

恒大新盤受挫 銀行拒批樓花按揭

傍晚發聲明：買家可延成交60日免罰息

市場關注

恒大(03333)在內地捲入資金鏈危機，連帶在港業務亦受拖累。市場消息指出，在樓花按揭市場比較活躍的幾家大型銀行，近日暫停接受恒大旗下樓盤的樓花按揭申請，而現樓按揭則不受影響。業界人士相信，今次僅屬個別樓盤事件，受影響人數不多，預料對整體樓按市場的影響輕微。恒大昨晚發聲明，將為受影響客戶提供延期成交日安排，並豁免相關罰息。

大公報記者 柴進

彭博社昨日引述知情人士透露，本港多家活躍於樓花按揭市場的大型銀行，當中包括滙豐(00005)、中銀香港(02388)、恒生銀行(00011)、東亞銀行(00023)在重新評估貸款風險後，已暫停向恒大旗下兩個樓盤的買家提供樓花按揭貸款。儘管有報道指渣打香港(02888)亦牽涉其中，惟據悉渣打近期在樓花按揭市場不甚活躍。另消息指，建行亞洲昨晚亦決定暫停接受樓花按揭申請。

已批及現樓不受影響

由於事件較為罕見，故消息昨日曝光後，引起市場關注。昨日更一度有消息傳出，恒大旗下所有樓盤的按揭申請都受影響，惟銀行其後澄清，現樓按揭和已完成的樓花按揭申請均不受影響。東亞銀行回覆《大公報》查詢時表示，對於恒大·瑯瓏灣和恒大·睿峰的花按揭申請，已批出的不受影響，該行會繼續接受相關樓盤的現樓(建築期)按揭申請。

恒大在香港共有3個樓盤在出售，分別是恒大·瑯瓏灣I(已入伙)、恒大·瑯瓏灣II(關鍵日為2021年第三季)和恒大·睿峰(關鍵日為2021年第四季)，意味着後兩者的樓花按揭申請或受影響。據經絡按揭轉介估算，受影響人士不多，料少於60人，其首席副總裁曹德明表示，相信今次僅屬個別樓盤事件，對整體樓按市場的影響料相對輕微。

經絡：受影響買家少於60人

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝形容事件「非常罕見」，相信是銀行考慮到發展商的信貸風險因素。他解釋，由於樓花按揭涉及尚未建成的物業，銀行實質上未有法定產業作為抵押，故暫停接受樓花按揭申請。

大型銀行向來對其他中小型銀行有參考指標作用，中原按揭董事總經理王美鳳建議受影響人士可考慮延期交易，或者將即供轉為建築期付款方式，待物業落成現樓時上會。

恒大：瑯瓏灣II下月如期交樓

恒大昨日發聲明，指公司對個別銀行的做法「不予置評」。公司在港樓盤各項工作皆有推進，其中恒大·瑯瓏灣已售近九成單位，項目I期已陸續如期交樓，II期亦有信心如期於8月交樓，且公司與各銀行保持良好合作關係，不會對經營造成影響。

此外，如果買家遇上銀行不批核的情況，恒大建議買家另找其他財務機構商討貸款事宜。對於受影響客戶，發展商將視乎個別情況，讓客戶申請延期成交日至收到成交通知書後60天，並豁免該60天的罰息。



屯門恒大·瑯瓏灣。

業界回應

中原地產亞太區副主席 兼住宅部總裁陳永傑
相信現階段只影響選擇樓花期即供計劃的買家，影響不大

中原按揭董事總經理王美鳳
建議受影響客戶可考慮延期交易，或將即供轉為建築期付款方式，待物業落成現樓時上會

經絡按揭轉介 首席副總裁曹德明
相信是次僅屬個別樓盤事件，對整體樓按市場的影響相對輕微

星之谷按揭 行政總裁莊錦輝
事件非常罕見，相信是銀行考慮到信貸風險因素

大公報製表

屯門地皮購自恒地 當年高市價八成

話你知

近日飽受負面消息困擾的恒大(03333)，在2015年殺入本港地產市場大展拳腳，6年動用逾200億元，向本港3個大仔沙以買殼形式購入物業，其中最轟動是2015年以天價125億元向華置(00127)購入灣仔美國萬通大廈全幢，呎價約3.6萬元，創當時本港最大額商廈買賣及呎價最高紀錄。有關收購分6年支付亦十分罕見，由簽訂協議後至正式完成交易，買方支付合共四成，其後6年每年支付10%。

至於今次按揭出事的屯門恒大·瑯瓏灣和長沙灣恒大·睿峰地皮，是恒大分別向兩間本地發展商收購。其中恒大·瑯瓏灣原由恒地(00012)於2015年6月以36.3億元

投得，每方呎樓面地價4621元；其後於2018年初透過公司股權轉讓將地皮售予恒大，市傳當時作價約65億元，以可建樓面78.5萬方呎計算，每方呎樓面呎價約8300元，較同區地價貴83%。

至於恒大·睿峰地盤，原由新世界(00017)於2013年以6.5億元購入，並於4年後以約11.23億元完成補地價，每方呎樓面地價5786元，恒大其後再以買殼形式，從新世界手上接手該盤。

恒大·瑯瓏灣兩期共1982個單位，兩年開賣至今已售約1730伙或約87%，餘貨約250多伙。恒大·睿峰累沽約224伙，佔總數414伙約54%，現餘待售單位約190伙。意味着兩盤貨尾尚餘約440伙。

上嵐加推16伙 周日首輪賣79伙

【大公報訊】新盤緊接出籠。建源地產屯門上嵐再加推16伙，折實平均呎價20334元，加價約3%，落實周日(25日)首輪推售79伙；另興勝創建(00896)旗下翻新的上環HOLLYWOOD HILL擬定下周開價，最快月底開賣。

