

九肚富豪・山峯擬全數招標賣

范統：豪宅及非豪宅應分開管

香港文匯報訊（記者 黎梓田、梁悅琴）一手樓空置稅快殺到，發展商趁市旺加快推盤步伐。百利保及富豪酒店旗下已入伙的沙田九肚富豪・山峯計劃於復活節前後推出市場，單位將會全部以招標形式推售，同時計劃保留部分分層單位出租。百利保執行董事兼首席營運官范統表示，集團會跟隨地建會敲定的自律措施，惟批評政府不應該「一刀切」徵收空置稅，指豪宅及非豪宅市場應分開管理。另外，會德豐地產旗下即將入伙的啟德 OASIS KAI TAK 及已入伙的屯門 NAPA 亦加推單位招標發售，並會上載招標文件。

范統表示，九肚富豪・山峯首階段會先推出第1及2座約2,100方呎分層單位，及後推出第8座約1,600方呎單位，至於洋房單位則留待下一階段推出，全盤單位均以招標形式推售，料最快復活節前後推出單位招標，分層單位價錢將參考同區樓盤。另外，將會保留部分分層單位出租，冀帶來穩定收入，但強調與空置稅無關。

富豪・山峯車位料380萬

已居現樓的富豪・山峯位於沙田麗坪路23號，提供136個分層戶及24座洋房，配備193個車位。發展商補充，每方呎管理費少於6元，車位售價將介乎約380萬元至400萬元。對於地建會早前敲定自律措施，招標文件及優惠細則需要上載到項目網頁，范統表示，集團會跟隨其做法，又指並不困難，最重要是公平、透明、無隱瞞。他不贊成非豪宅單位以招標發售，認為最少1,000方呎以上單位招標才合理，而集團過往項目，如尚都及尚築也沒有招標發售。另外，他又指，項目提供的回贈優惠簡

單，不會五花八門，但會推出更靈活的付款方法。

范統不滿空置稅「一刀切」

對於一手樓空置稅立法在即，范統認為，不應該「一刀切」徵收空置稅，指豪宅裝修需時，「要做好多嘢先可以拎出嚟賣」，而政府亦應把焦點放在大眾市場，豪宅及非豪宅市場應分開管理。

會德豐2樓盤加推招標

另一邊廂，會德豐地產常務董事黃光耀指出，將於7月建成及交樓的啟德 OASIS KAI TAK 昨加推6伙低座單位招標發售，並於下周一截標。招標文件將於今日上載至樓盤網頁，認為文件可令資訊充足及增加透明度，亦會列明回贈優惠。該盤尚餘35伙，包括12伙標準戶、4伙高座天際特色戶及19伙低座單位。會德豐地產助理總經理（業務拓展）楊偉銘指出，同系已入伙的屯門 NAPA 亦加推出7座洋房招標發售，下周一截標。該盤累售14座洋房，平均呎價17,252元。



■百利保范統（中）指，富豪・山峯會推出更靈活的付款方法。香港文匯報記者黎梓田攝



■富豪・山峯1座11樓頂層特色戶景觀。香港文匯報記者黎梓田攝



■富豪・山峯2座8樓B室連裝修現樓示範單位之客廳。香港文匯報記者黎梓田攝



■富豪・山峯2座8樓B室主人套房。香港文匯報記者黎梓田攝

維峯・浚匯提價加推22伙

香港文匯報訊（記者 黎梓田、梁悅琴）豪宅持續推出，中小型樓花盤亦紛紛加推。北角維峯・浚匯、元朗尚悅・嶺及 PARK YOHO Napoli 昨日分別加推，合計涉及近160伙。恒基地產主席李兆基私人持有的北角維峯・浚匯昨提價2%加推22伙，面積196方呎至302方呎，折實平均呎價29,735元，折實售價579.9萬元至911.3萬元。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，項目累售64伙，買家90%選用即供付款。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，凡經該行購入維峯・浚匯的買家可獲贈一年租賃管理及首年租務保險優惠，名額共8個。

尚悅・嶺下周二售101伙

另外，恒地與新世界合作的元朗尚悅・嶺亦加推63伙，面積234方呎至381方呎，扣除最高折扣3%後，折實平均呎價約1.6萬元，折實售價440.7萬至627.4萬元。該盤將於下周二發售101伙。新地旗下元朗 PARK YOHO Napoli 昨加推72伙，包括開放式戶至兩房戶，折實平均呎價15,046元，開放式戶入場費逾451.3萬元起，屬原價加推。該盤亦公佈於下周五復活節假期發售154伙，當中113伙以價單形式推售，比例高達73%，有關價單、銷售安排及招標文件已上載至官方網頁。



