

全球最昂貴實座



# 呎租184元 中環甲廈貴絕全球

【大公報訊】本港住宅樓價及租金過去大半年出現調整，寫字樓租金卻升勢未止，中環核心商業區甲級商廈，今年首季更登上全球最昂貴實座，每月呎租180元。世邦魏理仕研究部最新發布的半年度《全球主要寫字樓租用成本》調查報告指出，本港中環整體核心地段的甲級商廈租用成本，去年第三季仍居全球第二位，每月呎租約170元（以1美元兌7.6港元計），然而截至今年首季統計，有關呎租已躍

升至約184元，半年升幅7.8%，按年更升19.5%，並擊敗一直居榜首的倫敦西岸寫字樓，其呎租約166元，半年下跌近2.6%。至於三至五位的其他地區，排名未有變動，分別是北京金融街，呎租約119元；北京中央商務區，呎租約115元，以及本港西九龍區，呎租約113元。

該行寫字樓部執行董事簡儒德表示，本港核心區商廈租金飆升，主要是空置率偏低，而且內地金融機構對中環商廈需求

強勁。但隨着需求漸轉弱，租金上升速度已放緩，預料明年個別地區的租金有輕微回調，惟中環新供應仍缺少，租金會相對靠穩。

由新地（00016）持有的香港仔黃竹坑業發街4號工廈，月前跟政府達成補地價協議，轉為非住宅用途，涉及補價5294萬元。新地有意將該地盤重建為一幢連兩層地庫樓高27層的商廈，涉及樓面約14.63多萬方呎，即改商用的每呎樓面補價只約362元。

## 全球寫字樓租金排名

（單位：港元）

排名(上次排名)	地點	呎租
1 (2)	香港中環	184元
2 (1)	倫敦西岸	166元
3 (3)	北京金融街	119元
4 (4)	北京中央商務區	115元
5 (5)	香港西九龍	113元

# PARK YOHO推120%按揭吸換樓客

## 若擁斷供物業 22萬即可上車

近年賣樓大玩財技的新地（00016），前日事先張揚有突破性付款方法的元朗PARK YOHO 1B期，果然出奇招，針對換樓客提供免入息審查120%貸款，買家必須持有一個未供斷、市值等同1B期單位70%或以上的舊物業，方合資格借足120%，全筆貸款期三年，之後可伸延貸款。項目首批推出100伙，即供折實平均呎價10238元，貼近1A期，即供入場折實432.5萬元，最快下周開賣。

大公報記者 梁穎賢

新地代理助理總經理陳漢麟稱，PARK YOHO 1B期引入突破性的至高無上King's key 120計劃，買家必須持有一個未供斷、市值等同PARK YOHO 1B期單位70%或以上的舊物業，方合資格借足120%貸款，同時豁免入息審查，當中95%用作支付1B期單位的樓價，另25%償還舊樓貸款，旨在幫買家提早贖回舊物業，讓買家有充裕時間放售該單位。

有關貸款期三年，期內息率為P（優惠利率5厘）減2.85厘，首年只需供息，第二年開始息本齊供，之後可申請最長25年伸延貸款，息率為P減1厘。若買家於首年還清貸款可獲2%現金回贈，兩年內還清可獲1%現金回贈。

至於手持一伙已供斷的舊樓，可獲發展商借95%貸款，買家只需5%首期可做業主，若以折實最廉宜425萬元計，即22萬元可上車，不過有關貸款需於三年內還清，之後可申請伸延貸款。

### 專業人士最高90%一按

另新地又提供高達樓價88%三年免息貸款，首年只供息不供本，第二年起每半年還樓價3%，計劃無需入息審查，但必須有樓價20%的資產，如股票及債券等。

此外，新地為專業人士如公務員及醫管局等，提供最高90%一按，成數由以往80%增至90%，首兩年息口為P減2.85厘，其後為P減1厘，年期最長25年，非該類人士亦可借80%一按。

