

# 恒大·珺瓏灣兩日售229伙

## 群盤齊推5日沽548伙 愛海頌加推周六賣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府放寬按揭保樓價上限，又預期中美貿易達成協議，帶動樓市氣氛，群盤爭相出擊，過去5日全港新盤售出約548伙。中國恒大於屯門掃管笏恒大·珺瓏灣第1期前日起一連兩日推售首階段325伙，消息指，該盤兩日合共沽229伙，佔首階段銷售70%。另一邊廂，長實夥市建局合作長沙灣愛海頌昨加推88伙，並於本周六發售176伙，當中64伙以招標發售。路勁地產旗下元朗山水盈最快下周開價，11月內推售。



記者梁悅琴攝



鍾彩玲（左）表示，山水盈有機會11月開賣，首批不少於67伙，以三房單位為主，定價將參考西鐵沿線上蓋項目，以及同區優質項目價格。上圖為市民在珺瓏灣第1期售樓處排隊情況。

恒大·珺瓏灣第1期前日起一連兩日推售首階段325伙，前日所銷售的167伙沽清後，昨日早上接開售另外158伙，準買家昨早於灣仔中國恒大中心地下售樓處報到，現場消息，昨日早上10時約有100組準買家到場報到，發展商現場進行抽籤以決定揀樓次序。消息指，該盤昨日售出62伙，銷情轉慢，銷售率只有39%。

### 租務具前景 中原高管入市

由於該盤一連兩日推售的325伙，折實價全部低於600萬元，亦吸引不少代理入市，中原地產屯門龍門二期第二分行高級分行經理鍾宏遠於前天斥資593萬元購入恒大·珺瓏灣1A座中層C室作自用，兩房間隔，選用發展商提供的C3建築期付款計劃。

中原地產屯門龍門第二分行分行經理鄧顯光亦於前日以約530萬元購入第2座低層E室，屬一房單位，他指，

自己鍾情掃管笏地段優越，日後屯赤路通車，預料將吸引機組人員、屯門居民進駐掃管笏，租務前景看俏，加上發展商提供稅務優惠、靈活付款方式等，因此入市作長線投資之用。

### 愛海頌25伙加價最多1.5%

另一邊廂，長實夥市建局合作長沙灣愛海頌昨加推88伙，分佈於第2、3及5座，實用面積474至507方呎，售價972.3萬至1,247.1萬元，扣除最高折扣22%，折實價758.4萬至972.7萬元。發展商落實本周六發售176伙，當中64伙以招標發售，招標單位分佈於第3及5座。

該盤亦修改3號及4號價單，將其中25伙加價0.28%至1.5%。加幅最多為2座28樓D室，面積723方呎，價單售價由1,703.5萬元上調至1,729.1萬元，加幅達1.5%。此外，據該盤4號價單，選用建築期A及B付款計劃原先

可獲照售價減0.5%的優惠，惟最新已取消該折扣優惠。不過項目同時新增建期上會易優惠，買家可獲額外售價2%的折扣。

### One Eighty加推27伙 周六賣53伙

老牌發展商林氏家族旗下筲箕灣One Eighty昨亦加推27伙，實用面積164方呎至332方呎，售價465萬元至1,622.2萬元，扣除最高18%折扣，折實價381.3萬至1,330.2萬元，該盤全數57伙售價已公佈，發展商決定於本周六發售53伙。

### 元朗山水盈最快下周開價

路勁地產銷售及市場推廣總監鍾彩玲昨表示，元朗錦田北山水盈最快下周開放示範單位及公佈首張價單，有機會11月開賣，首批不少於67伙，以三房單位為主，定價將參考西鐵沿線上蓋項目，以及同區優質項目價格。

路勁地產區域主管董事朱國傑指，該盤地積比率只有1.2倍，綠化面積超過30%，屬低密度發展，大部分單位向東或南方。山水盈設有10萬平方呎雙會所，提供25米恒温泳池、獨立體育館等。

對於政府放寬按揭保樓價上限，鍾彩玲認為，在新政策帶動下，近期一、二手市場均活躍，政策有助啟動換樓鏈。她又指，香港房屋供應少需求大，加上低利率環境，料未來樓市穩健發展。

山水盈共有331伙，分層單位提供開放式、兩房及三房，當中三房標準單位及特色戶佔258伙，佔全盤約78%，實用面積由657至1,012方呎。開放式及兩房戶各佔22伙，實用面積分別為300及501方呎。另外，29座洋房的實用面積由2,101至3,889方呎，項目預計關鍵日期為2021年3月31日。

