

君豪峰呎價2.4萬貴同區二手三成

首批93伙 最平290呎賣681萬

新盤港島戰第二波，恒地（00012）鯽魚涌君豪峰趁長實（01113）上環My Central昨午開賣前夕，昨早快速公布首張價單，涉及93伙，一房折實入場681萬元，折實平均呎價24218元，貼近同系去年9月北角尚譽首批折實23986元，屬貼市價，發展商直言首批單位刻意低開，較心目中意向低逾10%，加推極具加價空間，最快下周賣。

大公報記者 梁穎賢

恒地物業代理營業（一）部總經理林達民表示，君豪峰首推93伙，價單市值逾8.74億元，包括37伙一房及56伙兩房，實用面積由290至451方呎，平均呎價25493元，入場呎價21878元，絕對相宜，刻意低開起步吸用家，較心目中意向價低開逾10%，加推加價空間極大。

最高提供85%一按

據價單顯示，發展商提供5%即供折扣額，折實最低價為15樓D室，折實價681萬元，實用290方呎；折實最貴為36樓F室，折實價1162萬元，實用451方呎，折實平均呎價24218元。

資料顯示，恒地去年9月開價的北角尚譽，同屬主打細型單位，首批50伙折實平均呎價23986元，君豪峰相對屬貼市價；相比較同區二手，據中原地产資料顯示，附近CASA 880近期平均成交實用呎價約1.83萬元，相對高逾30%；至於對面同屬恒地發展的御皇臺平均成交呎價約1.88萬元則高29%，唯由於兩屋苑成交疏落，難直接比較。

今起收票最快下周賣

按揭方面，發展商提供一按最多85%，另通過銀行及恒地旗下財務公司可承造最高90%按揭，二按最多40%。

君豪峰售價參考

單位	面積 (呎)	折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	備註
15樓D室	290	681	23483	售價最低
36樓F	451	1162.5	25776	售價最貴
5樓F室	451	937.4	20784	呎價最低
33樓E室	300	828.7	27623	呎價最貴

林達民指，項目今日起收票及對外開放示範單位，最快下周開售。

中原地产高級資深營業董事何偉強表示，君豪峰首輪推售93個單位開價比市場預期低10%，首批價單盡推所有兩房及兩房半單位，此類單位備受市場追捧，預料市場反應理想。發展商提供靈活付款方式，減輕買家首期預算，預料可吸引大量上車客及投資客。他預計君豪峰客源不會受近日政府推出的首置上車盤影響，項目投資價值理想，回報可參考鄰近新盤柏匯。柏匯近期平均實用呎租約70元，租金回報可達3.5厘。



▲林達民稱，君豪峰開價較意向低逾10%

晉海標售兩特色戶 珀御加推6伙

【大公報訊】新地（00016）旗下樓盤頻頻出擊，將軍澳日出康城晉海首推兩伙特色戶招標；同系屯門珀御加推6伙下周發售。

據晉海全新銷售安排顯示，項目推出1B座53樓A室及48樓A室兩伙特色戶招標，招標期由本月24日至31日。

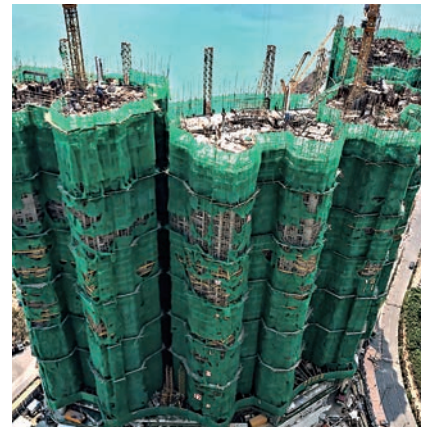
樓書顯示，第1B座53樓A室為頂層連天台戶，實用面積1064方呎，連851方呎天台。另同座48樓A室，實用面積999方呎，設有112方呎平台。

