

長沙灣新盤高開26% 西九最貴

恆大·睿峰呎價逼2.2萬 244呎戶賣538萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田、梁悅琴)新盤爭客戰升溫,正當嘉華國際低開啟德嘉峯匯昨日截票之際,內房中國恒大昨突擊高開長沙灣恆大·睿峰首張價單86伙,折盡平均呎價21,979元,為2013年一手新例後西九龍開價最貴呎價新盤。雖比啟德嘉峯匯折實平均呎價低4%,惟比同區9月及10月推售的南昌站匯璽III及愛海頌首批折實平均呎價高8.4%及26%。244方呎開放式單位折盡537.8萬元入場,亦比嘉峯匯開放式入場價為低,預期最快下周末開售。

樓花期約23個月的恆大·睿峰傍晚上載首張價單共86伙,涵蓋開放式、一房及兩房,面積238方呎至416方呎,價單定價621.8萬至1,053.3萬元,定價呎價24,141元至27,794元。

貴西九四小龍41.5%

項目提供採用90天即供付款,可獲樓價12%折扣,即供折實價547.1萬元至926.9萬元,折實平均呎價22,309元。同時,發展商又提供一口價現金回贈,為成交額的5%,因戶型而定,再扣除該回贈後,折盡平均呎價21,979元,為2013年一手新例後,西九龍最貴新盤開盤呎價,開放式單位折盡入場537.8萬元。

相比同區9月推出的新地旗下南昌站匯璽III首批折實平均呎價21,722元及10月同區長實愛海頌首批折實平均呎價18,688元分別高出8.4%及26%。如對比同區二手如西九四小龍平均呎價介乎16,639至18,280元,恆大·睿峰亦貴28.8%至41.5%。



恆大·睿峰東翼8樓F室示範單位。記者黎梓田攝

| 恆大·睿峰 | 樓盤 | 嘉峯匯 |
|----------------|--------|------------------|
| 長沙灣 | 地區 | 啟德 |
| 86伙 | 單位 | 208伙 |
| 238至416方呎 | 面積 | 287至766方呎 |
| 17.8%* | 最高折扣 | 15% |
| 537.8萬至908.5萬元 | 折實價 | 650.8萬至1,999.9萬元 |
| 21,979元 | 折實平均呎價 | 22,888元 |
| *計入一口價現金回贈 | | |

製表: 香港文匯報記者 梁悅琴

嘉峯匯截票 超額3.3倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)嘉華旗下啟德嘉峯匯昨日截票,累收逾1千票,以明日首輪賣228伙計,超額3.3倍。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行有大批客計劃斥資3,000萬元購入3個2房作收租用途。嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示,嘉峯匯累收逾1千票,以明日首輪賣228伙計,超額3.3倍,當中大手客逾10拾。他指,項目屬用家盤,對明日銷情有信心。經絡按揭及中原按揭齊為嘉峯匯買家提供兩款按揭優惠。經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示,其中一款為貸款金額最高樓價90%,全期息率為H加1.24厘,封頂息率為P減2.75

厘(P為5.25厘),現金回贈1.6%;另外一款為最高樓價7成按揭,全期息率為P%,年期最長25年。

新地天水圍盤或下周批預售

此外,新地副董事總經理雷霆昨表示,天水圍Wetland Seasons Park最快下周獲批預售樓花同意書,有機會於聖誕節前開售。新地代理總經理胡致遠表示,該盤住客會所Club Seasons,連同戶外園林,總面積逾21萬方呎,設施包括空中私人觀鳥台、50米室外游泳池、25米室內恒温游泳池、24小時健身室及會所餐飲區等。

樓花申請預售跌40%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地政總署最新公佈,11月共有3個新盤項目申請預售樓花同意書,涉及598伙,按月減少約40%,並連跌兩個月。北角海璇發展項目(第2B-2期)及(第2B-3期)上月申請預售,提供123及228伙,預計關鍵日期為2021年3月31日。會德豐地產向海航購入的啟德沐泰街12號第1期於10月申請預售,第2期亦在上月申請預售,涉247伙,關鍵日期2022年9月30日。

