

新地加推 155 伙 折扣維持 18% WSP 二期周六賣 298 伙 部分加價 4%

上周末首銷情熱熾的天水圍 Wetland Seasons Park 第 2 期，發展商新地昨日再加推 155 伙，約 30% 單位輕微加價 1% 至 2%。同時，發展商修訂價單，將部分未推售單位提價約 3% 至 4%，並落實於本周六發售次輪 298 伙，折實入場費 398 萬元。

■香港文匯報記者梁悅琴、黎梓田

新地代理總經理胡致遠表示，Wetland Seasons Park 第 2 期昨日加推 155 伙，面積 346 至 1,237 方呎，包括一至四房單位，維持最高 18% 折扣，折實平均呎價 12,783 元，大部分單位屬原價加推，惟約 30% 單位 (42 伙) 為特色戶，輕微加價 1% 至 2%。整批單位折實價由 471.6 萬元至 1,695.6 萬元，折實呎價 10,842 元至 15,670 元。該盤亦同步修訂價單，將部分未推售單位提價約 3% 至 4%。

新地：買家最多購 4 伙

該盤亦落實於本周六發售次輪 298 伙。胡致遠指出，該批單位折實價 398 萬元至 1,695 萬元，並於明日截票，上週已入票 A 組的票會自動作廢，B 組未揀到樓者的登記票則會自動復活。胡致遠稱，為令揀樓時間更鬆動，本周六只安排一個組別揀樓，惟買家可購入 1 至 4 個單位，買家只限直系家屬。該批單位以

定價計市值逾 22 億元，折實市值逾 18 億元。

Campton 收票逾 45 倍

另一方面，萬科香港旗下長沙灣 The Campton 今日開售首輪 188 伙，最終收到 8,699 票，超額登記逾 45 倍。

中原按揭及經絡按揭均為樓盤提供兩款樓按選擇，其中「置低息 H 按」全期按息低至 H 加 1.26 厘，按息較市場一般 H 加 1.3 厘至 H 加 1.4 厘為低，封頂息率低至 P 減 2.75 厘 (現為 2.5 厘)，並設高達 1.3% 現金回贈。另一款為即供高成數按揭優惠，按揭成數高達八成 (樓價 833 萬元或以下最高可承造八成按揭)，全期息率低至 P-2.6%，年期最長 30 年，回贈高達 0.5%。

皇第呎價 7.8 萬破頂

新盤成交方面，尚家生活地產等合作發展

的渣甸山皇第，剛以招標形式售出 16 樓單位 A 室，連 2 個車位，成交價約 2.22 億元，按單位面積 2,848 方呎折算，呎價 7.8 萬元，售價及呎價均再創項目新高，呎價同時創今年全港一手分層物業新高紀錄。

資本策略執行董事方文彬早前表示，過去新盤氣氛向好，反映樓市已累積一定購買力，市況陸續反彈，超級豪宅市場亦如是，不排除稍後推出單位會加價。項目共提供 16 伙分層單位，面積約 2,800 至逾 6,800 方呎。翻查資料，項目已透過招標累積售出 5 伙，套現逾 10 億元，單計 5 月已錄 3 宗成交。

另外，恒基地產等旗下馬鞍山迎海，駿岸以 4,167 萬元售出第 6 座地下及一樓複式 A 室連兩個車位，單位面積 2,600 方呎，另有花園 903 方呎，呎價 16,027 元。同系長沙灣家壹以 557.3 萬元售出 29 樓 H 室，面積 226 方呎，呎價 24,661 元。



■新地代理總經理胡致遠表示，Wetland Seasons Park 第 2 期昨日加推 155 伙，折實平均呎價 12,783 元。

■Wetland Seasons Park 第 2 期首賣銷售理想。資料圖片

「千年契」屋低市價 13% 放盤



■有老牌家族以每方呎叫價 57,834 元放售九龍塘施他佛道 13 號自住獨立屋。

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 本港經濟受到疫情衝擊，部分公司老闆周轉不靈，甚至要低價沽貨套現。九龍塘施他佛道單號獨立屋連「千年地契」以 2.2 億元意向價放售，低市價約 13.6%；至於港島西南豪宅屋苑貝沙灣亦有公司老闆急於套現，以 3,670 萬元沽出 3 房海景戶，較原本叫價劈價近兩成。

