

長沙灣 WEST PARK 平同區一手 16%

首批呎價 1.86 萬 最平 607 萬入場

中美簽定首階段協議，惟本港經濟前景未明朗，農曆新年前市區上車盤爭客，開價變克制。興勝創建旗下現樓盤長沙灣通州街256號WEST PARK昨日公佈首張價單合共30伙，折實平均呎價18,646元，較上月內房中國恒大旗下同區恆大·睿峰首批折實平均呎價22,309元低16.4%，貼區內二手呎價，333方呎一房折實607萬元入場。同時，發展商公佈下周一以先到先得方式發售首批13伙。

■香港文匯報記者 梁悅琴

WEST PARK 及 The Richmond 首張價單資料

WEST PARK	項目	The Richmond
30伙	數目	30伙
333–493方呎	面積	206–304方呎
659.5萬–1,008.7萬元	售價	643.9萬–966.6萬元
20,268元	平均呎價	32,256元
8%	最高折扣	7%

興勝項目管理董事周嘉峯形容，WEST PARK 首批以開心價推出，較同區新盤呎價低逾10%，單位面積333方呎至493方呎，包括一房至兩房連書房，提供120日、150日及180日付款方式，折扣率由6%至8%。以最高折扣8%計，全數單位折實價低於1,000萬元，當中有26伙折實價低於800萬元，可承造九成按揭。此外，11樓以上的B室(493方呎)可獲認購車位一個。

下周一先到先得發售 13 伙

他又指，首批單位定價較為優惠，不排除未來有加價空間。至於現樓示範單位已開放予公眾參觀，至昨日已錄200組客參觀，並將於下周一以先到先得方式發售首批13伙，分佈於9樓至13樓，面積333方呎至493方呎，折實價615.4萬元至895萬元。

美聯：區內中小盤需求強勁

美聯物業董事陳光明表示，長沙灣及深水埗區中小型單位需求強勁，據一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，兩區去年售出新盤中，逾300至500方呎單位佔比高達46%，為各類單位之冠。而WEST PARK單位面積介乎333方呎至493方呎，預期租賃理想。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，WEST PARK折實均價與同區二手呎價相若，但同區欠缺700萬以下兩房全新供應，WEST PARK高層單位更可享海景，開價具競爭力。

競爭力。

前身為酒店 逾 1.1 億翻新

長沙灣WEST PARK 前身為奧華酒店，由興勝發展於2016年以3.41億元買入。項目總面積約3.88萬方呎，共有63個房間，平均每間價值541.9萬元，呎價逾8,700元，當時物業連同酒店牌照方式易手。現時物業經過翻新，改成住宅用途並作一手單位出售。周嘉峯表示，斥資逾1.1億元進行大型翻新，包括單位間隔改動、更新升降機設施、外牆設計等，每呎翻新費用約4,000元，共有63伙。

The Richmond 下周二售

另一邊廂，恒基地產旗下西半山羅便臣道The Richmond早前公佈首批30伙價單，截至昨晚6時，已超額登記逾3.5倍。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，30伙單位落實於下周二發售，並於下周一截票及抽籤。首輪發售單位面積206方呎至304方呎，折實價598.8萬至898.9萬元，折實呎價28,160元至33,096元。至於會德豐地產旗下將軍澳南MONTEREY推出9A座11樓A室招標發售，面積1,670方呎，為四房特色戶，連104方呎平台和1,498方呎天台，於下周四截標。一手成交方面，中信泰富旗下馬鞍山峻源以2,080萬元售出第3座18樓C室，面積1,193方呎，三房戶，呎價逾1.74萬元。



▲興勝項目管理董事周嘉峯(左二)指，不排除WEST PARK未來有加價空間。香港文匯報記者梁悅琴 攝



▼ WEST PARK 的 333 方呎一房戶客飯廳。香港文匯報記者梁悅琴 攝

長沙灣及深水埗屋苑呎價



長沙灣近年新盤首張價單呎價

樓盤	推出時間	數目	折實平均呎價
恆大·睿峰	2019年12月	86伙	22,309元
愛海頌	2019年10月	180伙	18,688元
匯璽III	2019年9月	235伙	21,722元
家壹	2019年3月	50伙	20,850元
AVA228	2019年2月	50伙	19,402元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