滾存樓花27個月新低

此外,明日首輪開售的啟德嘉峯匯、愉景灣意峰及沙田駿嶺上月獲批預售,令滾存樓花降至7,475伙,按月續跌約6.6%,數字連跌兩個月,創自2017年8月後的27個月新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,目前已批出預售樓花同意書但尚未發售之主要新盤仍超過3,000伙(包括本周六發售的嘉峯匯),加上目前仍有近

7,500個待批單位,即合共逾萬伙,相信樓市焦點依然聚焦一手市場。11月累積待批預售樓花單位按月續跌,主要是由於獲批的單位數目多過新申請單位所致。據資料顯示,11月共有3個項目獲批預售,涉及1,131伙,按月跌約5%,包括已發售的駿嶺薈(104伙),以及本周六推售的嘉峯匯(1,006伙),另一項目為愉景灣愉景山道28號(21伙)。不難發現,發展商推盤策略近乎「一批即推」。

私宅落成量達標漸渺茫

香港文匯報訊(記者 黎梓田)私宅落成量作為政府房策工作重要指標,近兩個月開始發力急追。差估署最新數字顯示,10月私樓落成量約2,076伙,雖較9月全年高位跌逾四成,仍創今次單月次高。至於累計落成量約12,176伙,距離全年預測目標僅近六成,料今年難以達標。首10月1.2萬伙。根據差估署《香港物業報告2019(補編)》顯示,10月私宅落成量約2,076伙,較9月錄得的今年高位3,635伙回落42.9%,仍屬今年次高月份。

綜觀今年首10個月累積落成單位共約12,176伙,較2018年同期約13,086伙低約7%。對比差估署預測全年20,415伙的落成量,更只是達標近60%。按此推算,除非未來2個月時間,每個月維持有超過3,600伙落成量,否則今年難以達標。落成量減少預計與期內比較多小型單位落成進度緩慢有關,例如面積少於431方呎的A類單位,在10月新增670伙,目前累積有5,479伙落成,比預測的落成量約9,801伙,達標度僅約56%。

上月二手買賣3339宗 半年最多

二手私宅登記走勢



香港文匯報訊(記者 蔡競文)放寬按揭限制一度刺激二手私宅買賣登記,利嘉閣地產資料顯示,上月二手私宅買賣3,339宗,創半年新高。不過,該行研究部主管陳海潮指出,「社會運動」一度升溫兼市況尚未明朗下,後市表現料續反覆,預計12月登記量將回落四成。平均額791萬跌9.5%。根據土地註冊處數據所得,11月全港共錄3,339宗二手私宅買賣登記(主要反映10月中旬至11月上旬市況),除較10月上升39%外,亦創

近6個月新高。期內成交總值亦按月升25%,錄264.20億元;平均每宗登記涉資791.27萬元,按月跌9.5%。按二手私宅價值分類,9個價格組別的買賣登記量錄得7升2跌,當中700萬至1,000萬元以內組別的登記量由10月的428宗大增1.09倍至11月的894宗,成為增幅最大的組別;其次,500萬至700萬元以內組別亦升33%,錄1,097宗,並成為登記佔比最多的組別。值得注意的是,700萬至1,000萬元以內組別已取代300萬至500萬元以內組別,成為次多登記量之銀碼,反映放寬按揭限制後的入市取態變化。

將軍澳買賣最活躍

另外,十大最活躍成交分區登記量則全線上升,當中以將軍澳區的升幅最大,月內勁錄273宗登記,按月大升1.33倍,且為最旺的分區。至於土

瓜灣及堅尼地城/西營盤區買賣登記量亦雙雙升約八成,各錄137宗及117宗。此外,上月十大活躍二手私人屋苑登記量錄得九升一跌,升幅最大者為愉景灣,共有28宗登記,較10月升2.5倍;其次愉景新城及新都城亦同升1.27倍,各錄25宗及34宗登記。至於嘉湖山莊續以78宗之數,拋離其他對手續登上月最熱賣屋苑榜首,按月亦升81%。

陳海潮指出,上月中旬「社會運動」一度升溫,影響市場交投氣氛,加上本港在中美貿易戰及兩國關係上成為磨心,除實質經濟影響逐漸浮現外,亦令買家抱觀望心態及減慢入市步伐,因此預期12月二手私宅買賣登記量將從上月的高位顯著回落四成,萎縮至只有約逾2,000宗的邊緣,有機會繼9月份後成為今年次低的單月表現。