高力國際資本市場部副董事馬勁聰表示，該行代理出售九龍塘施他佛道 13 號獨立屋，物業佔地 5,166 方呎，獨立屋面積 3,804 方呎，為一幢 2 層高之獨立屋，連前後花園及空中花園，並附設有蓋地庫車房，最多可停泊 6 輛汽車。物業現於市場

放售，意向價約 2.2 億元，較 2.5 億元市價低 13.6%，以現有樓面計，每方呎叫價 57,834 元。

據了解，該獨立屋業主為九龍塘老牌家族，於 2005 年購入屋地，並自行興建物業後，一直自住。值得一提的是，該物業為 999 年地契，現時地積比降至為 0.6 倍，只可重建成約 3,100 方呎物業。

貝沙灣不足 1 年減 17%

另外，利嘉閣地產陳漢白表示，市場新近錄得薄扶林貝沙灣 4 期 2 座低層 A 室的二手成交，單位面積 1,332 方呎，為 3 房套連工人套間隔連車位，外望享海景。原業

主於去年 7 月開始放售單位，至今年 2 月減至 3,800 萬元仍乏人問津。該業主為公司老闆，因急於套現，日前再減至 3,670 萬元沽出，累減 630 萬元或 17.2%，折合呎價約 27,553 元。原業主於 2010 年 5 月以約 2,330 萬元購入上址，持貨約 10 年賬面獲利約 1,340 萬元或 58%。

陳漢白又透露，屋苑最近亦錄另一宗減價個案，單位為 2 期 1 座高層 A 室，面積 1,956 方呎，間隔由 3 房改為 4 房，處「單邊」位置，可望海景及遠眺迪士尼「煙花景」，故造價較貴。原業主叫價 8,300 萬元，其後減價 500 萬元或 6%，以 7,700 萬元售出，折合呎價 39,366 元。貝沙灣本月至今累錄 10 宗二手成交個案，較上月全月的 6 宗增加。屋苑現時有 247 個單位放售，普遍業主叫價下調約 5%，最低入場單位由面積約 459 方呎的 1,200 萬元起。

洋房上月買賣上升

另一方面，中原地產研究部昨日指出，3 月本港樓市氣氛好轉，加上美國宣布無限量寬措施，刺激資金流入豪宅，令 4 月整體洋房買賣合約登記錄得 41 宗，總值 14.60 億元，較 3 月的 37 宗及 13.75 億元，分別上升 10.8% 及 6.2%。整體洋房成交連續四個月在四十宗水平上下徘徊，反映洋房市道持續平穩。當中，登記金額最高洋房是南區淺水灣道 90 號 1 號洋房，成交價錄 4.69 億元。

寫字樓租賃 亞太表現勝全球

香港文匯報訊 新冠肺炎疫情影響，各地政府實施封鎖措施並採取在家工作的安排，引發不少亞太區企業重新審視商業地產策略。仲量聯行最新數據顯示，寫字樓租賃活動疲弱，今年首季全球租賃成交量較去年同期減少 22%。然而，亞太區租賃交投按季僅減少 9%，按年則升 14%，區內寫字樓空置率與上季尾相若，維持在 10.9% 水平。

仲行：疫情改用家看法

仲量聯行亞太區行政總裁顧東尼 (Anthony Couse) 表示，疫情為寫字樓市場帶來挑戰，亦將改變用家對商用物業的看法和用途。但中至長期而言，預期辦公室對亞太區僱主的職場策略仍然重要。

仲量聯行報告指，隨著企業重新開放工作場所，員工的健康和安全以及保持社交距離成為僱主的首要考慮，辦公室物業將無可避免地出現變化。企業管理層皆重新審視策略，或會考慮在傳統辦

公室租約期滿甚或提早完約時重新調整所需要的工作空間。

縱然在目前的逆境下，該行仍相信實體辦公室會一直存在，現時辦公室配置或會作出調整，變相增加額外空間的需要。其中，租戶或會考慮租用由第三方營運商的共享辦公室，同時安排部分僱員繼續遠距工作。

仲量聯行亞太區研究總監 Roddy Allan 表示，以香港為例，儘管中環寫字樓租金冠絕全球，企業仍然希望保留實體辦公室，原因是實體辦公室始終是維繫企業文化的核心，能激發創意及持續促進企業的生產力。

