

內房在港打閃電戰 新盤即批即賣

逸璟·龍灣載樓書 泓碧最快月內售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)縱然近期本港新盤銷情呆滯,但剛批預售樓花同意書的青龍頭逸璟·龍灣及馬鞍山泓碧,其所屬的兩間內房企中國中冶及碧桂園即時積極部署該兩個新盤出擊。前者昨日搶先上載售樓書,最細單位為261方呎一房戶,細絕青龍頭,今日將公佈首張價單。後者最快下周上載售樓書,期望月內發售。

中國中冶旗下在港首個獨立住宅發展項目,位處青山公路青龍頭段的逸璟·龍灣昨日上載售樓書,今日隨即公佈首張價單。該盤由兩座大廈組成,提供198伙,關鍵日期為明年6月,樓花期長約7個月。

逸璟·龍灣最細261方呎

根據售樓書資料顯示,該盤單位面積由261方呎至3,857方呎,標準單位包括一房至三房,以一房單位為主,最細單位為第1座1樓E室,面積261方呎,屬一房,料為同區最細面積單位。項目亦有兩個頂層連天台特色戶,面積分別為3,842方呎及3,857方呎,屬四房雙套間隔,另有天台面積分別為3,117方呎及3,419方呎。

泓碧或下周上載售樓書

另一新盤,碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪昨表示,與宏安地產及中國建築合作馬鞍山泓碧最快下周上載售樓書,爭取本月內發售,首張價單至少約110伙,售價會參考同區以至對岸白石角新盤價錢,目標客戶為區內換樓客及分支家庭。

他認為,市場時有波動,集團會採用隨行就市方式銷售,相信市場的置業需求仍強勁。又指,該盤設於尖沙咀半島酒店寫字樓大廈的示範單位共有3個,包括一對連裝修及交樓標準3房戶。

周俊豪續指,集團與內地百度集團合作,計劃為泓碧引進可搭載8名乘客的無人駕駛電動車,穿梭於屋苑範圍內,免費載載往各座與會所之間。他表示,每輛無人駕駛電動車的價值約120萬元。不過,據了解,於本港使用無人駕駛電動車仍有待向運輸署申請,並獲發牌後才可使用。

他指,泓碧預計於2021年1月落成,樓花期長約26個月,提供547伙(包括13幢洋房),主打兩房戶,佔逾40%,分層戶型由一至四房,面積約300方呎至3,000方呎;洋房面積由3,000方呎至逾5,000方呎,並有面積逾3萬方呎的住客會所,部分單位擁有雙海景。

天鑄推19單位本月招標

此外,新地副董事總經理雷霆早前預告本月中重推何文田天鑄後,該盤昨日上載兩張新銷售安排,其中11月13日至30日期間,推出12伙分佈於第8座8至25樓的B、C、D室招標,面積902方呎至1,576方呎。另外7伙同樣分佈於第8座,介乎7至23樓的B、C、D室,實用面積902方呎至1,576方呎,則於11月23日至30日期間招標。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

租賃注意事項 - 業主篇

根據差估署最新公佈數據,樓價指數已連續下跌兩個月,9月住宅樓價指數最新報388.8點,按月跌1.4%,累計跌幅為1.5%。相反,租金指數錄得按月升0.6%,最新報197.8點,連升8個月,累積升幅達到5.5%,創出歷史新高。

租金指數仍然向上原因,可以歸納於兩個因素:第一,近日樓市出現下調,令部分有意入市買家暫時擱置買樓計劃。普通買家憧憬在樓價下行情況下,越遲買樓越平,對後市抱觀望態度,因此由買轉租的人增多。第二,租金普遍會較樓價滯後,當業主於一段時間內仍未沽出上手單位,才會考慮將單位出租或減價出售,屆時租盤才會增多,租金或會因租盤供應增加而放緩。

筆者預料,短期內租賃市場仍然活躍,以下首先是幾項在租賃市場中的業主需知,下回再闡釋租客應注意事項,以免任何一方在過程中蒙受損失。

按揭業主只能自住

根據按揭保險公司的規定,凡申請按揭保險計劃的所有抵押人,必須為固定受薪人士,收入來自香港人士,並於申請時未持有任何香港住宅物業的借入人或擔保人身份、最高供款比率為45%。還要注意是,有申請按揭保險計劃的業主,只限自住用途。因此若打算將物業出租,必須先剔除按揭保險人的身份,即1,000萬以下物業最多只可承造六成按揭,1,000萬或以上最高按揭成數為五成。

