

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



特稿



特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

特稿

近年新盤管理費越來越貴,普遍管理費每月每方呎動輒要5元或以上,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物品,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。旁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。他指出,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週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。