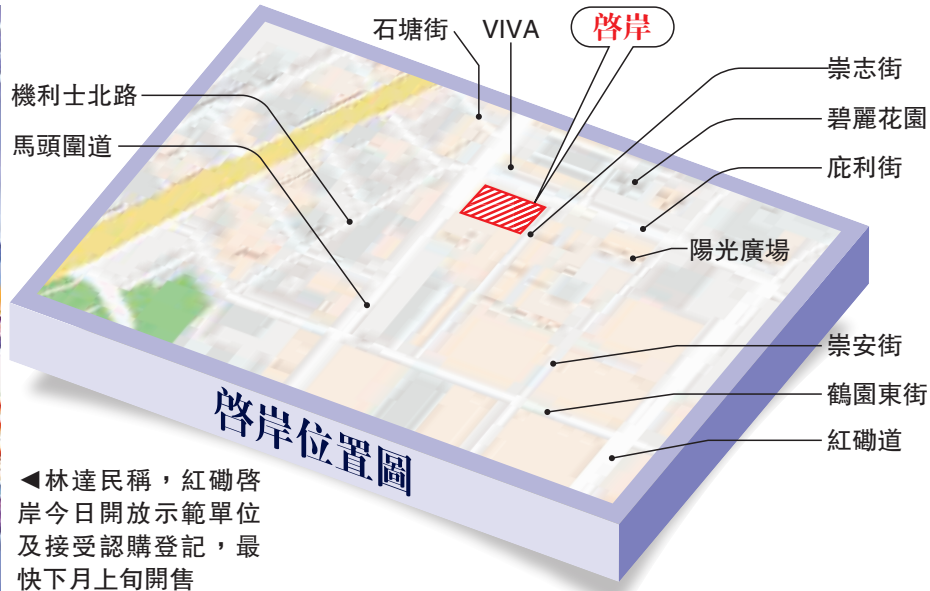


恒地「突擊」應市 首批111伙 推九成按揭 啓岸382萬進場 平均實呎近兩萬



啓岸資料	
地址	紅磡馬頭圍道63號
幢數	1座
層數	29層
單位數目	551伙
戶型	開放式，一及兩房
實用面積	170至425方呎
預計關鍵日期	2021年3月31日
首批單位	111伙
售價	415.8萬至865.3萬元
最大折扣	樓價8%
折實價	382.536萬至796.076萬元
平均折實呎價	19978元
大公報記者林志光製表	

恒地（00012）今年首個推售的新盤紅磡啓岸，賣樓經驗豐富的其營業（一）部總經理林達民，卻「緊張得」連開價日子嚴重出錯，昨日突然公布該盤首批111伙的售價，雖然折實入場費低至382多萬元，但平均折實呎價接近兩萬元，較於上月開售的附近新盤Downtown 38首批折實價，高逾15.5%。發展商今日開始接受認購登記及對外開放示範單位。

大公報記者 林志光

今日是政府公布下年度財政預算案的大日子，全城關注，恒地林達民前日記者會上斬釘截鐵地表明，啓岸首批單位的售價一定會在預算案之後才會公布。當市場均信以為真之際，林昨日卻突然打倒「前日自己」，公布啓岸首批111伙的售價。

較Downtown 38高開15%

該批單位為啓岸C3、D1、D2、D3及D5室，實用面積由196至391方呎，除C3室是望物業綠化平台景外，其他四個單位均面向車水馬龍的馬頭圍道。單位的售價由415.8萬至865.3萬元，呎價由19381至25066元。發展商提供9種付款辦法，其中七種即供付款辦法的完成付款日期有120天、168天、210天及300天選擇，另兩種則是建築期付款辦法。發展商除在即供付款辦法給予買家最高達售價8%的折扣外，並無提供其他額外折扣及印花稅優惠。如選擇建築期付款辦法的買家，如在480天內提前清還餘款，可獲樓價2%至4%優惠折扣。

換言之，以最大折扣計算，首批單位的折實價約由382.53萬至796萬多元，平均

折實呎價約19978元。新地上月推售的北帝街Downtown 38，首批單位平均折實呎價約17288元，啓岸今次高開約15.5%；同區近年入伙的城中滙及悅日，其二手呎價只約1.9萬多元，啓岸售價略高約5%，但卻是達約25個月的遠期樓花。

啓岸買家除可透過銀行及恒地旗下財務公司，取得最高一按及二按共達九成的按揭服務外，林達民表示，首批單位中的30伙（C3及D5室），買家可直接向發展商旗下財務公司，申請高達樓價九成的按揭貸款，其餘可也申請承造高達八成半按揭。林續稱，發展商今日會開放樓盤示範單位予公眾參觀及接受認購登記，最快下月上旬開售。

料受上車及投資客追捧

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，啓岸的入場費較低，且可提供高成數按揭，相信可吸引買家入市。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市區細價新盤較少，啓岸又以開放式及一房為主，相信受上車及投資客追捧。

