

白石角  
新盤

## 鷹君30年來首推盤 開價較同區二手低20%

# 朗濤呎價1.14萬起 一房553萬人場

朗濤折實入場呎價11,446元，為近一年來白石角折實入場呎價最低的新盤。  
記者梁悅琴攝

鷹君執行董事羅俊謙(右)及鷹君地產代理銷售及市務副總經理梁淑儀昨公佈朗濤首批價單。記者梁悅琴攝



### 白石角朗濤首張價單

單位數目：	150伙
實用面積：	389至1,231方呎
售價：	700.7萬至2,524.7萬元
平均呎價：	17,173元
最高折扣：	21%
折實價：	553.6萬至1,994.5萬元
折實平均呎價：	13,567元
折實呎價：	11,446至16,202元
同區二手呎價：	13,793至19,769元

■製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上半年本港樓價升近10%，惟近月本港政經氛圍差，發展商開價變克制。三十年來再有香港新盤推售的鷹君集團，旗下大埔白石角朗濤昨公佈首張價單共150個單位，平均呎價17,173元，扣除最高21%折扣後，折實平均呎價13,567元，較同區二手有約15%至20%折讓，折實入場呎價11,446元，則為近一年來白石角折實入場呎價最低的新盤，396方呎一房折實入場553.6萬元。

鷹君執行董事羅俊謙形容，朗濤首張價單為「優逸起動價」，開價參考同區新盤，定價克制，相信具吸引力，首張價單包括一至三房戶，當中約有70%為兩房戶，有34伙折實價低於600萬元。他表示，該盤將於今日開放於旺角朗豪坊的示範單位予公眾參觀，並同步收票，會根據收票反應再決定加推安排，加推單位有提價空間，有機會月內開售。

只有10伙1,027至1,231方呎三房戶可遠望海景，該批三房單位均可獲認購車位一個。此外，發展商為該盤提供70%至80%一按，貸款期最長25年，首24個月按息均為P-2%(P為5.375%)，其後P+2.125%至P+2.615%；及最高30%二按，一加二按最高80%。

### 「麵粉價」僅3300元 利潤逾30%

資料顯示，鷹君於2014年5月以24.12億元投得該項地皮，可建樓面約73萬方呎，每方呎樓面地價僅約3,300元，為區內住宅官地中每方呎樓面地價最低的地皮。計入建築費等成本支出，單以首批折實平均呎價計，朗濤的利潤至少有30%。

### 首批150伙望樓景為主

被問到今次開價克制是否受到近期本港政經氛圍差影響，他坦言指，大環境因素令市況有所波動，香港樓市仍然是需求主導，供應不足，長遠香港樓市會平穩發展。他並指，該盤為同區最後一個新盤，地理環境及用料優越，加上區內新盤銷情不錯，對該盤銷情有信心。

根據價單顯示，今批150個單位分佈於第6A、6B及7A、7B座，實用面積389至1,231方呎，包括一房至三房，定價700.7至2,524.7萬元，扣除最高21%折扣，折實價553.6至1,994.5萬元，折實呎價11,446至16,202元。396方呎一房折實入場553.6萬元，781方呎兩房折實入場893.9萬元，1,027方呎三房折實入場1,448.9萬元。該150個單位主要以望後排樓景單位佔多，

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，朗濤包括白石角區內欠缺的一房單位及「5」字頭新盤單位，其開價較同區二手呎價有約15%至20%折讓，料部分一房戶可吸納新居屋客，相信首批150伙有機會清袋，若加推時加價克制，相信市場亦可接受。

美聯大埔區高級區域營業董事余永泰指，朗濤開價克制，料對市場有正面作用，目前區內單位呎租約40至50元水平，估計租金回報約達3.5厘，料將吸引不少追捧優質戶的買家。

## 何文田晟林擬月內開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內房福晟國際發展的何文田晟林早前公佈首張30伙價單後，不乏客人查詢。據市場消息指，項目至今累積收近100票，超額認購約2.3倍。發展商有意於數日內公佈銷售安排，計劃本月內開售。晟林首批30伙折實售價總額約3.6億元，入場呎價折實27,826元。

