

SEA TO SKY 開盤均呎價15823元

貴毗鄰新盤8% 兩房643萬入場

市場氣氛回穩下，發展商開價變進取。今年最大型新盤、樓花期約20個月、長實夥港鐵合作將軍澳日出康城SEA TO SKY昨日公布首張價單合共285伙，平均呎價20,067元，扣除最高20%至22%折扣後，折實平均呎價15,823元，為日出康城首批折實平均呎價最貴新盤，比3月鄰近會德豐地產OCEAN MARINI首批折實平均呎價14,688元高近8%，471方呎兩房單位折實入場642.8萬元。該盤將於今午2時對外開放示範單位及收票。

■香港文匯報記者 梁悅琴

長實執行董事趙國雄形容，SEA TO SKY首張價單價錢為「實得價」，該盤海景單位比例高，難以跟同區其他樓盤直接比較，並指首批單位比市價有約5%折讓，對銷情有信心，未來加推單位具加價空間。

趙國雄：加推具加價空間

展望下半年樓市，他認為香港疫情已比歐美等地穩定，不少資金流入香港，看不到有負面因素，最新失業率亦比預期好，配合政府保就業計劃及放寬限聚令，預期失業率約6%見頂後將會回落。如果下半年能夠通關的話，旅遊、零售業都會逐漸恢復。

根據價單，該盤首張價單285伙，面積466至1,077方呎，售價803.5萬至2,330.2萬元，市值33.8億元。長實地產投資董事郭子威表示，單位分布第一、二座，包括160伙兩房、115伙三房及10個四房，而三及四房單位全享海景。其中，望內園景的兩房最高折扣20%，望海景的三房或四房戶最高折扣22%，並享有85%一按或30%二按。兩房折實價全數低於千萬元、三房及四房折實1,027.1萬及1,769.3萬元入場。

發展商提供3款付款方式，長實高級營業經理楊桂玲表示，180日即供付款方式，首期只須8%樓價，售價折扣3%。至於日出康城住客則可選用210天即供付款方式，首期5%樓價，餘款95%於第210天支付，折扣率同為3%。而建築期付款則首期為10%樓價，簽約約付5%後，另外5%於450日內分

5期各支付1%，餘款90%於入伙時支付。

美聯睇好投資者追捧

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，現時將軍澳新盤貨尾海景單位呎價介乎約1.8萬至1.9萬元，園景單位呎價則約1.6萬至1.7萬元。SEA TO SKY的三、四房單位均有海景，今次屬低市價開盤，尤其兩房單位料成市場焦點，料不少投資者追捧，回報率有3厘。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，SEA TO SKY首張價單入場價屬「廣告價」，其三房海景戶入場價較同區一手海景單位呎價低15%至20%，均價則較同區一手折讓5%至10%，相信入票反應熱烈，有機會挑戰今年票王。

晉海II推8特色戶招標

SEA TO SKY開價後，同區新盤亦爭相搶客。新地旗下日出康城晉海II昨推8伙招標，為3A、3B、5A及5B座特色戶，位處55樓和58樓，面積653至890方呎，另連109至146方呎平台，將於6月22日(下周一)至9月3日以逐日截標形式發售。

此外，香港置業為會德豐地產旗下日出康城MARINI系列之一手買家提供父親節購物禮券優惠，總值10萬元。香港置業行政總裁李志成介紹，即日起至6月30日，經其選購MARINI、GRAND MARINI及OCEAN MARINI的首5位買家，每位可獲2萬元禮券。

