉手,批出按揭的機會便會增加。此外,事故單位的毗鄰,甚至上下層單位都有可能受到牽連,以往銀行在批核按揭時亦較為審慎,但現時銀行已對此類單位的態度軟化了不少。

近日有報道指出,今年首八個月內已錄得逾30宗凶宅成交個案,為歷年來最多,加上業主叫價進取,雖然仍比市價略為便宜,但樓價升幅則跑贏大市,令城中有名的「凶宅大王」亦嘆息購入凶宅的折扣率由以往約市價的七折縮減至九折。而跟凶宅一樣令人感到撲朔迷離的,便是當中承接按揭的問題,究竟凶宅不能承接按揭是否只是都市傳說?

凶宅單位的按揭審批較為嚴謹,是由於單位屬於業主的抵押品,銀行必須考慮未來單位估值及轉售能力,不過以現時凶宅的承接力來說,銀行亦願意放寬凶宅按揭,但就有機會扣減按揭成數或調高息率。而銀行通常會委託一間,甚至多間測量行為單位進行估值,而每間測量行的準則及所存的資訊不一,試過有客人被銀行拒絕批出按揭,原因是測量行找不到有關凶宅單位事故原因,銀行擔心其嚴重程度而拒絕申請,但客人其後找到單位的有關事故報道,經該行衡量風險後,最終反而能夠獲得批核。

事實上,法律上並無明確的凶宅定義,一般指有人於單位內非自然死亡,如燒炭、上吊、甚至兇殺案等;而自然死亡如老死、病死則不算凶宅。以一般人的認知,凶宅難以承接按揭,因此即使沒有禁忌、迷信等原因,此類單位交投亦相當疏落。不過,近年樓價屢創巔峰,銀行對此類物業亦會作出酌情處理。所謂的酌情處理,銀行會視乎單位「凶」的程度而考慮批出按揭,例如自殺單位比他殺單位較易批出按揭,另外還會考慮

宜向多間銀行估價,準買家如懷疑心儀單位是凶宅,建議向地產代理查詢清楚,因根據地產代理監管局《操守守則》,從業員有責任向買家透露打算購入的物業是否凶宅,亦可在網上多作資料搜集。另外,建議有意購買凶宅人士先向多間銀行進行估價,或尋找按揭轉介幫忙。