

深水灣徑8號招標 入標需800萬本票

天價管理費 年界過百萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港樓價早已貴到離地,不過,別以為計掂每月供款上到車或者換到樓就可以鬆一口氣,皆因無論是上車人士還是豪宅買家,即使買到心水單位,還要顧及近年同樣持續上升的管理費開支。深水灣徑8號一個面積7,568方呎連2,983方呎花園單位,竟然每月要付84,796元管理費,相當於每呎管理費11.2元,換言之,每年單是交管理費都要花近102萬元。

因應地產建設商會上周達成新賣樓指引,招標單位的招標文件要上載至銷售安排內,南豐集團及豐源發展發展的壽臣山深水灣徑8號昨上載銷售安排,推出第1座花園單位B招標,並於本周五截標。該單位面積7,568方呎,花園面積2,983方呎,文件列明投票者入標時需連同800萬元本票,每月管理費為84,796元,即每方呎11.2元。

坐擁2.2萬呎中央花園

管理費的計算主要因應保安系統、會所設施及服務等來決定,而管理費及維修費的攤分,一般按照大廈公契規定而計算。若公契並無規定,則按照各業主所佔的業權份數釐定。一般而言,大型屋苑因伙數多,每方呎攤分的管理費相對較低,伙數少的單幢樓及豪宅盤每呎攤分的管理費相對較高。

根據深水灣徑8號網站顯示,該盤共有52間分層大宅,會所設施包括健身房、20米室內泳池連25米戶外特大泳池、面積超過2.2萬方呎中央花園、室外按摩浴池等。

傲璇每呎14.2元冠全港

不過,若數全港每呎最貴管理費新盤,仍然是太古旗下山頂傲璇,項目於2014年底推出實用面積4,819方呎的地

下複式單位招標時,曾公佈單位每月管理費為68,594元,每呎管理費達14.2元,為全港每呎最貴管理費的新盤。

據悉,傲璇的每呎管理費之所以這麼昂貴,皆因全幢只有12伙,且該樓盤提供一套嚴密保安系統,參照獨立屋的保安模式設計,再加入智能系統,樓盤每層只有1伙,但嚴格要求住戶智能乘搭電梯直達所居住的樓層,私隱度極高。

納米盤理華月交2910元

除豪宅盤的管理費索價貴外,中小型住宅項目以至納米盤的管理費其實亦貴得驚人。永泰地產於銅鑼灣的單幢樓理華,每呎管理費達7.6元,該盤2014年入伙,僅有103伙,憑五星級的酒店管理服務、歐陸式風格會所以及召轎車接送往返港鐵服務,使業主要攤分高昂的管理費,一個面積只有383方呎單位,每月都要交2,910元管理費。

此外,恒基地產於北角納米盤尚譽,每呎管理費高達6.12元,以面積最細單位163呎計,每月便要交近千元。不吃不玩上到車後,還要為高昂管理費開支而煩惱,可憐的香港人,一生都要做樓奴!



■壽臣山深水灣徑8號載銷售安排,推出第1座花園單位B招標,並於本周五截標。資料圖片

近年入伙新盤管理費一覽

樓盤	每方呎管理費	單位面積	樓盤	每方呎管理費	單位面積
東半山 OPUS HONG KONG	9.7-14.2元	5,132-5,409方呎	西營盤 AVA128	5元	177-296方呎
山頂 Mount Nicholson	10元	4,186-9,950方呎	西半山尚環	5元	2,028-2,206方呎
大坑理華	7.6元	383-760方呎	將軍澳 CAPRI	4.6元	359-2,445方呎
西半山帝滙豪庭	6.95元	1,023-4,746方呎	啓德嘉匯	4.5元	325-2,193方呎
北角尚譽	6.12元	163-288方呎	啓德1號	4元	367-2,414方呎
北角海璇	5.98元	286-2,373方呎	GRAND YOHO	3.95元	394-2,125方呎
北角柏蔚山	5.4元	519-3,221方呎	屯門雙富	3.3元	253-869方呎
馬鞍山薈晴	5.1元	219-428方呎			