同系屯門珀御自本月重推以來，反

應理想，推出單位近售罄，發展商再公布全新銷售安排，加推6伙，即供折實價由434.62萬至656.11萬元，即供折實平均呎價約14021元，下周二晚（24日）先到先得形式發售，全屬首度推售單位，包括2伙開放式、1伙1房及3伙兩房，實用面積由310至470方呎。

新盤起哄爭推，中信泰富14年來首個住宅盤何文田KADOORIA，剛上載樓書至物業網站。項目提供77伙大單位，主打三及四房戶，實用面積1267至3162方呎，包括23伙為特色單位。

君豪峰小檔案	
地址	英皇道856號
座數	1座
單位伙數	464
實用面積	193-451呎
戶型	開放式至兩房
首張價單伙數	93伙
首批訂價	716.9萬-1223.7萬元 (折實681萬-1162.5萬元)
首批呎價	21878-29077元 (折實20784-27623元)
首批平均呎價	25493元(折實24218元)
折扣額	即供5%
銷售安排	有待公布
預料關鍵日期	2019年4月底
示範單位	IFC
開放日期	即日
網址	www.novumeast.com.hk



▲將軍澳日出康城晉海首推兩伙特色戶招標出售

麥花臣匯首現銀主盤索788萬

【大公報訊】旺角麥花臣匯驚爆項目首宗銀主盤，單位實用面積412方呎，銀主叫價788萬元，比三年前入價叫高不足10萬



元。

據世紀21網頁資料顯示，麥花臣匯1B座低層E室，實用面積412方呎，銀主叫價788萬元，每呎叫價約19126元。資料顯示，業主於2014年七月以779.3萬元買入物業，當年除了一按外，並選用發展商提供的「超強二按」貸款，惟最終淪銀主盤收場，現叫價比三年前買入價僅高8.7萬元。

據悉，該盤於今年中錄首宗二手蝕讓成交，原業主同樣選用「超強二按」上會，物業為1B座高層G室，實用面積380方呎，以750萬元易手，實用呎價19737元。賣方於2015年六月以773萬元買入單位，連10%額外印花稅（SSD）料蝕約135萬元。

富麗花園凶宅賣平140萬

另外，私人住宅售價拾級上升，個別買家轉投凶宅市場。

消息指，將軍澳富麗花園1座低層D室，實用面積420方呎，以400萬元易手，實用呎價9524元，比同類單位估值540萬元，賣平140萬或26%。

消息透露，該單位於2013年曾發生兩名住戶燒炭身亡事故。

▲旺角麥花臣匯出現首宗銀主盤

綠悠雅苑綠表566萬創新高



▲青衣綠悠雅苑為區內樓齡較新的資助房屋

【大公報訊】樓價高企，資助房屋也跟隨大市急速漲價。青衣綠悠雅苑一伙兩房戶，以566萬元綠表價（未補地價）易手，創屋苑綠表造價新高。

利嘉閣地產首席聯席董事何振榮透露，綠悠雅苑3座中層E室單位，實用面積535方呎，兩房兩廳間隔，外望開揚景觀。原業主綠表開價580萬元，經議價後減價14萬元或約2%，最終以綠表價566萬元交吉出售，創該屋苑綠表市場造價新高，折合實用呎價約10579元。據了解，原業主於2013年4月以約358.8萬元買入單位，現轉手帳面獲利約207.2萬元，物業升值約58%。

何振榮補充，綠表市價持續向好，成交價將再創新高。綠悠雅苑10月份至今暫錄上述首宗二手成交個案。屋苑現約有3個買賣盤提供，最低叫價約570萬元。

迎海車位300萬貴絕馬鞍山

【大公報訊】記者林惠芳報道：車位造價拾級而上，其中馬鞍山區的車位，更首度攀上300萬元水平。據資料，馬鞍山迎海一個車位，以300萬元賣出，創屋苑車位新高，並貴絕馬鞍山區車位。