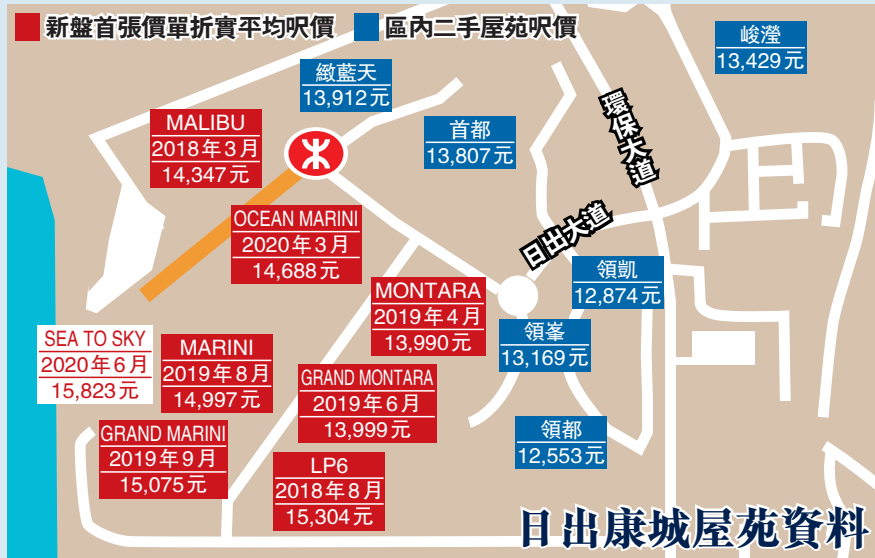


長實趙國雄(右一)、郭子威(左)及楊桂玲(右二)介紹今年最大型新盤、長實夥港鐵合作將軍澳日出康城SEA TO SKY。記者梁悅琴 攝

SEA TO SKY 首張價單資料

數目	285伙
面積	466-1,077方呎
折實價	兩房(642.8萬-763.52萬元)
	三房(1,027.1萬-1,252.6萬元)
	四房(1,769.3萬-1,817.6萬元)
折實平均呎價	15,823元

製表：記者 梁悅琴



屯門帝灣居上載樓書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)屯門新盤爆搶客戰，正當新地部署推售屯門海皇路御海灣之際，周年茂持有的華業(控股)旗下屯門掃管笏嘉和里山路2號帝灣居昨日突然上載售樓書。

項目提供27伙，分層戶佔22伙，面積887至1,329方呎，另外5座洋房面積3,544至4,403方呎，花園面積85至201方呎。此外，永泰地產旗下屯門青山公路大

輦段OMA by the Sea昨更新價單第1A號及第2A號，置業優惠將由2%減至1%。同時，價單第1A號、第2A號、第4A號及第5A號內的早鳥優惠則延長至7月31日。

OMA by the Sea減優惠

永泰地產執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，OMA by the Sea開售1個月已累售312伙，套現逾17億元，以公

開價單發售單位計算，售出單位佔近70%。單計本月以來已售出28伙，單位最高成交額更達2,580萬元。

其他新盤成交方面，恒基地產旗下馬鞍山迎海，駿岸昨招標售出第8座6樓A室，面積1,454方呎，為四房兩套連儲物套間特色大宅「海天名邸」，成交價2,326.4萬元，呎價16,000元。迎海系列於3日內連環沽出3間特色單位，套現逾9,677萬元。

萊坊料港樓難V或U形反彈



■左起：萊坊林浩文、劉柏汶、夏博安、麥健偉及王兆麒。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港經濟面臨衰退，即使樓市存在用家需求，失業率惡化勢影響表現。萊坊昨日發表香港及內地全年樓市預測，指本港樓市仍在調整期，預測全年樓價下跌半成，V形或U形反彈機會不大，而住宅地皮將會跌價最多一成半。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文指出，許多因素正影響樓市走

勢，疫情減退後，社會運動依然會為樓市增添不穩定因素。儘管如此，他相信住宅不會大跌，但亦不會V形或U形反彈，估計今年樓價仍在調整期，下調幅度約5%至10%。另優質豪宅業主持貨力強，料只會錄得5%跌幅。

今年樓價料下調10%

該行又料，今年住宅供應、施工量

及落成量均難以達標，又預期發展商未來數月會積極賣樓，主力推售貨尾及九龍和新界區新盤，估計全年一二手成交約5.8萬至6萬宗。

政府賣地步伐料續緩

至於政府賣地計劃，林浩文估計未來數月步伐將會持續放緩，住宅地會較受發展商歡迎，大型商業地今年很難售出，估計今年整體地價會下跌10%至15%。他預計2020/21年財政年度政府賣地收益約900億至1,100億元，為2015/16年以來新低。

寫字樓方面，該行大中華區執行董事和商業物業代理部主管夏博安表示，最近租賃活動有所增加，但租戶用各種策略節省成本。總體而言，搬遷到新寫字樓租戶減少約20%面積。銀行和金融，以及專業服務行業是規模下調幅度最顯著行業，並預計港島