出租前獲承按人同意

即使沒有申請按揭保險計劃,如將單位由自住改為出租,應先知悉銀行,並取得銀行的同意。由於自住單位最多按揭成數為六成,但出租單位按揭成數須下降一成,而大多數住宅物業之按揭契都列明業主在出租前,必須簽署銀行的「出租同意書」。其實,「出租同意書」亦可保障業主,避免業主在與租客爭執時,被揭發其違規行為而造成不必要的麻煩及損失。

小心職業租客「白住」

業主最擔心,就是遇到不交租的租霸。如遇到急租及公司客便要小心,此類租客有可能不介意偏高的租金,匆忙決定租樓,然後繳交按金上星期就開始「白住」。有些公司客更是以空殼公司與業主簽約,業主難以向此類租客追討金錢損失。筆者建議業主盡量避免不經代理租樓的租客,簽定租約及要求租客提供身份證、工作及入息證明等。



■碧桂園周俊豪表示,市場時有波動,集團會採用隨行就市方式銷售,相信市場的置業需求仍強勁。
香港文匯報記者 梁悅琴 攝



■何文田天鑄上載兩張新銷售安排,其中11月13日至30日期間,推出12伙招標,另外7伙則於11月23日至30日期間招標。
資料圖片

業主移民台灣 映灣園3房劈百萬



東涌映灣園 資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田)二手劈價依然不絕於耳,尤其是港珠澳大橋開通後,旅客驟增而喧鬧非常的東涌,有移民台灣業主劈價百萬沽出映灣園物業,東環亦有2房單位降價近兩成易手。

二手交投受壓,不少業主寧願劈價出貨。中原地產陳旭明表示,東涌二手成交淡靜,映灣園剛錄本月首宗成交,來自11座高層D室,面積648方呎,3房間隔。業主已移民台灣,7月底放售單位,叫價830萬元,最終減至728萬元沽出,呎價11,235元。

東環2房造價回落近2成

此外,美聯物業張少勳表示,該行剛

促成東涌東環2房單位成交,業主SSD期鬆綁後即以600萬元轉手予外區首置客。對比同類單位於數月前造價約750萬元,是次成交價回落近2成。

成交單位為2B座低層12室,2房間隔,面積456方呎。原業主開價約660萬元放盤近1個月,隨後議價減至600萬元成交,呎價13,158元。原業主於2015年10月以530.26萬元購入上址。

宏景未補價呎價跌穿9千

另一邊廂,鑽石山宏景花園有未補價三房成交呎價跌穿9,000元,屬今年首見。富誠地產潘祖兒表示,1座極低層A室,面積584方呎,3房間隔,原叫價530萬元,減價15萬元或3%,獲「白居二」客以515萬元(未補地價)承接,呎價8,818元,重返去年底水平。

資料顯示,宏景花園今年暫錄11宗未

補地價成交,其中三房單位佔6宗,成交價由527萬元至650萬元(未補地價),撇除樓層因素,上述成交價屬今年屋苑最平未補價三房戶。原業主2000年3月以約109萬元(未補地價)購入。

公屋亦有減價個案,利嘉閣地產陳永強指,粉嶺公屋華明邨錄得富明樓低層5室減價轉手,單位面積385方呎,2房間隔,原業主減價41萬元或18%後,於綠表市場以189萬元沽出,呎價4,909元。

產業署沽6物業套2.85億

雖然二手交投冷清,但仍有不少買家「吼實」豪宅。產業署公佈,上月初截標的一批豪宅單位,最終售出6伙,總值2.85億元。當中,面積2,410方呎的西半山寶城大廈B座8樓B2單位,以7,380萬元售出,呎價30,622元,售價及呎價均創屋苑新高,呎價更是首破3萬關。

二手居屋登記 上月史上「最靜」

香港文匯報訊 居屋二手買賣登記(包括第二市場及自由市場)連跌五個月,利嘉閣地產研究部昨日引用土地註冊處最新數據指出,10月相關登記僅錄180宗,較9月201宗再跌10%,創自1996年以來近廿三年新低。成交總值9.34億元,較9月的10.90億元再減14%,創32個月新低。

均價重返年中水平

市場氣氛回落,10月二手居屋平均售價跌至518.7萬元,按月急跌4.4%,連續兩個月回落,重返年中水平,但今年首十個月均價仍累升13.4%。在上月登記中,以何文田後民苑文彥閣高層6室成交價最高,面積596方呎,以845萬元易手,呎價14,178元。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出,礙於市場仍充斥多個不明朗因素,早前同步申請新居屋的白居二買家,儘管陸續獲發「購買證」,但相信會待11月底新一批居屋攪珠結果後再作部署。因此估計11月二手居屋買賣登記在200宗水平徘徊。