新地副董事總經理雷霆指出，市場不

乏已有樓在手的換樓客，惟首期可能不足，上述嶄新貸款計劃，有助其換樓作緩衝，兼具充裕時間出售舊樓，藉此帶動換樓鏈，二手放盤又相應增加，有利樓市發展。

### 折實呎價10238元 貼市價

至於買家最關注的售價，雷霆表示，首張價單推出100伙，定價平均呎價約11500元，買家可享基本折扣11%（詳情見表），折實平均呎價10,238元，與項目1A期（首批折實呎價10851元）相若，認為兩期景觀不同，首批推出單位組合亦有別，不能直接比較，形容今次定價為至高無上換樓價，今批單位市值逾七億元。最快周五起開放現樓示範單位及收票，視乎市場反應加推單位。

據價單顯示，定價由486萬至1124.4萬元，呎價10439至12660元，入場費最便宜為5B座3樓C室，實用418方呎，一房間隔，定價486萬元，即供折實432.5萬元，實呎10348元。

除基本折扣額11%外，該盤買家可選擇從價印花稅80%回贈（與置業折扣額4%二選一，若選印花稅回贈，基本折扣額只7%），若買家屬YOHO系列屋苑業主或租客，可額外再有YOHO大家族1%現金回贈，若選用上述兩優惠，入場費進一步低至425.7萬元，折實最低呎價由9028元起。

該盤同時提供BSD（買家印花稅）付款計劃，買家可享100%BSD回贈，選用該計劃總折扣額可達19.4%，折實呎價僅8984元起。但有關計劃非人人適用。



## PARK YOHO 1B期小檔案

地址	青山公路潭尾段18號
座數	5座
單位伙數	499
單位面積	416-1402方呎
每方呎管理費	3.98元
關鍵日期	今年十月底
首張價單伙數	100伙
實用面積	418-945方呎
基本折扣額11%	即供減2%、特別折扣額4%、新地會會員折扣額1%、從價印花稅回贈80%或折扣額4%（二選一）
訂價	486-1124.4萬元（折實432.54萬-1000.7萬元）
呎價	10439-12660元（折實9291元-11267元）
平均呎價	11500元（折實10238元）
銷售部署	有待公布
示範單位	現樓
開放日期	周五
備註	假設買家選用從價印花稅80%回贈、曾是YOHO系列業主或租客可再獲YOHO大家族1%回贈，以即供價計折扣額將增至12.4%-13.5%，折實最便宜入場費425.7萬元，折實最平呎價9028元。



◀雷霆（左）表示，PARK YOHO 1B期提供的120%貸款旨在方便換樓客輕鬆換樓，旁為陳漢麟

## 至高無上King's key 120計劃\*

- 訂價1124.4萬元
  - 即供折實1000.7萬元
  - 借95%樓價950.7萬元
  - 假設現有未供斷物業尚欠250萬元
  - 假設未供斷物業等同新樓的70%
  - 再可借盡25%即250萬元
  - 共可借1200.7萬元（佔樓價120%）
  - 貸款期三年
  - 首年只供息P減2.85厘，首年供息近22萬元，平均月供約1.83萬元
- 註：\*以第5A座16樓A室為例（945方呎）

## 菱電家族2.6億買壽臣山洋屋

【大公報訊】近年超級豪宅備受家族追捧，新地（00016）上月以2.64億元售出的壽臣山Shouson Peak的11D號洋屋，買家為胡曉明（HU SHAO MING HERMAN），與「電梯大王」菱電家族胡法光長子同名。

新地發展的壽臣山Shouson Peak，上述11D號洋屋屬捷訂貨，

曾於2014年5月2.87億元售出，惟交易未有進展。

發展商推出重售，卒於上月以2.64億元再賣出，實用面積3,603方呎，呎價73,485元，是次成交價較上次賣平逾2200萬元，兩年跌價約7.9%。

▶菱電家族胡法光長子成為壽臣山洋屋業主之一



## 維港·星岸15伙加價3%

【大公報訊】息魔「摸門釘」帶擊樓市氣氛轉旺，新盤頻熱銷，有發展商伺機加價。長實地產（01113）旗下紅磡維港·星岸第5座向餘15伙，鐵定本月底加價3%。

長實地產投資董事郭子威稱，維港·星岸第5座已售出54伙，尚餘15伙三房及四房單位，鐵定本月27日加價3%，新價與原價最多相差近100萬元，其他座數暫未有加價計劃。樓盤本月取得滿意紙，最快下月交樓，相信入伙後同具加價空間，料每月加幅約1至2%。整體項目累售157伙，平均呎價2.5萬元，平均每伙約2500萬元，累積吸金逾40億元。