■元朗尚悅・嶺資料圖片

住宅「首置客」首季高佔九成三



■樓價持續攀升，市民為求入市避稅，不惜用內部轉讓來獲得「首置」身份入市。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）受惠股市回升及低息環境持續，近月樓市交投顯著轉旺，用家加快入市步伐，包括部分買家以內部轉讓形式自製「首置」身份入市，令整體一、二手交投同步回升。據Q房網香港數據研究中心分析，今年首季二手註冊量超過9,200宗，按季急升56%，同一時間以內部轉讓（買賣雙方其中一個名字相同）個案亦較首季大幅回升。

首季內部轉讓升逾兩成

Q房網將買賣雙方最少有一個姓名相同，列為內部轉讓個案計算。研究顯示二手市場成交升勢凌厲，內部轉讓個案亦跟隨上升，上月錄得378宗內部轉讓成交，創半年來新高，帶動首季內部轉讓成交有1,062宗，較去年末季的876宗升逾21%。而內部轉讓佔整體二手成交

的比例卻降至約10.4%，原因是整體二手註冊宗數較高，令該比例不升反跌。Q房網香港董事總經理陳坤興表示，過去一季整體涉及逾1,000宗的內部轉讓個案，當中已有個別業主，透過內轉自製首置身份再入市。整季住宅成交中，「首置客」入市比例高達93%，明顯較去年為高。

該行解釋，按今年首季整體約14,571宗住宅註冊成交，與稅務局提供從價印花稅的數字作比較，今年首季只有1,050宗住宅成交需要繳交第1標準稅率（約樓價15%徵收）的新住宅從價印花稅（NRSD），今年首季入市的住宅買家中，13,521宗買家於入市時屬於未持有任何本地住宅的港人（市場統稱「首置客」），數字較去年第四季升逾六成，佔整體住宅買賣的近93%，高於去年第四季的88%，是2014年7月正式開始徵收雙倍印花稅「DSD」以來的新高（於2016年11月將稅率升至樓價15%的新住宅從價印花稅「NRSD」）。

內部轉讓料維持高水位

陳坤興指出，隨著過去一季股市持續回升，恒指重上3萬點水平，在財富效應下，買

家自然加快入市，透過內部轉讓以「首置」身份入市的買家自然大幅增加，隨著中美貿易戰可望於短期內達成協議，加上未來一季將有大量新盤登場，相信本季整體住宅樓市會持續暢旺，內轉個案亦會維持高水位。

二手居屋買賣季增65%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）農曆新年前後爆發「小陽春」旺市下，據土地註冊處最新數據，全港首季錄得1,092宗居屋二手買賣登記，較去年第四季的662宗大增65%；季內成交總值約53.55億元，按季急彈68%，量值同為近3季最多。

平均價490.4萬微升1.6%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，首季二手居屋平均售價約490.4萬元，按季回升1.6%，預計次季均價繼續反彈。若與去年首季同期的486.1萬元比較，過去一年平均售價微升0.9%。

陳海潮又提到，「新居屋2019」將以五九折推出4,871個單位，相信凍結一定的購買力。因此估計次季二手居屋買賣登記數字升幅有限。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



按揭API開放便利全港

「按揭」這兩個字，對一般普羅大眾來說，好像是既熟悉又陌生的一个詞彙。雖然香港遍地業主，亦有不少人有按揭在身，但要掌握市場最新的按揭資訊，總令人感到無從入手。即使正在供款的業主，都未必了解現時銀行的按揭息口，以至現金回贈、按揭優惠等。作為業界先鋒，經絡按揭轉介月初再下一城，與銀通攜手合作，宣佈開放連接各銀行應用程式介面（API）平台，成為全港首個將多間銀行按揭資訊作實時分享的平台。

隨著資訊科技的應用愈來愈普及，現在人人都將金融與科技結合。自金管局分階段落實開放銀行業API，讓第三方機構可以與銀行交換電子訊息，經絡按揭轉介率先主動與銀行業界洽商。現時第一階段，經絡按揭轉介網頁已連接18間積極發展按揭業務銀行的API系統，客戶可於「即時

銀行按揭計劃」頁面內，查閱每間銀行上載於API介面的最新按揭計劃，從而進行比較，實時獲得最快、最新的按揭資訊。

下階段增申貸交表效率

作為首間及唯一第三方服務供應商，經絡會努力不懈，於年內進行第二階段API開發。屆時客戶將可於網站瀏覽各銀行的按揭優惠後作出即時一站式網上申請，並將申請表及文件透過網站傳達，同時可根據自己需要挑選多間銀行作出按揭申請，致力以達到減省重複填寫申請表格為目標。