# 洪水橋尚城銀主盤呎售7458元 低過8年前

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手成交轉趨活躍，但經濟不景氣卻導致銀主盤湧現，近期更錄得多家低市價成交或放盤。土地註冊處資料顯示，位於洪水橋的尚城銀主盤，實用面積1,475方呎，本月以1,100萬元沽出，呎價僅7,458元，造價及呎價同創項目新低。資料顯示，上述洋房由巴沙滅蟲有限公司持有，2011年向長實以1,267.2萬元一手買入，獲康業信貸借足十成按揭，過去八年樓價升幅不斷，上述銀主盤仍要蝕167萬元離場，期內貶值13%。

### 銀主劈價1280萬 減幅54%

據悉，上述單位早於2014年放盤，最初叫價1,700萬元，直至2017年淪銀主盤後，被財務公司接管放售，曾開價2,380萬元，每呎叫價14,875元，較當時市價貴七成，但最新成交價僅1,100萬元，銀主足足劈價1,280萬元，減幅

54%。有代理透露，少有成交的北角半山海天峰，錄得高層3房的銀主貨以3,000萬元易手，造價較市價低一成。最多蟹貨的新界區豪宅更不遑多讓，洪水橋尚城有單號屋銀主盤劈價54%，以1,100萬元售出，呎價低至7,458元，造價及呎價雙雙創屋苑新低，「坐貨」八年仍要蝕13%。

### 北角「樓王」低市價一成沽

中原地產林志達表示，北角半山海天峰由大業主持有多个單位，一直少有成交，高層優質單位更少有放盤。林志達透露，最新錄得銀主盤成交，單位為北角半山海天峰2座高層A室，實用面積998方呎，採3房套間隔及工人套房，享維港海景，屬「樓王」單位。單位獲多組買家投標，銀主最終以3,000萬元將單位易手，折合呎價30,060元，較市價低約10%。林志達指，買家屬於用

家。原業主於2011年以2,580萬元買入單位，持貨8年，賬面獲利420萬元，單位升值16%。

### 市場銀主盤存量約30個

黃開基拍賣行營業經理蔡文錦表示，一般拍賣行成交期為一個月，而銀行審批按揭保險需時至少一至兩個月，放寬樓按揭對拍賣行市場作用不大。不過，蔡文錦指，目前銀主盤存量約30個以上，雖然整體銀主盤未見增加，但大碼（即一千萬元以上）銀主盤的成交卻減少許多，變相積存增加。

蔡文錦指，大埔豪宅盤疊翠家庭有銀主盤放售，面積約1,467方呎，採3房2套連工人房，附設2個車位，叫價1,850萬元，每方呎叫價12,610元，較銀行估價的2,200萬元低15.9%，將於11月20日推拍。

蔡文錦又指，鴨洲洲海怡半島亦有銀主盤放售，單位為19座高層H室，面



圖為洪水橋尚城。

積871方呎，屬3房，可望海景，屬優質放盤，叫價1,490萬元，每方呎叫價17,106元。該盤銀行估價至少1,700萬至1,800萬元，叫價較估價低逾兩成。

# 晉海II遭殺大訂123萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本周四公佈的香港第三季經濟表現料進入技術性衰退，受累經濟大環境，一手盤個別買家因信心不足而擱訂離場。市場消息指，本月主要新盤暫時錄約15宗擱訂，其中新地旗下日出康城晉海II錄得擱大訂個案，買家遭發展商殺訂123萬元。而旺角逸新及西環翰林峰也同錄買家擱大訂離場，分別遭殺訂119萬元及98萬元。

市場消息指，新地旗下將軍澳日出康城晉海II錄得擱大訂個案。成交記錄冊顯示，項目3A座43樓D室，實用面積474方呎，屬2房間隔，買家於去年

5月購入，當時成交價821.35萬元，實用呎價約17,238元。不過，記錄冊顯示買家已經終止交易，料損失15%訂金，涉及約123.2萬元。

### 旺角逸新單位擱訂損失20%

另外，快將收樓入伙的麗新旗下旺角逸新亦錄得擱大訂個案。成交記錄冊顯示，項目23樓A室，實用面積312方呎，買家於2017年8月採用建築期付款入市，當時成交價595.35萬元，呎價19,082元。現最新顯示買家已經終止交易，按建築期條款，料買家損失20%訂金，即119.07萬元。

# 今年落成新盤沽近七成

香港文匯報訊 發展商在年尾前正在跑數，今年落成的新盤至今已售出近七成。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2019年落成的私人住宅，已經售出近七成單位；估計今年第四季，可以售出約八成的單位。

截至今年第三季的統計，預計2019年落成的私人住宅，有18,063個。其中未推售單位有3,105個，貨尾單位2,857個。合共待售單位5,962個。待售單位佔全年落成量的33.0%，售出比例67.0%。登記售罄項目有5個，有貨尾卻不多於一成的項目有11個。2018年落成的私人住