資料來源：綜合市場消息

■製表：記者 黎梓田

納米盤管理費睇齊豪宅

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近年不少人貪新盤「又靚又易上車」,卻往往計漏管理費,尤其是手頭「搵搵緊」的納米盤業主。由於個別單幢迷你盤每月管理費高達數千元,他們每月供完樓後又要面對高昂管理費,只能又瘦了荷包。



■理華 資料圖片

管理費是根據大廈公契規定的管理/業權份數而釐定,並由所有業主共同攤分屋苑公共空間的整體開支,例如日常管理、保安、清潔、維修及保養等。近期不少單幢盤提供迷你單位,此類物業居住空間既細小,又欠缺大型會所設施,但正由於單位伙數少,所以每戶要攤分的管理費便相當高昂,分鐘可與豪宅睇齊。

會所及服務樣樣花錢

「羊毛出自羊身上」,近年推售的新盤往往標榜豪華會所設備,酒店式管理服務等予住客享用,但買家入住後卻要支付高昂的管理費。例如大坑單幢盤理華,該盤共103個單位,最細面積由383方呎起,若以每呎管理費7.6元

計算,則每月最少要支付接近3,000元的管理費。

即使不是傳統貴價地段,部分新界區樓盤也可能收取貼近於豪宅的管理費。例如馬鞍山薈晴,每方呎管理費為5.1元,以面積219方呎至428方呎計算,該盤居民每月便要支付1,117至2,183元的管理費,這對於一般打工仔來說也是一筆相當吃力的開支。

故此,買家在入市前需留意管理/業權份數等相關資料,一般來說,發展商會在售樓說明書中列明不同單位的管理/業權份數,而業主需按照份數的比例,分擔相等比例的管理及維修費用。

自組立案法團或省開支

港大房地產學系講座教授鄒廣榮指,業主若然遇上管理費過高的問題,可透過自組業主立案法團,為物業另聘管理公司。不過有部份連商場或其他物業的樓盤,發展商便有可能佔有較大的管理/業權份數,小業主的「話事權」便會非常有限。

管理費未必公佈 買樓花要做功課



近年新盤管理費越來越貴,普遍管理費每月每方呎吹到5元以上,對於上車客來說可謂一筆大支費。目前《一手住宅物業銷售條例》只要求已落成新盤公佈管理費,對於樓花則未有限制,政府一直提醒準買家要留意管理費支出,要小心某類外牆裝修物料的管理及保養開支較高,而且管理費不時調整,入市前必須諮詢清楚。

謝偉銓稱收得高原因多

物業管理業監管局主席兼立法會議員謝偉銓表示,近年隨着工資上漲,新盤管理費的確出現上升,但無法指新盤管理費收得是否過高。因為個別新盤的管理費高昂,原因可能在於其管理費包含的服務質素較高,例如住戶能免費享用會所設施或泳池等,收費會較會所設施按次收費為

高。又或者豪宅需要更高質素的管理人員等,都會增加額外支出。

他續說,如果業主認為管理費過高,可以在入住後留心於哪方面支出較多,例如泳池如果有暖水池,是否可以在夏天不需要時間掉等,最緊要管理公司的賬目清晰,有足夠透明度。

他又提醒,個別新盤為增加樓盤吸引力,管理費首兩年有折讓,原因其實只因不少初期維修保養有首兩年免費等條款,但兩年後管理費可能上升,或會增加供樓額外支出。

翻查資料,目前《一手住宅物業銷售條例》沒有要求賣方於樓書列出每個住宅物業的管理費。不過,就銷售已落成新盤,就會要求賣方於「賣方資料表格」列出管理費,原因是管理費確切款額一般只會在落成後才落實。

一手銷監局過去一直提醒,準買家購入新盤後除要支付按揭和其他費用外,還須

每月繳交管理費,並預繳相等於兩至三個月管理費的按金。同時,又提醒管理費開支會不時調整,準買家購買物業前最好先查詢,而評估負擔能力時亦必須把這項開支計算在內。

銷監局籲留心維修開支

當局舉例,某類外牆裝修物料的管理及保養開支較高,提醒準買家從樓書內的「裝置、裝修物料及設備」部分查閱。如外牆鋪設玻璃外牆及/或玻璃幕牆,須留意檢查、清潔、保養及維修時可能會使用吊船,這些額外開支或會計入管理費,由業主分擔。準買家同時應向賣方查詢,保養、維修或更換這類住宅物業的冷氣機時,會否涉額外開支或工程。