現時經絡按揭轉介開放API仍屬初步階段，經絡期待往後階段可提供更具透明度及貼市的資訊，相信銀行及各方業界亦會攜手促進資訊流通以幫助全港業主輕鬆上會。

（節錄）

香港共居空間傾高檔發展

香港文匯報訊（記者 蔡競文）亞太區主要城市的住宅樓價持續上升，共居空間較普遍住宅更能為住客提供更短及更富彈性的租約，以及可隨時搬入的便利。仲量聯行昨指出，遷往核心城市及地區工作及接受教育的人口趨增，亞太區共居空間市場發展蓬勃。根據仲量聯行報告的個案分析，共居空間的營運商可較傳統的出租住宅模式節省最多25%的開支。惟值得一提的是，報告同時指，香港部分共居空間新項目租金較私人住宅租賃市場更高。

港部分服務式住宅正變身

仲量聯行昨發表 Co-living in Costly Cities - Asia Pacific 亞太區共居空間報告。報告指出，香港及新加坡為亞太區其中兩個最昂貴的居住城市，雖然空間有限，有少量營運商希望能急速擴張。由於業主希望提升租金回報，香港表現較遜色的酒店及服務式住宅正轉作共居空間。新加坡已見共居空間投資，包括Aurum Investments 及Sequoia投資 Hmlet，以及Singapore Management University 夥拍 The Ascott Limited 管理 lyf@SMU。



■仲行指出，香港的共居空間已由最初的低廉居住空間，轉變為時尚生活選擇。資料圖片

此外，中國內地住宅租賃市場急速擴張，現已成為全球其中一個最大的共居空間市場，數家發展商正積極競投地皮發展收租物業，以及開設自家品牌的共居空間營運商。

內企積極發展中國市場

相反，澳洲因全幢分層住宅供應短缺，加上有針對住宅租賃業務的稅務政策，發展共居空間較落後。

仲量聯行香港研究部主管馬安平指出，香港的共居空間已由最初的低廉居住空間，轉變為時尚生活選擇，遂吸引新一浪的投資者投資香港的共居空間市場。過去12個月，部分新項

目已推出市場，租金較私人住宅租賃市場相若，甚至更高。

仲量聯行亞太區營運總裁兼另類投資部主管 Rohit Hemnani 表示，共居空間補充傳統住宅類別的缺口。由於共居空間配備清潔及保養服務，租客只需與一個營運商聯絡，無須支付按金、水電費、傢俬及地產代理佣金等費用。

Rohit Hemnani 補充稱，不少共居空間的營運商均沒持有物業，所以會以利潤分賬形式的租約或管理協議發展共居空間；部分營運商則傾向固定的租約，為業主提供較長期的固定租金收入。由於能夠擴大營運規模，共居空間營運商有潛力為業主提供更高的收入，以及在清潔、傢具及能源上提供更高效率。

亞太區營運商或現吞併潮

儘管共居空間市場在亞太區大部分城市仍處於起步階段，仲量聯行亞太區資本市場研究部主管 Nick Wilson 表示，租客持續推高市場需求，投資者追求更高的回報，未來共居空間將於亞太區進佔一個更高市場份額。但同時市場將出現汰弱留強的情況，小型會被大型吞併。

機械畫家現身大埔超級城



■新地馮秀炎(左二)介紹大埔超級城今年復活節主題活動。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）大埔超級城今年復活節以《復活彩蛋玩樂營》為主題，包括引入《復活機械畫家》，顧客於推廣期（4月11日至28日共18天）購物消費滿100元或捐款予大埔浸信會社會服務處，即可與機械畫家一同創作復活節主題藝術畫作。同時，又會舉行《S.T.E.A.M. 復活蛋守護戰》訓練班及大賽，參賽者以飲筒、木枝等環保物料創製復活蛋護航器參賽。

新地代理執行董事馮秀炎昨表

示，商場今年復活節推廣費創歷年新高達480萬元，按年升約10%，預計期內人流達400萬，升10%至15%。

她又指，大埔超級城於今年首季人流達2,500萬，按年升10%；生意額8.79億元，同樣升10%。當中，以彩妝護理升幅最大，每呎營業額2,000元至3,000元。今年上半年商場約有45個新租及續租戶，平均呎租120元至400元，平均升幅達雙位數。現時商場整體平均每呎營業額逾1,000元。

千萬提升停車場設備

她稱，下季將全面提升大埔超級城多層停車場設備，包括電能車充電、智能停車等，預計需時四個月，投資額逾1,000萬元。