新界4盤1800伙月底混戰

中小單位為主 最平400萬有找

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政局緩和，發展商再度全速推售新盤吸金。會德豐地產旗下日出康城GRAND MONTARA及永泰地產旗下屯門OMA OMA昨日齊齊開價，前者首張價單單位合共101伙，折實平均呎價13,999元，與4月底開價的MONTARA首批折實平均呎價13,990元相若，366呎一房折實入場575.8萬元；後者首張價單98伙，平均呎價12,463元，一房入場400萬元有找，全數單位售價低於600萬元。連同明日開盤的屯門御半山II期及元朗臻頤，本月底前將有4個新盤合共近1,800伙中小型單位推售。

■會德豐地產主席梁志堅(右二)認為政府應着手處理經濟及民生問題。旁為會德豐地產常務董事黃光耀(左二)。

近年屯門掃管笏一帶新盤

首張價單公佈日期	樓盤	伙數	折實均呎價	發展商
2019年6月20日	OMA OMA	98伙	12,463元	永泰
2019年1月8日	THE CARMEL	50伙	10,901元	永泰
2018年9月22日	上源	231伙	11,073元	萬科
2016年10月13日	NAPA	92伙	10,438元	會德豐
2015年11月4日	滿名山	223伙	10,880元	嘉里

對於近期因修訂《逃犯條例》引起的社會矛盾是否影響GRAND MONTARA的推盤部署及令開價顯得克制，會德豐地產主席梁志堅認為，社會風風雨雨已告一段落，不會因市況波動影響推盤步伐。與MONTARA比較，今次GRAND MONTARA幾乎原價推盤，主因集團過去開價一向較為保守，計算過成本有錢賺便推出，加推加價都只是1%至2%，期望可以貨如輪轉。

GRAND MONTARA增優惠

會德豐地產常務董事黃光耀指出，由於上月初MONTARA開售時累收逾1.8萬票，因此GRAND MONTARA為吸納MONTARA向隅入票者新增1%折扣，令總折扣增至22.5%，三房最細715方呎單位折實入場費低於900萬元。該盤今日起開放示範單位予公眾參觀及收票，會因應收票反應決定加推安排，加推有加價空間，最快本月底前開售。他相信，近期多個新盤齊推售可帶動新盤市場氣氛。消息指，藝人陸浩明昨日已到場參觀。

價單顯示，GRAND MONTARA首張價單涉101伙，包括一房至三房及2伙特色戶，面積366方呎至768方呎，扣除最高22.5%折扣優惠，折實價575.8萬元至1,100.8萬元，折實平均呎價13,999元。以訂價計首張價單市值11.72億元。

梁志堅：市價競逐啓德宅地

展望本港下半年樓市前景，梁志堅表示，長遠看好後市，料下半年樓價走勢平穩，中美貿易戰有緩和跡象，社會爭拗趨平靜，政府應着手處理經濟及民生問題。

他又指，早前啟德商業地撻訂只是個別事件，本港土地供應仍然不足，需求仍在。集團對今日截標的啟德住宅地有興趣入標，並相信出價太低政府都未必會賣，因此集團會以市價出價。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，GRAND MONTARA首張價單開價重返今年4月底MONTARA價位，與樓價高位相比有5%折讓，料首批單位可以「一Q清枱」，下一批單位若加價克制，相信可全數獲承接。

他指，香港近日經濟氣氛好轉，加上美國聯儲局一如所料維持利率不變，對樓市屬好消息，發展商亦即時起動，4大新盤空群而出，當中兩大新界上車盤明日同步發售，料可即日沽清。又指，GRAND MONTARA連同永泰旗下屯門OMA OMA等四大新盤均趕及6月底前推售，故調升本月一手盤成交宗數預測至1,500宗。

代理料本月一手1500成交

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，將軍澳區新盤承接力向來不俗，該盤位處港鐵站上蓋，並設大型商場，料租金回報率逾3厘，可吸引投資客。

沙灘派對 香港文匯報訊（記者 梁悅琴）暑假快來臨，九龍灣MegaBox今日起至9月5日舉辦「Peppa Pig開心沙灘派對」活動。此外，「變變變！MOVE生物體驗展」亞洲巡迴香港站亦將於7月1日起在商場舉行。MegaBox總監文靜芝指，商場今年首5個月的人流及生意按年上升10%至20%。

OMA呎價1.24萬 貴絕掃管笏

■被問到OMA OMA開價有無考慮中美貿易戰因素，永泰地產鍾志霖指，消息短線會纏繞市道，但市場應更多留意近年香港經濟增長及房屋供求。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）隨着社會氣氛緩和，多個新盤陸續推出市場。由永泰地產發展的屯門掃管笏路項目OMA OMA昨日公佈首張價單，涉及98個單位，平均呎價12,463元，屬屯門掃管笏一帶近年首批呎價中最貴。不過發展商形容首批價格為「安居樂業價」，不擔心同期市場有多個新盤開賣。

首張價單98伙 不設折扣

OMA OMA位於萬科屯門上源附近。發展商昨日公佈項目首張價單，並於今日正式開放示範單位及收票，預備本月開售，視乎市場反應再決定加推安排。據了解，首張價單並未設任何折扣優惠，98個單位平均呎價12,463元，屬屯門掃管笏一帶近年首批呎價中最貴。相比同系The Carmel今年初首張價單50伙平均呎價10,901元高出14.33%。