10月居屋二手登記統計(按價值)

樓宇價值(百萬元)	買賣登記	按月調幅	成交總值	按月調幅
0-1.99	1宗	無變化	0.01億元	+65%
2-2.99	6宗	+100%	0.16億元	+125%
3-3.99	13宗	+30%	0.48億元	+32%
4-4.99	57宗	-3%	2.54億元	-6%
5-5.99	57宗	-16%	3.10億元	-16%
6或以上	46宗	-23%	3.05億元	-25%

資料提供:土地註冊處及利嘉閣地產研究部

銀行估價瀉 CVI未止跌

香港文匯報訊 銀行估價趨向審慎,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本周CVI最新報12.24點,較上週的14.45點下跌2.21點,跌幅為10週以來最少。CVI連跌12週,仍然繼續向下尋底,迫近10點水平,預示樓價明顯向下調整才剛開始,但並非轉勢大跌。

回顧今輪跌勢,6月政府推出六招房策後,銀行估價取態繼續樂觀進取,CVI企穩於88點上下,同期樓價反覆微升。但8月銀行調高H按封頂息率,加上中美貿易戰不斷升級,以及9月到10月期間本地銀行加息,全球股市波動,山頂文輝道地王流標等事件,整體經濟前景不明朗,以致銀行的按揭取態明顯降溫,由積極轉為冷淡。CVI由88.80點高位下降至12.24點,連續12周急跌76.56點。同期樓價見頂回軟,CCL近8周累跌2.52%。

港大5億購翰林峰商場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)據土地註冊處資料,恒基地產旗下西營盤翰林峰基座商場部分以5.038億元易手,新買家為THE UNIVERSITY OF HONG KONG(香港大學)。

香港大學早有購入本港物業前科。

如2006年該校以5,000萬元購入荔枝角美孚新邨6期地下至3樓學校物業,總建築面積35,107方呎,連約7,100方呎操場,由香港大學專業進修學院(HKU SPACE)用作九龍西分校。

該物業直至今年中以3.24億元售予

香港基督教播道會聯會,港大持貨12年後賬面獲利2.74億元,升值5.48倍。

曾斥9億掃政府物業

另外,政府2015年初第三度推出標

售九龍郝德傑道8至10號合共46個單位及46個車位,最終由港大以9.01億元購入,以單位面積計,平均呎價7,172元。

港大發言人當時表示,購入單位有助紓緩大學住宿供應短缺問題。

工廈拆售

恒星坊165萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)工廈拆售成風。私人投資者許國華等持有的長沙灣恒昌工廠大廈11樓全層約2.2萬方呎,翻新後命名恒星坊,並於昨日首推15伙拆售單位,折實入場費165萬元,業主更提供六成一按,消息指,昨日已有3個客考慮中。

恒星坊行政總裁梁炳培表示,恒星坊全層面積約22,000方呎,拆細為61伙多用途工作室,已獲屋宇署及有關部門合法批則,斥資逾2,000多萬元入則,重新設計、翻新及裝修。價單顯示,首批15伙單位建築面積227方呎至574方呎,定價168

萬元至373.2萬元,呎價5,897元至7,492元,提供最高2%折扣。當中,3個單位連租約出售,月租由7,200至13,500元,呎租約25至29元。而所有單位設有獨立分體式冷氣、免費Wi-Fi服務等。

獲委託獨家銷售及策劃代理的Q房網香港董事總經理陳坤興表示,行政長官林鄭月娥於施政報告決定重啟活化工廈政策,恒星坊的翻新改革正好迎合政府的土地施政大方向,再者隨著住宅樓市進入整固期,銀行加息周期展開,資金需要尋求出路,恒星坊自然成為用家、以至投資者的選擇。

盛滙料明年核心舖續跌



香港舖位精英會午宴交流會。香港文匯報記者黎梓田 攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)多寶集團昨天舉辦香港舖位精英會午宴交流會,有份出席的盛滙商舖基金管理行政總裁李根興表示,商舖市場的買賣對股市的變化最敏感,最近股市大幅回升,出來覓舖的買家較以前增加,目標以細價舖位為主。

被問及商舖市場走勢,他指,核心區域例如銅鑼灣、中環及灣仔等地區

的大價舖位,預計售價會跌5%,明年走勢則要視乎中美貿易戰的變化,估計該類物業於明年會再跌5%。

李根興指,現時市場上最難賣出的舖位價錢介乎4,000萬元至6,000萬元,因通常「一間過、門面不大」,難獲投資者承接。至於超過1億元、面積較大的舖位則可分拆出售,而大型商場則有翻新增值的概念。