

Downtown 38 天鑽截收合計 6586 票

逸瓏灣 8 擬加推 或下周末前開售



■新地代理副總經理唐錦江(左)表示，將視乎Downtown 38明日銷情再決定餘下單位的加推安排。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤低價搶灘引發購買力出動，本周末將有三個新盤合共推售 759 伙。其中，新地旗下馬頭角Downtown 38 首輪 155 伙及中國海外於大埔荔枝山天鑽次輪 486 伙昨晚齊齊截票，消息指，兩者累收 2,250 票及 4,336 票，分別超額登記 13.5 倍及 7.9 倍。另一邊廂，信置旗下大埔白石角逸瓏灣 8 至昨晚 8 時累收逾 250 票，超額 1.3 倍，計劃日內加推，最快下周末前發售。



■信置營業部聯席董事田兆源(左)介紹大埔逸瓏灣8的779方呎三房則王。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

新地代理副總經理唐錦江表示，Downtown 38 入票準買家中，有意認購兩房戶的客戶佔 40%，60% 客戶有意購買一房戶。入票人士主要來自九龍區，佔約 60%，大部分為年輕人或年輕家庭客。他稱，將視乎明日銷情再決定餘下 73 伙的加推安排。

新地會董事總經理謝文娟指，新地會會員於 2 月底前認購 Downtown 38 單位，均可享 1% 折扣；而入票者成為該會 facebook 粉絲可獲 100 元一田禮券。

信置：逸瓏灣 8 八成用家

另一新盤，信和置業旗下大埔逸瓏灣 8 至昨晚 8 時累收逾 250 票，以首張價單 108 伙計，超額登記 1.3 倍。

信置營業部聯席董事田兆源表示，該盤已入票的準買家，約 80% 為用家，他們均對三房則王(779 方呎三房一套房連工作間)戶型十分讚賞。該盤將於日內加推，加推價單將包括該類戶型，最快下周末前開售。

他指，三房則王單位有 60 伙，面積 773 至 795 方呎，首張價單共有 5 伙此類單位。價單顯示，該 5 伙三房則王均為 779 方呎，折實價 1,060 萬元至 1,075 萬元，折實呎價 13,609 元至 13,780 元。

Carmel 低價沽 9 幢洋房

成交方面，永泰地產旗下屯門青山公路 The Carmel 花園洋房昨日截標，售出 9 幢洋房，套現逾 1.9 億元，成交呎

價 1.6 萬元至 1.7 萬元，相比同區新盤洋房去年第三季成交呎價 2.9 萬元至 4 萬元低約 40% 至 50%。

永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，售出洋房面積由 1,082 至 1,754 方呎，成交金額由 1,731.2 萬至 3,017.1 萬元，呎價由 16,000 元至 17,279 元。他指出，是次買家主要來自荃灣及青山公路一帶的換樓客，同時亦有港島南區及九龍的買家購入作為度假屋。

NAPA 洋房短期推出招標

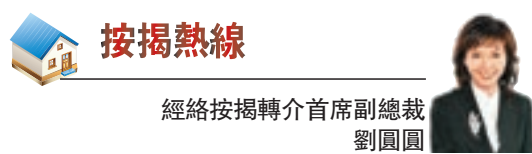
另外，會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘表示，屯門 NAPA 累售 384 伙，尚餘 29 間分層戶及 47 間洋房，短期內會主力招標發售洋房。會德豐地產市

務助理總經理陳惠慈則指，將軍澳日出康城第 7 期的首期計劃於首季或上半年推售，提供 616 伙，而觀塘舊發道項目及山頂道 77 至 79 號豪宅將於年內發售。

油塘曦臺一獲批即推

宏安地產行政總裁黃耀雄表示，計劃今年 3 月推出油塘曦臺，樓書及售楼處已準備好，正待預售樓花同意書批出。該盤提供 326 伙，主打兩及三房，並有特色四房戶，不設一房及開放式戶。

他又稱，大圍半山蒼薈尚餘 31 個特色戶待售，包括 23 伙地下連花園複式戶及 8 伙連天台頂樓，定價將參考九肚麗坪路一帶新盤，呎價 2 萬至 3 萬元。他指，該盤已取得入伙紙，將於 3 月交樓。



按揭熱線 經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圖

物業成交前離世怎麼辦？

要完成一宗物業的成交，從睇樓、簽定臨時買賣合約、雙方律師樓處理文件、銀行審批按揭、以至等待入伙等，細節相當繁瑣，過程快則兩個月至三個月。如涉及樓花，成交更有可能達至兩年或以上。但萬一不幸地，交易中途買賣雙方的其中一方離世，那麼交易還可以繼續嗎？

單對單合約非「必買必賣」

首先以單人名義作例子。假設業主將以個人名義持有的單位出售予單人買家，其間其中一方身故，在此情況下，一般來說交易會宣告告終，理由是離世的一方無法再履行責任去完成交易。即使已簽正式買賣合約，此情況亦凌駕於「必買必賣」之上，建議只能取消交易並退回訂金。加上如離世的一方是業主，無論有否訂立遺囑，遺產承繼人亦要花一段頗長的時間申領死亡證及處理遺產事宜，因此時間越長，雙方風險越大，取消交易是較為折衷的辦法。