區甲級寫字樓將有10%至12%跌幅。

該行執行董事、九龍區商業部主管暨大中華區租戶顧問部主管麥健偉相信，更多對資金謹慎的企業搬離租金較高的九龍核心區。他預計今年九龍核心區(尖沙咀、旺角)寫字樓租金將錄得較大的跌幅，預計為8%至10%；九龍東和九龍西寫字樓租金跌幅會較溫和，預測跌幅2%至4%。

大灣區住宅料受惠國策

該行大中華區研究及諮詢部副董事王兆麒指出，在新冠肺炎疫情減退下，內地主要城市的住宅銷售現V形反彈，部分城市的新盤銷量返回疫情爆發前水平。加上受到國策支持，鼓勵港人在大灣區置業，預計今年大灣區整體住宅樓價升幅會跑贏內地其他城市，有3%至5%升幅。至於一線城市則料有2%至3%升幅。

領展擬物業投資不設限

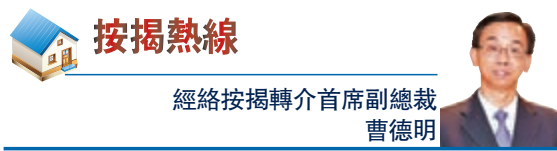
香港文匯報訊(記者 顏倫樂)領展(0823)昨日宣布，建議修訂其投資政策下之許可投資範圍，把投資範圍擴大至全部房地產類別，包括目前不容許投資的非零售及商業物業，如住宅、服務式公寓和酒店等，以實現大型及多元化房地產資產投資策略，達至長期增長。有關修訂需在7月22日舉行的基金單位持有人大會上獲股東批准。

領展認為，由於綜合用途項目不時包含領展現時不能投資的資產類別，修訂後可使其



■領展建議修訂投資範圍至全部房地產類別，以實現多元化投資策略。資料圖片

取得更多投資機會。此外，修訂亦可使該房託受惠於綜合用途資產內之潛在協同效應，透過收購鄰近組合的任何類型物業重組或重建，提高組合價值。而透過投資處於不同租金增長周期的不同類型物業，亦可增強租賃收入水平之穩定性及穩定派息之能力。



按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

換樓客買賣先後該如何?(上)

近年新盤大多以中小型單位以至納米盤為主，讓買家可以較低的入場費去「上車」，但當業主增添新家庭成員，就會需要一個更大居住空間。將軍澳即將有新盤推出，更以三房單位為主。自去年10月政府推出新按揭措施，放寬首置人士按揭成數上限，加上現時拆息回落，以至按揭息口一直處於低水平，無疑地吸引一班業主欲以「樓換樓」方式去購買更大物業。而換樓一般分為「先賣後買」及「先買後賣」兩種做法，筆者會一連兩集向大家講解兩者的利與弊。

「先賣後買」是指業主售出舊有物業，並且在完成相關手續後才購買新的物業。若果舊有物業以高於購買時的價錢售出，差額除可用作新物業的首期開支，更可用作支付裝修以及其他雜費等用途。

「先賣後買」現金壓力大減

計算印花稅方面，只要業主賣出舊有及唯一的物業後，才購買新的物業(兩者均以簽訂臨時日期計算)，便可免去繳付15%的從價印花稅，只需以第二標準稅率去計算及繳付從價印花稅，現金壓力大大減少。

按揭成數方面，在手上沒有任何物業的情況下，買家便符合首置人士的身份。當購買新的物業時，便可以新按揭計劃去承造高成數按揭。試舉一例子，一位買家在3年前以500萬元購入一個物業，現時供剩370萬元。買家以「先賣後買」方式去「樓換樓」，舊有物業以600萬元售出後，再以首置人士身份購入一間1,000萬元現樓，使用新按揭計劃去承造成按揭，申請時亦需重新計算壓力測試以及提供個人及入息證明等資料。賣樓所得資金，在扣除舊有物業的按揭貸款後，仍有230萬可用作支付新物業的首期、印花稅、律師費、代理佣金、裝修費以及其他雜費等支出，預算較為鬆動。

無縫接合入住新居困難

「先賣後買」可套現足夠資金去購買新物業，做法穩陣。但要注意的是，當遇上樓價急升情況，業主在售出舊有物業後，未必能夠無縫接合購買及入住新的單位，屆時業主就需先暫時租住物業或暫住家人居所。此外，業主亦需要尋找地方安置舊有物業的傢俬。

下一次筆者將會講解「先買後賣」的處理方法以及注意事項。(節錄)