對比附近上源於6月11日上載的加推新價單，當時涉及142伙，折實平均呎價12,481元，OMA OMA開價相當貼近。但翻查資料，上源連同招標單位等，於上周新一輪賣樓僅售約30伙，似乎市場對該價並不受落。

永泰：首批為「安居樂業價」

永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖形容，首批價格為「安居樂業價」，強調價錢具競爭力，並參考如元朗、屯門及大埔等區樓盤。問到會否擔心同期新盤競爭，他表示，百花齊放是好事，準買家可以更多選擇，又認為項目定位低密度，與市場其他新盤不一樣，相信客路不會重疊。

一房單位入場費399.8萬

該盤首張價單有9成單位屬兩房，1成為一房，所有單位售價都低過600萬元，入場單位為第1B座5樓D室，面積318方呎，一房間隔，價單售價399.88萬元，呎價12,575元。至於兩房最平單位為第2B座1樓E室，面積441方呎，售價457.28萬元，呎價10,369元，但只此一間，因為高1層的E室呎價已急升至11,501元，售價貴23.5萬元至480.7萬元。

項目提供4個付款方法，最基本的120天現金付款計劃按售價成交，但建築期付款需要照售價加6%。此外，亦提供靈活分期付款計劃(480天分期內付清樓價)及一按付款計劃，但亦需照售價加2%及3%。發展商為分期付款及一按付款計劃提供最高80%貸款。

值得留意的是，上述按揭貸款還款期限為36個月，期內只付利息，首年利率為P(5.375厘)-2.5%，第2年為P(5.375厘)-2%，第3年為P-1%。業界人士相信，這是為吸納實力不足的上車客入市。但留意分期付款需要交樓價2%手續費、一按付款要交5,000元手續費。

同時，買方可以於第34個月申請延伸貸款，延伸期不可長於36個月，延伸期按揭利率為1%。不過申請延伸期前，買方需要償還10%樓價本金，第2年再償還10%。

御半山II放風加價加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新界兩個上車盤明日正面交峰，消息指，新地旗下屯門御半山II期累積收票超過1,700票，以明日開售130伙計，超額登記12倍。新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示，御半山II期首批發售後，很大機會加推及有加價空間。

為進一步吸納客源，新地會董事總經理謝文娟表示，為會員提供御半山II期1%折扣及一田百貨購物獎賞。

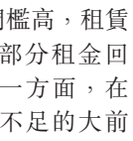
新地會會員增1%折扣

新地會會員只要「讚好」新地會「珍惜•愛家人」Facebook專頁，並於7月31日或之前成功遞交御半山II期購樓意向登記，以及完成簡單登記程序，即有機會獲得100元一田百貨現金禮券一張，名額5,000個。

元朗臻頤超額登記5.5倍

同樣於明日推售的新世界旗下元朗臻頤，消息指，截至昨日累收850票，以明日開售130伙計，超額登記5.5倍。

按揭熱線



經絡按揭轉介首席副總裁
劉圓圓

移民人士善用「管業收租」

修訂《逃犯條例》一事弄得滿城風雨，再次激起部分港人移民的念頭。有移民中介表示，近日收到的移民查詢激增。其實，香港有不少有樓人士，更有超過六成半人士已供滿按揭。假設不打算將香港物業出售，即使舉家移民，仍可找專業機構如銀行為業主進行租務管理。

根據現行金管局的指引，現契或仍有按揭物業都可將物業出租。不過，仍在供樓的業主必須在出租前先取得承按人（例如銀行或財務機構）的同意，取得「出租同意書」。若業主不在港，或擁有多個物業分身不暇管理，除交託給親友打理外，部分銀行有提供「管業收租」的服務，適合不希望或無法自行處理租務事宜的業主。

銀行一條龍服務免煩惱

如業主有意委託銀行管理收租事宜，銀行需要業主開啟儲蓄戶口，並簽署一系列開戶文件，如放租的意向價錢、授權信等。銀行的收費率會視乎每月租金而定，再收取指定百分比作為管理費，一般來說約為3個至5個百分點。每次租約完結後，若業主打算繼續委託銀行租管，銀行再次收取一次性的續約費用，約為數百元。除收取租金外，銀行更可協助業主繳交差餉、管理費，甚至購買家居保險、火險等，收費另議。

相信不在港的業主亦會擔心其他突如其來的狀況，例如租客欠租、家居損毀等，某部分銀行亦會為業主代聯絡及委託律師樓採取法律行動追收欠租或收回物業，甚至安排和協調維修及保養物業。而各銀行收費不一，建議業主向多間銀行查詢及比較。

除管理租務外，業主更可委託銀行刊登廣告，以代理招租及樓宇買賣，部分銀行會收取一次性手續費及招租廣告費用，並將單位轉介給地產代理協助出售或出租，待事成後收取佣金，佣金比率則與地產代理大同小異。

香港按揭利率一直處於低水平，加上樓價高企而首期門檻高，租賃市場有一定的需求，部分租金回報可達三厘以上。另一方面，在香港在土地長期供應不足的大前提下，樓價難以下跌之餘仍甚具潛在升值空間，因此保留物業並放租將會是不俗的選擇。