【大公報訊】記者陳玉蓮報道：中原按揭經紀董事總經理王美鳳（圖）表示，由於本港低息環境持續，銀行相繼推出按揭優惠，提供更低息率及更具吸引力的現金回贈計劃，帶動轉按需求高企。又加上，2015年末，發展商推出的新盤高成數一按計劃中，低息優惠期將陸續屆滿，進一步刺激轉按恆息需求。

根據中原按揭經紀數據顯示，去年轉按登記錄得按年升7%至33899宗，總體佔比由2017年的45%升至47%，明顯高於一手及二手按揭登記，從該公司數據顯示，去年9至12月的新批轉按宗數佔比已超越一手及二手比例。另外今年1月份銀行現樓轉按

則錄得2889宗，按月增長6.6%，可見近月市場轉按需求仍然熱烈。

為迎合市場轉按需求情況，該公司提供轉按利率可低至拆息(H)加1.23厘，以周二的1個月拆息0.91厘計，實際按息為2.14厘，封頂息率則為最優惠利率(P)減3厘，即2.375厘，現金回贈為貸款額2.1%。

經絡：現金回贈成誘因

另外，經絡按揭轉介首席副總裁劉圓認為，今年轉按對業主來說仍然非常吸引。雖則銀行於去年9月加息1/8厘，最優

惠利率(P)已由5厘至5.25厘增加至5.125厘至5.375厘，但現時美國聯儲局宣布加息進程將會減慢，香港銀行在銀根仍然充裕的大前提下相信亦難以進一步啟動加息周期進程。相反，已有銀行將H按的封頂息率下降10點子至P-3.1厘，實際按息只有2.275厘。同時，銀行優惠不斷擴大，最新的現金回贈高達2.1%，即假如500萬元貸款已可獲10.5萬元現金回贈。如業主轉按後選用現時市面上最優惠的按揭計劃，封頂息率仍然是P-3.1厘不變，但卻可輕鬆獲得10.5萬元的現金回贈。

藍塘傲十幢洋房標售呎價料三萬

【大公報訊】記者林志光報道：將軍澳藍塘傲已為現樓，發展商現趁樓市轉好，決定於本週六開始，以招標方式出售十幢洋房，直至下月31日止，單位面積較大的向海單位，意向呎價應逾3萬元。

由麗新發展及帝國集團合作發展的藍塘傲，麗展高級副總裁潘銳民表示，由於發展商上月以成交呎價約4.3萬元售出藍塘

傲前臨海景的9號屋，創同區新高價紀錄，故相信是次招標中，同類實用面積約3000多方呎的望海大洋房，呎價也可超過3萬元，至於面積較小的2000多方呎洋房，成交價或有10%的差幅。

該十幢洋房會以每日截標方式出售，如買家有需要，發展商也可提供先住後付計劃予他們申請。

此外，新世界（00017）及市建局發展尖沙咀名鑄，昨以招標形式售出兩個貨尾單位，為63樓A及66樓A室，實用面積均為2310方呎，成交價同為9542.9萬港元，呎價41311元；該盤現只餘兩個單位待售。

另外，碧桂園（02007）等昨日以公開及招標方式發售馬鞍山泓碧120個單位，售出26個。

買家追價百萬 美孚「凸海」售1900萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：財政預算案出爐前夕，換樓客入市態度積極，荔枝角美孚新邨錄得近半年來首宗「凸海」成交，業主成功反價100萬以1900萬元沽樓；另元朗Yoho Midtown有三房戶以近千萬元易手，比同類貨上週造價貴47萬元或5%。

美孚新邨單日三宗成交

香港置業首席聯席董事朱達強透露，美孚新邨一期百老匯街16號低層B室，實用1329方呎，採四房間隔，享嶺南公園景及少海景，原業主去年初以2200萬元放盤，同年11月減至1800萬元，農曆年後市況轉旺，單位吸引數組客參觀，其中一組換樓客出價洽購，惟賣方臨時反價100萬元，買家有感同類盤源難求，追價至1900萬元承接，呎價14296元，預料創去年跌市後屋苑成交價新高。

翻查紀錄，美孚新邨百老匯街62號高層B室，實用1370方呎，去年五月高位造價2420萬元，呎價近1.8萬元，今次成交價比去年高位賣平520萬元或21%。

中原地產分行經理馮健平表示，美孚新邨最近交投暢旺，單日連錄三宗成交，



▲美孚新邨有「凸海」單位以1900萬元易手

令屋苑本月交投量增至20宗，平均呎價13622元。

Midtown三房一周賣貴47萬

元朗指標屋苑Yoho Midtown三房單位一周賣貴47萬元。中原分區營業經理王勤學表示，Yoho Midtown2座低層C室，實

用606方呎，以980萬元零議價沽出，呎價16172元。他指，Yoho Midtown上週錄得同類成交，為1座低層C室，實用607方呎，成交價933萬元，呎價15371元，今次同類貨樓價反彈5%。