局方強調,多次鼓勵賣方在樓書以外的刊物或宣傳品,向準買方提供管理費款額或預計款額範圍,以供準買家參考。

■香港文匯報記者 顏倫樂

康城7A期或復活節登場



■會德豐地產執行董事黃光耀(左)預期今年樓價有10%升幅。右為會德豐地產事務助理總經理陳惠慈。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)投資市場利好消息不斷,中美貿易談判有望達成協議,港股重上3萬點,新盤亦趁勢待發。會德豐地產執行董事黃光耀昨日表示,與港鐵合作發展的將軍澳日出康城第7A及7B期合共1,120伙已申請預售樓花同意書中,當中第7A期共616伙有機會月內獲批及隨即推售。他指,項目以一房至三房的中小型單位為主,將以價單銷售,售價會參考系內同區MALIBU近1.6萬元平均成交呎價,及同區其他新盤。

涉及616伙 料價單銷售

他指出,日出康城第7A及7B期位處48萬方呎商場之上,當中7A期已於去年9月申請預售樓花同意書,共有616伙,包括一房至三房單位,而第7B期則於去年底申請預售,共有504伙,同樣包括一房至三房單位。

他稱,兩者主打兩房至三房單位,相信適合小家庭、換租客以及投資者。

會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示,日出康城第5期MALIBU尚餘39伙高層或向海單位待售,將會留待接近現樓時才推售。

另外,會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘表示,集團今年首季售出24伙洋房及91伙分層單位,套現近30億元。當中,大額交易相當暢旺,24伙洋房佔首季銷售額45%(約13億元),另有30伙低密度特色分層單位佔銷售額18%(約5.4億元)。

黃光耀:本季樓市感樂觀

黃光耀表示,經過今年首季樓市成交及價格回穩後,個人對本季樓市感到樂觀,並相信近期股市升勢有利樓市,預期今年樓價有10%升幅。

對於地產建設商會於上周達成共識規範新盤招標比例,黃光耀回應指,

會安排跟隨指引,並指過往旗下大型項目都以價單發售,只有獨立屋或銀碼過千萬元的特色單位傾向以招標推售,相信新該指引對集團賣樓部署影響不大。

家壹首批單位今晚發售

另外,恒基地產旗下長沙灣家壹首批100伙昨日截票,消息指,累收648票,超額登記約5.5倍。該批單位於今晚發售。

成交方面,億京旗下大埔白石角海日灣昨招標售出3伙。其中,Court C第1座8樓B室,面積504方呎,成交價903.2萬元,呎價17,921元。

新世界旗下北角柏蔚山昨日連沽兩伙。當中,第1座31樓G室,面積614方呎,成交價2,159.3萬元,呎價35,168元。另一伙為2座30樓C室,面積1,066方呎,成交價4,220.9萬元,呎價39,596元。

市建觀塘項目 估價7.6億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局觀塘恒安街重建項目明日截標,華坊諮詢評估指,項目估價約7億至7.6億元,樓面地價每方呎10,500元至11,500元(不包括須作社區用途部分)。項目地盤面積約8,500方呎,可建樓面71,688方呎,包括7,976方呎非住宅樓面(其中5,382方呎屬政府、機構或社區用途),提供單位約138伙。

單位不可細過300方呎

據了解,招標條款列明,賣樓收益達13.8億元就必須要向市建局分紅,達標後首3,000萬元分紅20%,其後按比例遞增至最多50%。而且,單位面積設限,最細單位不可細過300方呎,並規定一半單位面積須為300方呎至480方呎。

華坊諮詢認為,項目鄰近市建局大型重建項目——觀塘市中心,規模較小,入場費低,預計吸引不少中小型發展商。項目現邀請37間發展商提交標書,該行相信超過半數會參與投標。