油塘新盤低開15%「五球」有找

蔚藍東岸首批推138伙 折實均呎價17688元

■新地雷霆(左)表示，已屆現樓的南昌站匯璽III即日開始接受購樓意向登記，有機會下周末開售。旁為陳漢麟。

九龍兩新盤價單資料

南昌站匯璽III	樓盤	油塘蔚藍東岸
217伙(279至1,047方呎)	單位	138伙(271至798方呎)
851.2萬至4,180.5萬元	售價	611.9萬至1,906.3萬元
35,113元	平均呎價	22,110元
20%	最高折扣	20%
680.9萬至3,344.4萬元	折實價	489.5萬至1,525.1萬元
28,090元	折實平均呎價	17,688元

製表：記者 梁悅琴

■五礦地產羅耀榮(左)表示，隨着經濟表現改善，疫情減退，希望普羅大眾都可以開心置業。旁為方俊。 記者梁悅琴 攝

九龍新盤戰升溫，內房五礦攻香港首個住宅項目、樓花期長達29個月的油塘崇信街蔚藍東岸昨日公布首張價單共138伙，扣除最高20%折扣後，折實平均呎價17,688元，相比現時同區剛入伙的曦臺一手呎價2萬至2.2萬元及海傲灣二手樓呎價低約15%至30%，271方呎開放式折實入場489.53萬元。另一邊廂，新地夥港鐵合作已屆現樓的長沙灣南昌站匯璽III昨亦加推217伙，折實平均呎價28,090元，開放式折實入場680.96萬元。

■香港文匯報記者 梁悅琴

五礦地產香港總部營運總監羅耀榮表示，蔚藍東岸今次推出的138伙，分布於第3及5座中低層單位，面積271至798方呎，涵蓋開放式至三房，271方呎開放式折實入場費489.53萬元，折實呎價15,964元起。當中，125伙合約所列樓價低於1,000萬元，可申請八成或九成按保，隨着經濟表現改善，疫情減退，希望普羅大眾都可以開心置業。

即日收票 最快下周末賣

五礦地產營銷及市務總監方俊形容項目售價為「開心震撼價」，指較同區現樓項目售價平三成。項目即日開始收票，最快下周末推售，加推有加價空間，亦會設大手客。

價單所見，首批單位折實價由489.5萬至1,525.1萬元，發展商提供180日即供付款(20%折扣)、180日即供備用二按(18%折扣)、靈活180天按揭付款(16%折扣、入伙前付15%樓價)及輕鬆210天第一按揭貸款付款計劃(10.5%折扣)及建築期付款(16%)等。

匯璽III加推 或下周末開售

另一邊廂，新地副董事總經理雷霆表示，已屆現樓的南昌站匯璽III加推217伙，折實平均呎價28,090元，即日開始接受購樓意向登記，有機會於下周末開售。

新地代理總經理陳漢麟表示，項目加推高座開放式至三房全數單位共217伙，面積279至1,047方呎，折實價680.9萬至3,344.4萬元，折實呎價24,063至31,943元。

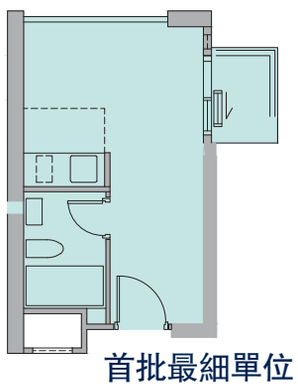
發展商提供3種付款方法，包括90日付款計劃、180日付款計劃及360日付款計劃。當中，90日付款計劃最高可享20%折扣。另有匯璽Fans 2020現金折扣優惠(曾入票登記、購入或租住匯璽系列者，購買1,000呎以下單位可獲3萬元現金折扣、購買1,000呎或以上單位可獲10萬元現金折扣)。