另一個例子，就是交易的其中一方是以聯名方式行事。舉例賣方是一對以聯名方式擁有物業的夫婦，假設交易途中丈夫離世，那妻子可否代替丈夫行事並繼續出售物業呢？答案是要看看他們的業權是以分權擁有(Tenant in Common)還是聯權共有(Joint Tenant)。若是分權擁有，即各業主擁有獨立份額的業權，已故丈夫的財產必須作遺產處理，即使最終遺產是分配給妻子，但如上述所說，妻子處理遺產文件亦相對耗時，因此能夠順利交易的機會不高。相反，若物業當年是聯權共有的方式購入，亦稱「長命契」，技術上餘下的業主將自然擁有離世一方的業權，而申領死亡證的需時不長，因此只要妻子願意，亦有可能趕得及於成交日前完成交易。

反之，如買家打算以聯名方式購入單位，其間其中一名買家離世，由於交易未完成，另一買家不能代替離世的買家行事，因此交易亦只能告吹。如買家及賣家仍有意繼續交易，可取消原本合約後再重新簽定新的合約。

一般情況無須殺訂賠訂

順帶一提，購買連期樓花的買家要注意，如選擇建築期付款，由於成交時間較長，要留意業主的身體狀況，假若於成交前不幸離世，交易亦很可能會取消。以上因離世的特殊情況下，一般都不會殺訂或賠訂，只會退回訂金及取消交易。

私樓落成量達標在即

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署昨日公佈，私人住宅落成量去年首 11 個月累計 15,703 伙，同比高 7.5%，與該署全年預測 18,130 伙相比，目標已達 86.6%。至於動工量首 11 個月錄 12,622 伙，同比少近 34%。此外，該署去年 11 月批出 25 份建築圖則，包括路勁基建與平保旗下港鐵黃竹坑站 1 期項目。

首 11 個月 1.57 萬伙落成

本港去年 11 月私人住宅落成量錄 2,617 伙，較 10 月 409 伙按月大升約超

過 5 倍，創近四個月新高。若首 11 個月累計，合共錄 15,703 伙，比起 2017 年同期 14,611 伙高出 7.5%，並創 2013 年同期新高。與差估署預測全年 18,130 伙相比，落成量截至 11 月已佔 86.6%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，11 月落成項目以荃灣海之戀、愛炫美(1,436 伙)規模最大；其次為啟德龍譽(930 伙)。利嘉閣地產研究部主管陳海潮亦表示，按地區劃分，去年首 11 個月以新界區的落成量最多，涉及 9,215 伙或 58.7%；九龍區及香港區各佔兩成多，去年暫時分

別有 3,266 伙及 3,222 伙落成。

去年 11 月動工量減 99%

動工量方面，去年 11 月全港只有山頂道 75 號(前何東花園)1 個私人住宅項目動工，涉及 13 伙，較 10 月 2,303 伙大減 99%，創 2016 年 7 月以來的 29 個月新低。至於去年首 11 個月累計動工量合共 12,622 伙，較前年同期的 19,007 伙少近 34%，創 4 年同期最低。

陳海潮指出，尚有部分大型項目已獲屋宇署批准動工並可隨時施工，故估計

全年動工量將達 1.4 萬至 1.5 萬伙水平。

黃竹坑站 1 期圖則批出

另外，該署去年 11 月批出 25 份建築圖則，包括路勁基建與平保旗下港鐵黃竹坑站 1 期項目，獲准建 2 幢 34 層高（於 3 層平台之上）商住物業，當中住用樓面 588,755 方呎，非住用樓面 17,142 方呎。此外，路勁基建與深圳控股旗下屯門管翠路住宅地皮亦獲批建 16 幢 3 層高洋房及 4 幢 18 層高住宅大廈(建於 2 層地庫之上)，涉及樓面 473,177 方呎。

花旗料港樓今年升 5%



■花旗張敏華指，樓市成交減少只是暫時性。香港文匯報記者梁祖彝 攝

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）今年環球經濟繼續受不明朗因素影響，花旗私人銀行環球首席投資策略師魏延文昨出席記者會時表示，該行雖預期今年環球經濟增長仍高於 3%，但料市場正處於經濟後周期，市況波動性將增加，建議投資者對環球市場資產進行配置以分散風險，同時審慎使用槓桿式投資。另外，該行亦預期，本港樓市今年有機會升 5%。

對於香港走勢，花旗私人銀行高級副總裁兼投資策略師張敏華表示，因應外圍不明朗因素如中美貿易爭執等仍存在，本港受外圍因素影響下，出口增長有機會放緩，但由於本地就業等數據表現仍不俗，相信出口放緩對本港經濟影響不大。

息口快見頂促樓價回升

本地樓市方面，張敏華指雖然樓市最近幾個月成交宗數目減少，由過去 12 個月平均每月的 5,000 宗，降至最近平均每月 3,200 宗，不過相信成交減少只是暫時性，料農曆新年後將會回升，3 月起轉趨活躍。