骨牌效應下，荃灣愉景新城兩房戶摸700萬元。美聯首席聯席區域經理梁仲維表示，愉景新城1座高層C室，實用474方呎，獲買家以690萬元承接，呎價14557元。翻查資料，同屋苑12座低層C室，實用477方呎，去年12月以610萬元沽出，今次造價比兩個月前低位回升約13%。

天璽全海景四房6000萬易手

豪宅交投同樣轉旺，九龍站一帶本月暫錄14宗買賣，當中七宗樓價達4000萬元或以上，其中天璽月鑽壓低層A室，實用1391方呎，全海景四房間隔，以6000萬元易手，呎價43134元，創同類單位樓價新高。同時，The Austin 2座高層A室，實用1473方呎，四房間隔，享海景，透過公司轉讓方式以6780萬元易手，呎價46029元，買家為非本地客，「買殼」入市節省15%雙倍印花稅（DSD）及15%買家印花稅（BSD），最多慳稅近1746萬元。

賣地效應 水藍天岸特色戶1118萬易手

【大公報訊】記者林惠芳報道：大嶼山長沙嶼南道以11.3億元批出後，東涌即錄逾千萬元大碼成交，水藍天岸一伙低層三房戶以1118萬元易手，創同類單位樓價新高。

美聯物業首席高級營業經理吳惠斌透

露，大嶼山長沙官地批出之後，市場反應正面，水藍天岸特色戶即獲外區客承接，單位為5座低層A室，實用面積921方呎，採三房間隔，客廳及各房間均有特大空間，主人房附設露台，為屋苑極罕有盤源，獲買家以1118萬元購入，實用呎價12139元

，撇開內部轉讓個案，今次屬同類單位樓價新高，亦為該屋苑今年首宗三房戶型成交。

據了解，原業主於2009年10月以532萬元一手購入上址，持貨10年，帳面獲利586萬元，單位期內升值1.1倍。

上環商廈標售意向價3.8億

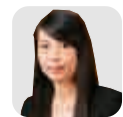
【大公報訊】全幢物業趁市場氣氛轉旺放盤，其中上環永樂街243及245號全幢商用物業大部分業權招標，意向價3.8億元；葵涌工廈富臨中心全幢亦推出招標，意向價約2.9億元。

戴德梁行香港資本市場部執行董事羅梅蘭表示，永樂街243及245號之地段規劃作商業用途，可重建為寫字樓、服務式住宅、酒店或銀座式商廈等。物業現時為一幢六層高商住大廈連天台，總建築面積約7373方呎，地下為舖位，一至二樓為辦公室，三至五樓為住宅用途，按地盤面積約1831方呎計，現時的地積比率尚未用盡，

可重建最高總樓面約27468方呎。

此外，受惠活化政策，近年全幢工廈備受關注，新近有業主看準市場需求，推出葵涌富臨中心全幢招標，意向價約2.9億元，截標日期為4月26日。中原工商部分區營業董事岑威雄表示，標售物業位於葵涌藍田街29號富臨中心全幢，包括地下至7樓，現有樓面面積約36131方呎，意向價約2.9億元，將會以交吉形式出售。岑稱，物業地盤面積約5000方呎，按地積比率約9.5倍計算，可重建樓面約47500方呎，項目已獲批可作商店及服務用途，可經營食肆、教育機構、私人會所、辦公室及教會等。

用資產淨值申請按揭



至叻理財

李貴莊

申請按揭貸款時，銀行一般會要求申請者提供入息文件，以審視申請者的還款能力。除每月入息外，銀行亦接受以資產淨值證明申請者的還款能力。

資產當中包括存款、股票、債券、基金及物業等。在資產淨值的計算上，不同類型的資產會有不同的計算方法，當中包括：

- （1）港幣存款金額一般可以100%計算入資產淨值；
- （2）物業普遍只可按有關估值之50%計算；
- （3）股票、債券及基金等類別則視乎不同銀行的「市值」計算。

一般來說，假如現有物業是持有按揭，物業淨值則為樓價折扣後再減去按揭未償還貸款額。同時，銀行亦會審視申請者所有的資產證明並計算折扣，然後減去新

置物業的首期支出和負債金額，剩下金額方視為資產的淨值，而決定是否批出貸款。值得留意的是，銀行通常會要求申請者提供最近3個月的資產證明，如銀行月結單。

根據現時金管局指引，以資產淨值申請的住宅按揭貸款額最高為樓價的四成。如持有多於一個按揭，最高貸款額為樓價的三成。

以陳先生為例子，陳先生持有800萬元現金、20萬元私人貸款，準備購入價值600萬元的住宅單位。假若申請4成按揭貸款，即240萬元，首期為360萬元。陳先生資產淨值為440萬元（即800萬元減去360萬元），負債總金額為260萬元（20萬元加240萬元）。因其資產淨值金額大於總負債金額，初步符合申請規定。

然而，由於各銀行以資產淨值證明批核按揭的條款不盡相同，若有置業的人士對申請按揭有任何疑問，不妨向銀行查詢相關詳情。

（作者為花旗銀行零售銀行業務主管）