### 上源28個洋房擬招標推售

另一內房萬科香港市場營銷與客戶關係部董事周銘禧表示，屯門掃管笏上源餘下30伙，包括28個洋房及2個連天台戶，預料將於明年中以招標形式推售，造價則參考區內同質素的洋房成交價。他指，上源於上月加推207個單位，截至昨日已售出103伙，平均呎價12,781元，全盤累售976個單位，套現近62億元。美聯住宅部行政總裁布少明表示，即日起至本月底凡經該行選購上源3房或以上單位的買家，將可獲贈雙人馬爾代夫旅行套票，名額6位。

### 白石角近年新盤開價

日期	項目	數目	折實平均呎價
2014年6月	逸瓏灣I	110伙	11,540元
2014年6月	逸瓏灣I	110伙	11,540元
2014年6月	逸瓏灣II	200伙	11,554元
2018年5月	嘉熙	225伙	16,498元
2018年7月	雲匯二期	128伙	17,380元
2019年1月	逸瓏灣8	108伙	13,228元
2019年4月	海日灣II	295伙	13,774元
2019年7月	朗濤	150伙	13,567元

■製表：記者 梁悅琴

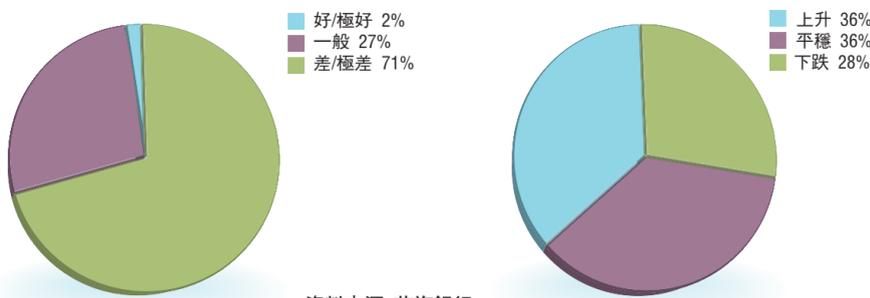
## 調查：市民指現時非置業良機

香港文匯報訊(記者 黎梓田)花旗銀行昨天公佈2019年第二季市民置業意向調查結果。調查結果顯示，超過七成受訪者表示現時屬於差或極差的置業時機，認為現時屬於好或極好置業時機的受訪者比例亦按季下跌。有學者指，政治衝突比起去年貿易戰對市民置業心理影響最為直接，如果情況持續升級，將影響旅客人數以及零售數字，對實體經濟產生打擊。作為本港經濟一個重要環節的樓市，無可避免受影響。

花旗銀行報告指，在2019年第二季，有71%受訪者認為現時屬於差或極差的置業時機，在年齡組別21至29歲的年輕受訪者當中，亦有超過七成認為現時非置業好時機。而認為現時屬於好或極好置業時機的受訪者比例，由第一季的4%下降至第二季的2%。

另在2019年第一季，市民對樓價走勢的看法有所逆轉，更多受訪者觀望香港樓價在未來12個月上升。來到2019年第二季，受訪者對樓價走勢的看法與去季相若，有28%受訪者認為樓價會在未來12個月下跌，36%認為樓價在未來12個月上升。報告亦指，不少市民觀望未來樓價上升，但沒有完全影響受訪者對置業的興趣。在2019年第二季，有25%的受訪者表示現時對置業非常感興趣或頗感興趣，比例仍屬近年高位。在年齡組別21至29歲的年

### 如沒有物業，你認為現在是置業良機嗎？對未來12個月樓價看法？



資料來源：花旗銀行

輕受訪者當中，亦有接近四分之一受訪者表示現時對置業非常感興趣或頗感興趣。

### 政治衝突阻置業意欲

花旗銀行零售銀行業務主管李貴莊表示，調查結果發現，不少市民觀望樓價會持續攀升，對於置業仍感一定興趣。李貴莊建議，有意置業的市民應首先衡量自己的置業能力，全面評估個人的財務狀況及負擔，並選擇一個適合自己的按揭計劃。

中大劉佐德全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，從往年經驗來看，即使中美貿易戰開打，最終樓價也是上升，因此相信貿易戰對市民置業心理影響不大，反而是次政治衝突及示威遊行，對置業心理影響最為直接，而且壓抑置業需求，倘若情況持續升級，將影響旅客人數以及零售，打擊實體經濟。莊太量估計，政治衝突未必令發展商劈價沽貨，但令樓價升勢受阻，料未來樓價在高位徘徊。