上嵐價單3號共16伙，實用面積285至290方呎，折實554.61萬至599.8萬元，折實呎價19339至20827元，折實平均呎價20334元。建源地產集團投資部經理鄭智榮表示，加推單位均屬中高層，景觀較之前兩批開揚，遂加價約2%至3%。昨日上載銷售安排，項目3張價單共79伙安排周日首輪發售，周五(23日)截票。

600萬有找 租金回報3厘

中原地產高級資深營業董事方啟明表示，近期屯門區二手樓價屢創新高，600萬元以內放盤十分短缺，基本上要到三、四線屋苑才有此銀碼供



▲鄭智榮公布，上嵐再加推16伙。

應。上嵐折實樓價集中於450萬元至600萬元，價錢吸引，預計銷情熱烈和可「一Q清枱」。區內租務市場需求大，料入伙後呎租可達50元，租金回報約3厘。

興勝創建旗下由服務式住宅翻新改建的上環荷李活道222號，命名HOLLYWOOD HILL。執行董事周嘉

峯表示，項目每呎改裝費用約3000元，已屬現樓，計劃下周上樓書及開價，最快本月底至8月開售，參考同區一及二手分別約4萬元及約3萬元水平。項目提供48個單位，包括4伙特色戶，實用面積清一色約400方呎及1房套房間隔。另同系元朗唐人新村項目樓面約8.1萬方呎，主打為中小型上車單位，預計明年第三季登場。

中原首席營業董事李巍指出，西區新盤呎租達80元或以上，個別連傢具的服務式住宅呎租更達90至100元，租金回報率逾3厘，料該盤呎租可挑戰90至100元水平，勢受投資者捧場。

此外，尚家生活牽頭的渣甸山皇第，剛售出15樓單位A(Simplex)，實用面積2848方呎，連兩個車位成交價逾2.056億元，呎價逾7.2萬元。項目去年開售至今已售9伙，佔整個項目逾56%，套現逾17.5億元。

英皇近2.6億統一高陞大樓業權

【大公報訊】英皇國際(00163)收購多年的上環高陞大樓，昨透過強制拍賣，以底價2.59億元統一業權。該舊樓位於皇后大道西78至80號及荷李活道265至267號，現為一幢10層高商住大廈，英皇去年與新家園協會合作，將住宅單位翻新及分租予有迫切住屋需要，或輪候公屋逾3年的基層人士。該大廈的土地規劃為住宅(甲類)用途，地盤面積約2144方呎，重建樓面只約2萬方呎。不過，據知英皇正收購毗鄰皇后大道西70至76號舊樓，如成功購入，則可合併發展，地盤面積亦增至約6000方呎。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，此舊樓是兩面單邊，然地盤面積較小，可發展精品住宅項目。

除上述舊樓項目外，英皇國際在下周三(28日)亦有另一個舊樓項目進行強拍。這是南安街67至71號仲齊大廈，底價為1.95億元。該舊樓現為樓高8層的商住大廈，地盤面積約3000方呎。不過，因英皇已購入南安街75號合榮大廈和77號茂發樓，合併重建的地盤面積可增至約6000方呎。

麗新橫琴項目 200萬人幣入場

【大公報訊】麗新集團於香港開設展銷廳，銷售大灣區商業項目「匯星文化工作室」。集團高級副總裁林穎伊表示，該物業為珠海橫琴「創新方」一部分，其中在港推出100個單位，面積由60至120平方米，於9月底前購買的首50伙，可獲5%折扣等優惠，折後每平米價格約3.6萬元(人民幣，下同)，入場費約200萬元起。

關後大灣區及香港樓市前景，故在港推售此商業項目，希望吸引香港投資者，港人支付10萬元訂金後，可保留單位至兩地通關後45日內親身往珠海簽約。

另外，林穎伊透露，集團今年年底前將推售觀塘區項目，涉及約160伙，而明年則會推出元朗項目約120伙，兩項目均以1房和2房為主。她預期，隨着經濟復甦，通關後內地強勁的購買力重臨，加上香港資金充裕，對樓市前景樂觀。



▲林穎伊(左二)稱，港人可在通關後四十五日內親身往珠海簽約。

市旺反價 希爾頓2房793萬沽破頂

【大公報訊】買家遲遲買更貴追價入市，沙田希爾頓中心有2房單位反價13萬元，以793萬元賣出，創屋苑樓價新高。

消息指，希爾頓中心A座中層02室，實用面積427方呎，採2房間隔，單位可享沙田公園及城門河景，原業主今年3月以780萬元放售，見市況升溫反價，最終以793萬元賣出，比最初開價高13萬元，撇開內部轉讓個案，今次成交價創屋苑歷史新高。

折合實呎18571元。據悉，原業主於2013年以430萬元買入，持貨8年轉售，賬面獲利363萬或84%。

豪宅成交方面，中原地產高級資深分區聯席董事林美珊表示，東半山渣甸臺裴樂士道雙號屋，實用面積1685方呎，附獨立花園，望山景，以1.138億元易手，實用呎價67537元。原業主於2005年以3300萬元買入，持貨16年沽出，賬賺8080萬元或2.4倍。

中原地產分行經理胡鴻洲透露，尖沙咀港景峯2座高層G室，實用面積940方呎，望維港煙花海景，開價2800萬元，現零議價沽出，實用呎29787元。

白居二亦積極入市，推動資助房升勢。富誠地產高級物業顧問林惠芳稱，黃大仙竹園北邨松園樓低層7室，實用面積443方呎，獲白居二以300萬元承接，實呎6772元，比銀行估值高約5%。