一手銷售旺上月2倍

香港文匯報訊 據美聯物業房地產數據及研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，在不包括村屋物業以及部分特殊個案下，今年1月上半月新盤已售出近930伙，較去年12月同期逾300伙大增約2倍，並已超越去年12月全月約500伙水平，預料全月可達1,200伙。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，上半月售出的近930伙新盤單

位中，兩房單位佔最多，佔約57%；三房或以上單位佔約30%；至於開放式及一房單位共佔餘下的13%。另外，約76%單位為呎價1.5萬或以下；呎價逾1.5萬至2萬元佔約14%；至於逾2萬至3萬元呎價佔比則約7%；呎價逾3萬元僅佔約3%。

至於售出最多新盤是天水圍WETLAND SEASONS PARK第一期。

去年首 11 月動工量 5 年最低



■去年11月全港有5個私宅項目動工，涉及265伙。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署昨日公佈，去年11月月私宅動工量再度回落至低水平，僅得265伙單位動工，較10月大減逾八成。而同期落成量亦同樣大跌約63.9%，只得749個單位落成，按月大跌63.9%。總結首11個月落成量合計只得12,923伙單位，與差估署預測2019年全年20,415伙相比，佔63.3%。

11 月 265 伙動工環比跌八成

屋宇署昨日發表最新數據，去年11月全港共有5個私宅項目動工，涉及265伙，較10月的1,558伙大減近83%，為近三個月以來最少。至於去年首11個月累計動工量9,218伙，較上一同期的12,622伙大減近27%，創自2015年以來的5年同期新低。

落成量亦同樣偏少。據屋宇署資料顯示，去年11月有2個私宅項目落成，涉及749伙，按月大跌63.9%，並創3個月新低。

累計落成量暫達標 63.3%

落成項目包括西營盤翰林峰(645伙)及九肚駿嶺薈(104伙)。隨着落成量進一步下跌，去年首11個月落成量合計僅錄12,923伙單位，與差估署預測2019年全年20,415伙相比，佔約63.3%。美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指出，去年首11個月落成量較上一年同期的15,703伙減少約17.7%，並創3年同期新低。值得留意，落成單位中，已有約10,078伙單位售出，佔落成單位比例78%。屋宇署同步公佈圖則批出情況，11月

共批出21份建築圖則，包括5項住宅及商住發展、5項商業發展等。其中，太古地產旗下灣仔皇后大道東46至56號、晏頓街2至12號、蘭杜街1至11號，獲批建1幢28層高(在4層地庫之上)的商廈，涉及樓面214,686方呎。

太地灣仔商廈圖則批出

此外，Tenacity創辦人兼行政總裁王祖安等於2018年以約21億元購入的上環皇后大道中299號，亦獲批建1座26層高寫字樓(建於1層地庫之上)，可建樓面約94,281方呎。

至於資深投資者「舖王」鄧成波家族旗下九龍城衙前望道3至13號，獲批建1座26層(在2層地庫之上)高商住物業，住宅樓面49,091方呎，非住宅涉12,805方呎樓面。

旺角廣華街舖 1200 萬沽 勁蝕 518 萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）舖市出現大額蝕讓個案。旺角廣華街潮流地域地下雙號舖，原業主劈價達800萬元，新近以1,200萬元沽出，較2012年買入價蝕讓518萬元或三成。

市場消息指，旺角廣華街1號潮流地域地下22號舖，面積約172方呎，新近

透過公司股份轉讓（或稱買殼）以1,200萬元易手，呎價約6.98萬元，消息指，買家為資深投資者羅守輝。

傳羅守輝 1200 萬入貨

原業主於修例風波前以2,000萬元放售，但其後舖市遇上大跌市，近日劈價

800萬元才能售出，減幅達40%。原業主於2012年以1,718萬買入，蝕讓518萬元或30%。

盛匯商舖基金行政總裁李根興表示，該舖早前租金水平介乎3萬至3.6萬元，現放租3.2萬元，估計目前市值租金為2.8萬至3萬元，回報接近3厘。



■旺角潮流地域地下22號舖蝕讓。

泓亮：上半年樓價或跌一成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）2020年本港經濟開局理想，既有中美達成首階段貿易協議，月初新盤銷情亦報捷。不過，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨日出席電台節目後指出，由於本地政治事件、中東緊張局勢等均未解決，料影響投資者入市信心，其中豪宅和納米樓預料較為受壓，預測本港今年首兩季市況偏軟，樓價跌大約5%至10%。