郭子威又謂，現時投資市場氣氛有欠穩定，資金將湧入有升值能力的投資產品，市場對優質物業有需求，該盤鄰近甲級商廈及沙中線，具升值潛力。對於息魔頻頻出沒，他認為加息對豪宅市場影響微，料豪宅市場下半年有3至5%升幅。

另一方面，豐泰地產投資資產管理助理

副總裁張倚梨表示，旗下西半山敦皓為住戶提供管家和資產管理服務，包括私人管家、家居清潔、租務管理等服務，月費由2400元至6300元，視乎單位大小，管理費每方呎約4.98元。項目關鍵日期為今年11月30日。另該盤周六將發售的10伙，暫收近30票，超額近兩倍。



▲郭子威（右）稱，維港·星岸開賣至今共套現逾40億元。旁為長實地產營業經理曹啟明

## 帝峯車位極速摸賺一球

【大公報訊】信置（00083）四月份拆售的大角咀帝峯·皇殿車位，再錄「摸貨」勁賺個案，今次成交價達348萬元，不但貴絕奧運站，而且原業主持貨約一個半月

，帳面已勁賺近「一球」，賺幅近37%。然而，二手樓仍然疲弱。消息稱，粉嶺華明邨5座中層06室，實用面積544方呎，以綠表價160萬元易手，實呎2941元。

## 海典灣業主收50萬訂金傳捲逃

【大公報訊】近來樓市騙案接二連三，繼早前有騙徒冒認業主，沽售大圍名城單位騙取訂金後，昨日又有消息稱，馬鞍山海典灣有業主收取買家50萬元訂金後逃之夭夭，單位終淪銀主盤。市場估計買家已付的訂金可能化為烏有。

### 淪銀主盤 訂金或化為烏有

地產界昨瘋傳，海典灣2座高層C室，實用面積821方呎，以925萬元賣出，當時田土廳已顯示單位多次加按，惟中原地產馬鞍山分行某代理並未發現問題，要求買家支付50萬元訂金予業主，並無交託律師樓，該業主收定後卻逃之夭夭，單位後來淪銀主盤，業界料買家50萬元訂金隨時化

為烏有。

據土地註冊處資料，單位賣方於2002年以413.8萬元入市，五年前曾承造二按，兩年再前把物業加按，雖然今年三月獲買家以925萬元承接，但翌月已被銀主收樓，單位淪銀主盤，未有完成交易。據了解，銀主現以980萬元將單位放售。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑承認，有關交易由旗下分行促成，事件仍然調查中，如果事件涉及中原地產代理疏忽，未有盡地產代理專業責任，公司會向該買家作出賠償。

### 南灣銀主盤減110萬翻拍

另外，前「豪宅大王」秦錦鈞妻子等持

有的鴨洲灣南灣6座中層A室，實用面積1174方呎，月初開價1780萬元拍賣，最終收回，該單位將於下周三重拍，開價下調至1670萬元，減幅6.2%，比大型銀行估價約1905萬元，低約12.3%。據資料顯示，原業主以公司名義於2010年斥2059萬元入市。

此外，昨天拍賣的上環大安臺8號地下C單位，實用面積368方呎，銀主開價880萬元，每口價20萬元，獲搶至1000萬元賣出，實呎約27174元。據資料顯示，原業主透過公司名義於2012年斥1200萬元購入上址，現帳面勁蝕200萬元。代理指出，該物業現由yoga bambam租用，月租約29000元，租期至2017年2月。