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明

買銀主盤前必讀

政府最近推出新按揭措施,將首置客的按揭成數提高,對樓市起了正面的影響。雖然首置客上車較以前容易,但是本港經濟轉趨不明朗,近期負債個案及銀主盤的新聞亦有所增加,市民若果供不起,所持有的物業分鐘會變成銀主盤。筆者最近收到一些關於銀主盤的查詢,現在與大家一起探討。銀主盤是指業主因個人財務狀況出現問題而無能力支付或拖欠銀行按揭貸款,根據按揭貸款及《物業轉易及財務條例》規定,銀行會將該物業收回並再次出售,將賣樓所得的資金用作償還有關欠款。根據經絡按揭轉介研究部數據,今年第三季供樓負擔比率約為62.4%,雖然與1997年的超過九成相比,仍處於可接受的水平,但建議買家亦不宜借得太多。愈承造高成數按揭,萬一樓市下跌,便較有機會成為負資產,倘若經濟下行及供款壓力增加,甚至有機會供不起而成為銀主盤。銀主盤的叫價通常都低於市價,而且無論以按揭息率或年期看,都與普通私樓並無太大分別,所以近年吸引不少買家捧場。平價買樓看似吸引,但購入銀主盤是否等於執到「筍盤」?筆者建議買家事前要先注意以下事項。

財務公司或上門尋專業主

首先,買家要先仔細查冊,了解物業及業主的過往記錄,若然物業有舊建物或結構性間隔改動、業主身份不明確,又或者缺少樓契,都有機會令按揭申請不獲批核。此外,買家亦要留意物業的財務情況,如前業主負債,並且將物業地址登記作借貸用途,日後有機會被財務公司滋擾。銀主盤大多掉空多時,買家需要預留資金用作裝修。完成買賣後,買家亦要自行查核地租、地稅、管理費、水費、燃料費、電話費、差餉等等是否存在欠款。1個月成交 首期需充足。進行交易時,買家亦需要簽署正式買賣合約、繳付一成訂金及簽署「必買必賣」條款,以確保賣家反悔不出售時,可通過法律途徑追討損失。銀主盤成交一般只有1個月,建議買家申請按揭時預先準備好個人及入息資料給銀行審批,如未能及時承造按揭保險,最高只可承造六成按揭,因此建議買家亦要有心理準備預留充足的首期。因每個銀主盤的情況都有所不同,購買時要謹慎評估自己的經濟狀況,必要時可尋找專業人士提供意見。

新地推新品牌攻年輕租客



新鴻基地產 Signature Homes 總經理官曉寬(中) 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為迎合新世代旅居者需要,新鴻基地產推出「TOWNPLACE 本舍」新品牌以吸納本地及外國年輕專才租客。新鴻基地產 Signature Homes 總經理官曉寬表示,集團已將兩個位處中環堅道及堅尼地城卑路乍街項目納入新品牌,合共提供421個單位,預計全數租出,每年租金收入逾2億元。她指出,「TOWNPLACE 本舍」會透過精心選址、設計、靈活租賃來吸客,包括提供服務式住宅

單位、連傢俬或不連傢俬單位,以及提供租期由1個月至以年計的靈活租期。目前,上述兩項物業供應單位中,服務式住宅、備傢俬單位及自備傢俬單位分別佔35%、20%及45%。2項目421伙 年收逾2億。中環堅道18號 TOWNPLACE SOHO 將於明年首季落成及招租,項目樓高30層,提供293伙,包括開放式戶至四房戶,實用面積286方呎至1,092方呎。至於堅尼地城卑

路乍街97號 TOWNPLACE KENNEDY TOWN(前稱為僑庭),樓高45層,提供128伙,包括一房至三房戶,實用面積345方呎至834方呎,已於去年底招租,目前出租率近100%。她強調,新品牌已籌備兩年,旗下項目將作長線投資物業,與政府推出空置稅無關。展望本港租務市場方面,她認為,近月市況回軟,二手租金有下調壓力,惟旗下出租物業的表現穩定。