中原料九龍二手成交冰封

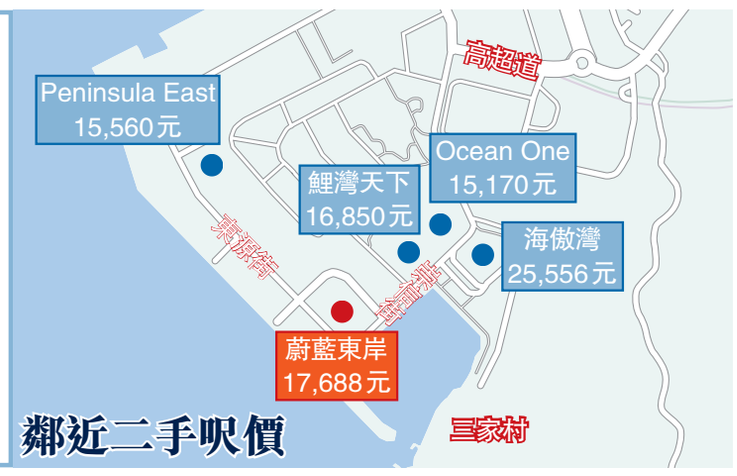
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，蔚藍東岸入場費489.53萬元起，以九龍臨海單位來說，入場價低於500萬元屬極罕見。以首張價單平均價計，蔚藍東岸與今年同區新盤相比，造價仍低約12%，可以說是起動價，相信會加價加推，料入票反應理想。而多個九龍區新盤搶攻下，九龍區二手成交將冰封。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，蔚藍東岸首批呎價較區內新樓盤曦臺及海傲灣呎價低逾二成，勢吸引用家及投資客捧場。他又估計項目呎租可達約60元水平，回報率料3厘以上，投資客比例有機會多達40%。

蔚藍東岸小資料



首批最細單位
第3座J室(271方呎)



太地灣仔盤下月初招標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤戰線最新由九龍區擴展至港島區，太古地產位於灣仔星街的EIGHT STAR STREET昨日上載售樓書，今日起對外開放展銷廳。太古地產住宅業務董事杜偉業表示，計劃本月底至12月初招標出售首批單位。

該盤提供37伙個單位，包括一房至三房戶及複式，面積431方呎至1,198方呎，其中8伙連私人平台、5伙各佔一層的三房戶及2伙頂層複式(其中一伙連私天台)，關鍵日期為2022年12月31日。

項目設有智能管理系統，可控制室內空調、燈光、連接大廈門口及信箱及提供天氣預報等，並會提供首半年BUTLER管家服務，以及會所設有24小時健身室。

虛擬示位供市民參觀

杜偉業指出，項目不設實體示範單位，買家可於港島東中心37樓展銷廳了解單位資料，會展出廚櫃、單位地板用料、部分會所設備等設施，並設虛擬示範單位供市民參觀。

半新盤現連環蝕讓

■何文田加多利峯高層2房單位減價302萬元或23%沽出。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）在裁員潮及經濟前景未樂觀的影響下，二手造價回軟，半新盤成為「蝕讓」重災區。市場消息指，何文田加多利峯高層2房戶，新近以998萬元沽出，較買入價低約151萬元，連同稅項及雜費，估計實蝕至少200萬元離場。至於天后維峯也錄得明賺實蝕個案，原業主倒蝕約20萬元離場。

加多利峯2房實蝕200萬

有市場人士透露，何文田加多利峯高層C室，單位面積533方呎、屬2房間隔。原業主早前以1,300萬元放盤，近日減至998萬元將單位沽出，呎價18,724元，即減價302萬元或23%。

據了解，屋苑中層C室年初曾以1,065萬元成交，該單位間隔及面積均與是次成交單位相約，而是次單位樓層較高，但成交價卻回落約6%。資料顯示，單位原業主2016年以約1,149萬元購入，現賬面蝕讓約151萬元，若連印花稅（43萬元）及代理佣金等雜費開支，料實蝕約200萬元或近二成。

另外，同在何文田區，勝利道1號低層A室也錄低價成交，單位面積556方呎，屬2房戶，新近以890萬元易手，呎價16,007元。同廈低2層A室，間隔及面積均與是次成交單位相約，於去年5月以928萬元成交，是次成交價相對低約4%。原業主早於2012年以902萬元購入物業，持貨8年賬面蝕12萬元，若連印花稅及代理佣金等雜費開支，料損手約50萬元或6%。

天后維峯損手20萬離場

港島東區半新盤也錄得蝕讓，世紀21北山地產梁淑儀表示，天后維峯中層B室，單位面積280方呎，屬1房間隔，近日獲區外上車客以約688萬元承接，呎價24,571元，成交價較同類單位低約4%。據了解，原業主2013年11月以677萬元購入單位，持貨7年賬面獲利11萬元，升值約1.6%，如連同購入單位所繳的印花稅及出售所需的代理佣金，料實蝕約20萬元或3%。

福晟債務爆煲 香港樓盤1年僅沽21伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中央收緊內房融資設立的「三條紅線」，加上內地調控樓市影響，不少內地發展商資金出現問題。內地民企福建福晟集團出現債務違約問題，其於上交所發出公告指，未能支付旗下債券本金及利息，規模為10億元人民幣。同系福晟國際（627）股價昨日一度挫4.55%，報0.042元，收市無升跌。