本地政治事件仍未解決

張翹楚表示，如果農曆新年後，銀行放寬樓按借貸，以及「社會事件」平息，樓市在今年中或有機會轉勢，若果本港通脹水平處於2%，全年一二手樓價走勢，會介乎下跌5%至上升3%。他又指，公私營房屋比例轉為七三比，長遠是好事，但房委會和房協的建屋速度成疑，若果建屋速度較發展商慢，同時供應減少，市民輪候住屋時間都不會改善。

對於近來多間發展商借地予政府建過渡性房屋，他認為項目營運有困難，因為借地時限只是8年至10年，若政府屆時未能提供充足的公營房屋，令市民被迫遷離過渡性房屋，社會迴響將十分大。

商地受累寫字樓空置增

至於今年地價走勢，他提到本港寫字樓空置率高達6%，核心地區中環空置率約3.5%至4%，加上金鐘力寶中心租金跌幅較大，整個寫字樓市場避險情緒高，有機會令今年商業地皮成交價不理想。

他指，如果外資企業未能獲得裝修費，搬遷辦公室困難，預計今年空置率未必大幅惡化，相信上環及金鐘減租讓價空間較大，料全年空置率和租金均跌10%至15%，中環租金較能企穩。舖市表現上，雖然有大型零售商將縮減零售分店，但業主未必肯大幅減租，加上現時大多業主只願一次性減租或給予回贈優惠，租金跌幅不如去年大跌30%至50%，有望年底回穩。



買樓花前做定功課(二)

上一期筆者向各位講解購買樓花時的事前準備及流程，包括做足事前調查，計算及準備所需資金，理解及評估個人經濟能力以及申請按揭貸款的入息及資產要求，如一切順利便可「入票」作登記認購。今期筆者將會講解購買成功後的簽約及付訂流程，以及如何選擇樓花的付款方式。

當準買家成功抽中登記認購後，便可於樓盤開售日期內按發展商的抽籤次序揀樓，揀選心水單位後，就要即時簽訂臨時買賣合約（臨約）以及支付樓價5%的臨時訂金（細訂），並於臨約後的5个工作日内簽訂正式買賣合約，於指定日子（視乎發展商而定）支付另外5%的加付訂金（大訂）及簽訂正式買賣合約後30个工作日内繳付印花稅。

有關樓花付款方式，發展商一般都會提供建築期付款（建期）及即供付款（即供）兩種付款方式給買家選擇。「即供」是指買樓後及於指定日子內完成交易後立即開始供款，此方法可讓發展商即時套現資金，所以發展商一般會提供更好的折扣回贈吸引買家選擇。

至於「建期」則是指當樓宇建成及完成指定文件，買家正式收樓及上會後才開始供款，因發展商套現資金需時，所提供的折扣回贈都比「即供」少（一般少約2%至4%，並視乎建築期長短）。

兩種付款方式都各有利弊。使用「即供」可享更多折扣回贈，但若果買家現時是租屋人士，新屋入伙前每月就有機會同時肩負供屋及租賃兩項支出，因此租屋人士揀選「即供」前要慎重考慮個人經濟能力。

相反，如使用「建期」則沒有雙重支出的負擔，因而較多換樓客及租屋人士選擇。

新按揭後 首置客多採「建期」

自政府推出新按揭措施後，更多首置客偏向選擇「建期」購買樓花（近期新界一個熱賣新盤，建期付款買家更多於八成），藉以申請高成數按揭並以較低首期去置業（因繳付首期後，尾數可於物業落成後於銀行申請按揭上會，符合新按揭計劃「已落成住宅物業」之規定）。

但買家亦需注意，銀行是以物業落成時的價值計算估值，若果未來市況轉差，買家於申請按揭時，銀行有機會因估價不足而未能批足按揭，屆時買家可能需付更多首期。因此建議使用高成數按揭之買家要預留一定數目之資金，以策萬全。