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府放寬按揭保險雖能激活二手，惟當經濟下行及失業率上升，坊間對政策評價不一。資深財經分析員、開元資產管理行政總裁張一鳴昨出席電台節目時表示，政府推出放寬按揭保險成數措施的時機差，認為未必是「做好事」。他又指，如市民使用八、九成按揭成數，容易變成負資產，加上目前裁員潮初現，市民供樓負擔將愈來愈重。

## 張一鳴：「寬按」時機不佳

### 為樓市降溫須增土地供應

張一鳴指，政府推出措施前，要先要堵塞投資者以「借首置人頭」買樓的漏洞，因為樓市持續上升，風氣將更盛行，並不能幫助急需置業的人。除非有剛性住屋需求，否則市民租樓較買樓划算。至於放寬按揭保險成數後，張一鳴預期地產商最能受惠，二手樓市仍難以超越一手樓成交量。各類物業中，以「納米樓」和「龍床盤」持貨能力較弱，面對樓市轉角的抵禦力亦較差，因此近日出現連環擱訂。

張一鳴又指加快行使《收回土地條例》是遠水不能救近火，但仍然要盡快做，只有增加土地供應才可令樓市降溫。樓市走勢方面，他認為投資市場目前受政治因素主導，所以無法準確預計，但全球經濟減慢，樓價長遠而言應該會下跌。

# 長江製衣新蒲崗地申擴地積比

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年重啟活化工廈政策後，由於容許重建工廈放寬地積比率20%，不少工廈即時向城規會入紙申請。其中長江製衣就旗下新蒲崗大有街20至24號地皮，向城規會申請放寬地積比率，以重建1幢29層高非污染性工業大廈(包括3層地庫)。重建後之樓面約38.49萬方呎。

據了解，項目鄰近天虹大廈及昌泰工業大廈，地盤面積約2.58萬方呎，現時地積比率為12倍，長江製衣申請放寬20%。因應大綱圖中的註釋要求，亦提出將大樓由大有街退後3米而得到額外0.496倍准許地積比率。因此新方案中提出的地積比率為14.896倍。發展商認為項目能加速催化該區轉型為商貿區。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



# 按揭三寶——劏房篇

終於來到按揭難題最終章，除凶宅及樓齡高外，承造劏房按揭亦是令不少置業初哥觸礁的陷阱之一。在電視劇入面，林老闆將單位割開一間間小房間，再租給形形色色的人，這樣的設計是否合法呢？

### 「劏房」易與「分契樓」混淆

首先我們先了解「劏房」的定義。根據屋宇署資料，「劏房」意思是「分間樓宇單位」，即指一個單位被分間成兩個或以上的獨立單位。最重要的是，「劏房」的每個單位沒有獨立的業權。此外，「劏房」亦易與「分契樓」混淆，「分契樓」除涉及單位間隔上的分割，更牽涉單位業權上的分割，分契手續需由測量師入則，再交給律師處理及於土地註冊處登記，一經辦妥，各單位便擁有獨立的業權，可以有效文件為依據自由買賣或出租，所以「分契樓」要承造按揭相對較容易。

而一般銀行對「劏房樓」的按揭申請偏向保守，並不是每間銀行都接受。如有業主打算將整個單位連租約出售予買家，買家要留意單位有否違反屋宇署的要求，例如過度改變變成「僭建」，亦要留意有關建築、消防法例，阻塞走火通道、排水及通風系統受影響等都有可能影響其按揭申請。為保障利益，有需要時買家可查閱批准圖則及實地視察，甚至可考慮聘請認可人士證明單位沒有違規工程，避免日後惹上法律責任，及申請按揭時大失預算。

### 銀行承按大多上門驗樓

現時仍有小部分銀行願意承按劏房樓盤，但由於劏房多位處於舊唐樓內，甚至部分位於工廈內，要注意承造按揭的單位必須為住宅用途的樓宇而非工業樓宇。另外，銀行為保障自身利益，對劏房的審查較為嚴格，很大機會委派估價員視察單位及驗樓，因此連租約的單位需留意安排。

如劏房單位是連租約放售，銀行不會視作自住，按揭成數最多只有五成。而由於劏房風險及樓齡普遍較高，按揭息率未必能做到最優惠，比普遍的按揭息率或增加半厘以上。按揭年期亦有可能縮短，假設樓齡已達到60年，銀行或只會批出15年至20年按揭，買家宜預留更多的資金作首期。

買賣劏房程序及業權複雜，置業初哥要小心跌入置業陷阱，購買此類物業前宜諮詢律師意見，了解單位業權是否完整，以免影響日後轉售。