私人住宅樓價升不停，車位亦身價急漲。據土地註冊處資料，迎海5期迎海·御峰停車場一樓一個單號車位，以300萬元易手，帶領同區車位造價首次升見300萬元水平，創新高。據資料顯示，原業主於2016年四月以約132.2萬元一手購入，該車位於短短1年半漲價167.8萬元，升幅達1.27倍。

翻查資料，目前全新界區最貴的车位來自沙田九肚玫瑰山，涉及地庫層一個雙號車位，於今年九月份以440萬元賣出。



▲迎海一個車位，創屋苑車位新高

善用加按套現



當物業升值或現有按揭貸款已供還一段時間，業主可考慮將現持有物業加按或轉按套現，增加現金靈活性。向銀行提出加按或轉按申請前，可留意以下三大事項。

一：可套現的金額。根據現時金管局的指引，銀行最高可為自住住宅物業批出六成的貸款。假如業主現持有市值500萬物業，可套現金額如下（見表）。

二：供款佔入息比率。業主須通過有關供款佔入息比率測試。假如新造按揭年期為20年，按揭息率是2.15%，每月還款額為15391元。在壓力測試下，按揭利率增加3%至5.15%，每月還款額則為20045元。上述兩個還款額分別不可超出家庭總入息

的五成及六成。

三：轉按通知期。若轉按至其他銀行，現時銀行一般需要一個月的通知期，以提早清還原有的按揭貸款。業主應在轉按前，向現時的銀行查詢所需的通知期及確定銜接日期，以免需要繳付兩間銀行的雙重利息。另外，處理轉按的安排，必須透過律師辦理新的按揭契約及繳付相關費用。有興趣的業主可向銀行查詢有關加按或轉按的詳情，選擇最合適方案。

加按例子

物業市值	500萬元
物業價值的六成	300萬元
扣減：現時尚欠銀行的按揭貸款	100萬元
可套現的金額	200萬元

（筆者為花旗銀行零售銀行業務主管）

六孀清水灣大廈申重建15伙住宅

【大公報訊】記者林志光報道：鍾情西貢山海環境的TVB非執行董事方逸華（人稱六孀），決定將持有部分單位的區內清水灣大廈G及H座物業申請增加一成發展密度，以重建為兩幢共7層高的住宅大廈，提供15個大型單位。

之前與丈夫邵逸夫居於清水灣大廈的方逸華，前年初經一家公司Double One Limited，斥資3200萬元購入H座1樓單位連車位，令該公司持有G及H座的單位增至5伙，加上其餘三伙亦是由方氏以不同公司名義購入，因此，方氏已統一該物業共8個單位的業權，相信見現時樓市旺盛，市場對大單位需求若渴，所以決定將該物業重建。

根據其申請重建的文件顯示，G及H座所涉地段，佔地面積約1.69萬方呎，土地現時的規劃用途為住宅（丙類），發展有限制，如地積比率為1.5倍；可建物業高限為五層住宅加一層停車場，或18米高；及地盤覆蓋率為30%。

由於該物業落成已超過50年，有關建



築標準已不合時宜，又涉及不時維修，故方氏及有關人士決定將物業拆卸重建。為方便將興建地下停車場及在地上一層設住宅會所等設施，方氏等要求放寬重建物業的高度至五層住宅樓層大廈，兩層非住宅樓層，即共約26.5米高；發展地積比則增一成至1.65倍，即重建樓面增至2.77多萬方呎，會興建15個逾千方呎大單位及提供24個私家車車位。重建的其中一幢，每層



▲▲方逸華(左)申請將清水灣大廈G及H座物業重建為兩幢共7層高的住宅大廈。右圖為清水灣大廈

一個單位，面積約達3000方呎。

位於嘉澍路8號的清水灣大廈，由8座住宅大廈組成，涉及三個地段，共用一個出入口，今次G及H座重建時，會開闢獨立出入口。

據公司註冊處資料顯示，Double One Limited的公司董事中，包括李夢蘭（Lee Mong Lan）等，方逸華原名為李夢蘭。