她解釋指，主因住宅數目供應不足，市場仍有用家需求，加上美國今年最多或加息 2 次，意味按息升勢或將見頂，因此繼續帶動樓市升勢。

問到對本港未來加息步伐預測，張敏華預期本港銀行年內有機會上調最優惠利率 (P) 1 次至 2 次，而銀行會否加 P 仍要視乎多項因素，如港元拆息持續上

升等，銀行才會有加 P 壓力，不過她強調目前本港銀行體系結餘仍然充裕。

中國貨幣政策料全面寬鬆

至於內地方面，花旗私人銀行亞洲投資策略主管彭程表示，預期中國今年全年經濟增長將放緩到 6% 至 6.2%，料中央貨幣政策將由定向鬆寬轉為全面寬鬆，以增加市場流動性，人行有機會降準及降息，以一系列財政刺激措施將於年內陸續反映，並抵消外貿放緩影響。

人民幣方面，張敏華亦預期人民幣年內可保「7 算」，特別是中美貿易摩擦情況若出現緩和，有機會帶動人民幣匯價反彈，料年內將徘徊在 6.75 算至 7 算水平。

買家預辣稅購朗屏 8 號

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新盤逆市搶佔客源，二手交投難見起色，業主仍需以低價吸引承接。鴨洲洲海怡半島錄得中層 3 房戶以 1,380 萬元成交，造價低銀行估價近半成；元朗半新盤朗屏 8 號近日首錄二手成交，有 2 房業主未滿 SSD 期仍急於走貨止賺，以 690 萬元售出單位，全數 SSD 由買家支付，業主持貨不足三年獲利 10%。

海怡 3 房低估價近半成沽

Q 房網鄺志達表示，鴨洲洲海怡半島本月至今暫錄 7 宗成交，日前錄得 9 座中層 E 室易手，單位實用面積 739 方呎，屬 3 房套間隔，新近以 1,380 萬元易手，實用呎價 18,674 元。原業主 2015 年初以 1,070 萬元買入，持貨 4 年，賬面獲利 310 萬元或 29%。而中銀、匯豐及恒生銀行初步對上

址的估價分別為 1,472 萬元、1,414 萬元及 1,430 萬元，成交價低估價最高達 4.6%。

樓市前景未明，個別業主仍於 SSD 期未滿急急走貨。中原地產吳景輝表示，元朗朗屏 8 號剛錄得首宗 2 房單位二手成交，單位為 2 座高層 H 室，面積 481 方呎，2 房間隔，原業主叫價 720 萬元，議價後最終以 690 萬元成交，折合呎價 14,345 元。原業主於 2016 年 9 月以 625.1 萬元買入單位，持貨不足 3 年轉手，需付 10% 額外印花稅，涉及約 69 萬元，是次全數 SSD 由買家支付，業主賬面獲利 64.9 萬元或 10%。

二手持續錄得減價成交，美聯物業梁仲維透露，荃灣爵悅庭最新錄得東區軒中層 E 室成交，面積 372 方呎，1 房間隔，以 580.5 萬元易手，呎價 15,605 元。據悉，新買家是區內客。另屋苑同類單位去年 4 月

成交價 600 萬元，上述新交價較去年 4 月水平低約 20 萬元或逾 3%。

此外，利嘉閣地產羅志雄透露，將軍澳維景灣畔 11 座中層 F 室，面積 665 方呎，為 3 房 1 套間隔。原業主叫價 1,300 萬元，經議價後減價約 185 萬或約 14%，最終以 1,115 萬元獲承接，呎價 16,767 元。

擎天呎租 57 元近半年新高

租賃市場，中原地產呂燕萍指，九龍站本月暫錄約 10 宗租務成交，其中擎天半島最新錄得破頂租務交投，單位為 6 座中層 H 室，面積 752 方呎，屬 3 房 1 套間隔，最初叫租 4.5 萬元，現以 4.3 萬元租出，呎租 57 元，創屋苑近半年新高。據悉，業主於 2004 年以 578 萬元入市物業，現享高達 8.9 厘回報。



■鴨洲洲海怡半島 資料圖片

尖東廣場放售 叫價 27 億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由資深投資者羅守輝持有，位處尖沙咀加連威老道 94 號明輝中心基座商場（即尖東廣場/Toyomall）最新以公開招標形式放售，市場估值 20 億元至 27 億元，4 月 4 日截標。

負責招標工作的第一太平戴維斯香港董事總經理及銷售部主管袁志光表示，尖東廣場地庫至 3 樓總共佔地 7 層，建築面積共 90,222 方呎，佔全幢明輝中心不可分割份數 60.1%。現有業主於 2017 至 2018 年間斥資逾億元，翻新物業個別樓層，並設全新升降機、高清玻璃幕牆、大型 LED 顯示屏及四面廣告招牌等。資料顯示，羅守輝於 1994 年以 4.33 億元購入該物業。



■尖東廣場建築面積共 90,222 方呎。