翻查資料顯示，福晟曾在香港投資，持有何文田晟林，提供79伙，主要為中小型單位。發展商去年中開始發售，據一手成交記錄資料顯示，項目至今僅售出21伙，成交價介乎631萬至1,190.6萬元，平均呎價25,726元。

晟林代理佣金已支付

據早前有份委託銷售的地產代理透露，晟林的發展商已支付有關佣金，現時已有住戶入住，發展商未有最新銷售部署。

置地1億設「家基金」惠社會

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）置地公司昨日宣布，初步投放1億元成立「置地公司家基金」，首階段將與三家香港非牟利慈善機構合作，攜手啟動一系列計劃，惠及香港年輕一代和受房屋問題困擾的家庭。同時亦會推動置地僱員、租戶、客戶和業務合作夥伴積極投身社區事務，造福社會。

置地：讓下一代釋放潛力

置地公司行政總裁黃友忠表示，公司屹立香港逾130載，一直與香港共同經歷高低起伏，共同成長。「置地公司家基金」成立的目的是為定焦香港長遠的發展，與社會不同持份者，攜手為香港近年面對的各種長期社會經濟問題，一同尋求解決之道，打造更多元開放的社會，讓下一代得以釋放潛力。

該基金首階段將與協青社、願望成真基金及陳校長免費補習天地三家香港非牟利慈善機構合作。協青社會長黃紹基表示，從前線職員得知，小學高年級和初中的學童輟學率不斷上升，令人憂慮，而背後成因複雜。協青社在置地全力支持下，推出Project Cool Teen青年計劃，將與學校和青年機構合作，以街舞、歷奇運動等青年文化平台和外展活動聯繫需要幫助的年輕人，幫助他們重拾學習動機，發掘個人志向，最終重返校園。

首階段夥3慈善機構合作

願望成真基金董事黃嘉信表示，願望為病童帶來的力量超乎想像，而小朋友的願望是無界限的，所以其團隊要隨時應變、發揮創意、集合支持者的力量，令願望可以成真。

陳校長免費補習天地創辦人陳荭表示，其補習天地的學童大多來自有經濟困難的家庭，面臨學業及個人方面的雙重挑戰。義務導師提供學習支援外，亦為學生提供才藝學習課程。

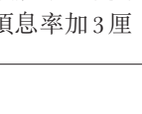
物監局累發逾千牌照

香港文匯報訊

物業管理監管局由今年8月1日開始落實物業管理業發牌制度，至今已收到超過2,300宗牌照申請預約。截至昨日（11月18日），監管局共發出超過1,000個物業管理（物管）人及物管公司牌照。

另外，監管局已委托4間大專院校承辦指明課程，開辦的第一期課程已陸續開課，共有超過560名學員報讀。

按揭熱線



經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

選用按保及發展商二按大不同(下)

上回提及「按揭保險計劃」與發展商「一按加二按」的樓價限制各有不同，以及申請按揭保險須繳付按揭保險費。今回筆者將繼續講解兩者於申請資格、息口以及計算壓力測試的分別。

按保審查較二按嚴謹

申請按揭保險或二按之前，都必須先經銀行批核。按揭保險公司批核程序與銀行類近，所需文件包括身份及住址證明文件、工作及入息證明及其他債務記錄等。審批時間一般約一至三星期，審批上較銀行嚴謹，另物業必須為自住用途。

相比起申請按揭保險，申請二按則先緊後鬆。申請人先向一按銀行申請按揭，待一按銀行批核成功之後，借貸人向發展商指定之金融機構申請二按。申請二按大多只需提交一般文件，手續及審查相對較為簡單。

一般來說，申請按揭保險時整筆貸款都需要通過現時的封頂息率加3厘壓力測試，而新按保則放寬申請人通過壓力測試的要求，若果未能符合壓力測試，但仍符合供款與入息比率要求（不超過50%）的情況下，申請人亦能承造高成數按揭，但保費亦會相應地調高。

彼此壓力測試大不同

至於提供二按之財務機構雖不需要計算壓力測試，但提供一按之銀行會因風險管理而以一按及二按的息率計算壓力測試。二按一般設有分段式利率，即指首2至3年息口較低（一般與銀行的按息類近），其後息口較高（一般為P+≥1厘），一按銀行會以較高息率即P+≥1厘再加3厘計算整筆貸款的壓力測試，因此有買家因預算錯誤而最終未能上會。

兩種按揭計劃各有不同，有意置業人士應衡量自身供款能力，嚴選適合自己的計劃，如有需要亦可先尋找專業人士諮詢及協助，以了解更多詳情。