## 一手成交料回落20%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受到過去一個月本港連串社會示威引發暴力衝突影響，本港新盤推盤及成交量均下跌，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，原先預期樓市於7月份相當火熱，惟近期本港受社會運動影響，發展商推盤量未如預期，本月至今暫錄約800宗一手成交，預計全月錄約1,200宗，較原先預測錄2,000宗減少，按月回落20%。

### 受累近期社會氣氛緊張

他表示，7月份其實對樓市有利，皆因美國很大機會於本月內減息，香港銀行競爭激烈下，亦大機會跟隨，加上本港土地供應量偏低，問題難以於短時間內解決，對樓市相當利好，可惜近期本港受社會運動影響，令本月一手成交量料只有約1,200宗。

### 按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 劉國園



## 拆解新盤熱銷之謎

縱然4、5月香港樓市交投減少，當大家擔心樓市將持續受中美貿易戰及本地政治因素影響，上星期某新盤開賣近乎全數沽清。由於該盤大部分單位呎數偏細，一開始似未被市場看好，不過其後發展商改變策略，將價格稍為降低後，旋即捲起大量市場購買力，上星期推售344伙，勁收1.2萬票，並火速售出337伙，成為近月銷情最好的樓盤，可見市場購買力一直存在，只是在等一個機會釋放出來。

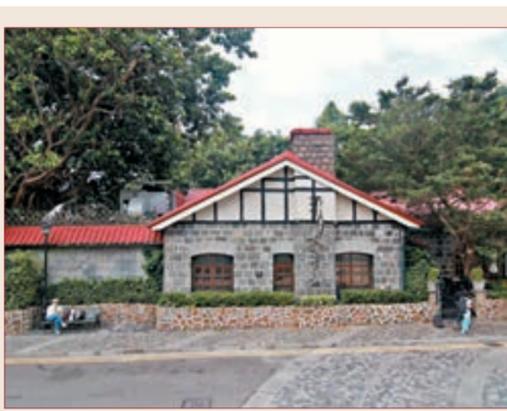
是次樓盤有兩個有趣現象。第一，超過300個單位成交價低於400萬元，可承造九成按揭；第二，當中更有24伙成交價低於200萬元，印花稅劃一至100元。我們更可從此兩個現象以按揭角度解釋是次熱賣的原因。

### 銀碼細首期少 印花稅低

有報道指，有名人與家人連購三宅，以用盡首置客的名義上車，假設三個單位都不超過400萬元，便有機會全部單位承造九成按揭。相比將三個單位的首期加起來，假設每個單位的首期為40萬，即合共120萬首期，亦只能購入一個600萬的單位，並承造八成按揭。另一方面，首置客的印花稅(AVD)只需按第二標準稅率繳交，即400萬元以下樓價最多只需繳付樓價的2.25%，若購入的單位不超過200萬元，印花稅更只需100元，相信不少人因「低首期」及「低印花稅」兩大好處而入市。

從樓盤位置來說，民生商店不乏，亦鄰近公立醫院，雖然與西鐵站有少許距離，但景觀翠綠開揚，相信未來的租賃需求活躍。是次大部分單位成交價為400萬元樓下，大部分買家為年輕客戶，相信承造高成數按揭的機會很高。要注意，以按揭保險計劃承造按揭需為自住物業，否則只能按金管局標準承造五至六成按揭，首期支出將會大增。假設400萬元的單位承造九成按揭，供款30年，壓力測試要求下月入需達到38,000元以上，如未達到入息要求可加擔保人，惟根據按揭保險公司規定，九成按揭下的擔保人必須為直系親屬。

由於發展商提供的60天即供付款辦法折扣率高達22%，因此是次出售的337伙買家全數選擇此付款方式，若使用高成數按揭的買家，由於借入款項須由銀行及按揭保險公司兩邊作出資產審批，要留意時間是否足夠。還有一點，由於部分銀行考慮估價的問題，因此並不是每間銀行都願意接受樓花按揭的申請。在60天期限下，建議申請按揭保險計劃及入息不穩人士盡快尋求專業人士如按揭中介幫忙，將按揭申請配對至合適的銀行，以確保整個審批程序順利。



### 減價續租

有逾百年歷史的山頂道121號，山頂地標「紅磚屋」太平山餐廳獲產業署續租，每月最低租金為23萬元或每月總收入的25%(以較高者為準)，若以新租約23萬元計，呎租僅25元，較舊約92萬元低75%，這是此物業近20年來首次以分紅形式出租。

■香港文匯報記者 梁悅琴