靈活共享空間可受惠

由於靈活辦公空間及共享工作空間可為現有租戶提供中短期擴張計劃的另一選擇，此行業於短期可望受惠。顧東尼相信，爆發疫情所帶來的改變將加快辦公室的變化步伐，故認為寫字樓市場具備抗禦力，長遠將吸引投資者興趣及支持。



■今年首季全球租賃成交量較去年同期減少 22%，亞太區按年不跌反升 14%。資料圖片

陰霾未散 映灣園辣招期滿即沽

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 新盤帶動二手回暖，惟經濟衰退陰霾未散，加上近期暴力示威再度擾攘，有業主先沽售物業止賺套現。東涌映灣園錄得一個 2 房單位剛以 680 萬元成交，原業主 3 年額外印花稅 (SSD) 期滿即沽，僅微賺 9%。另外，市場錄得多宗減價套現，奧運站帝柏海灣 3 房業主劈價近「兩球」(200 萬元)，以 1,298 萬元沽出。

中原地產陳偉業表示，映灣園本月錄得 30 宗成交，表現理想，整個東涌區本月累計錄得約 107 宗成交，追貼上月全月 111 宗的紀錄。陳偉業指，映灣園 8 座中層 C 室，面積 548 方呎，2 房間隔，4 月開價 680 萬元，議價後最新以 668 萬元易手，減價 12 萬元或 1.8%，呎價 12,190 元。據悉買家為年輕上車客，睇樓一次即拍板入市。

原業主於 2017 年 5 月以 613.8 萬元購入單位，持貨約 3 年，賬面獲利 54.2 萬元或 8.8%。

帝柏海灣 3 房減價 182 萬

另一邊廂，利嘉閣地產蔡詠詩表示，市場錄得奧運站帝柏海灣 1 座低層 H 室成交，面積 592 方呎，採 3 房套間隔。單位由去年 11 月初開始放盤，原業主開價 1,480 萬元，經議價後減價 182 萬元或約 12.3%，終以 1,298 萬元成功沽出，折合呎



■中原地產指，東涌映灣園本月錄得 30 宗成交，表現理想。資料圖片

價 21,926 元。原業主於 2013 年 2 月以約 820 萬元購入單位，持貨 7 年賬面獲利約 478 萬元或 58%。

新港城低市價盤 6 小時沽

至於馬鞍山新港城錄得低市價易手，中原地產胡耀祖表示，N 座中層 2 室，面積 337 方呎，2 房間隔，叫價 600 萬元，較市

價略低 3%，業主昨日早上 11 時放盤，放盤 6 小時後，減價 10 萬元，以 590 萬元火速易手，呎價 17,507 元。

原業主於 2003 年以約 110 萬元購入單位，持貨 17 年，賬面獲利 480 萬元或 4.4 倍。

同區屋苑大型優質單位放盤也出現減價成交。世紀 21 奇豐物業胡佩碧表示，銀湖天峰 3 座高層 C 室，面積 1,051 方呎，3 房 2 廳間隔，單位放盤 1 個月，原叫價 1,800 萬元，減價 50 萬元，減幅約 2.8%，以 1,750 萬元獲買家承接，呎價 16,651 元。

據了解，原業主於 2015 年 10 月購入上址，當時作價 1,398 萬元，持貨 4 年多至今沽售，賬面獲利 352 萬元離場，單位期內升值 25%。

寶雅苑 5 年半升值 60%

居屋市場方面，世紀 21 宇田地產蔡偉文表示，新近錄得大埔寶雅苑成交，單位為家和閣 (C 座) 低層 08 室，面積 381 方呎，屬於 1 房間隔，單位放盤 4 個月，原開價 495 萬元，減價 20 萬元，減幅 4%，最終獲用家以 475 萬元 (自由市場價) 承接，呎價 12,467 元。

據了解，原業主於 2014 年 9 月購入上述單位，當時作價 296 萬元，持貨 5 年多至今轉售，賬面獲利 179 萬元，單位期內升值 60%。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

聯名買樓注意事項

近日新聞報道一對娛樂圈情侶聯名購入清水灣一項物業，成為城中熱話。聯名置業，業主可選擇「聯權共有」(Joint Tenancy) 或「分權共有」(Tenancy in common)。若選擇「聯權共有」，共有人享有同等物業權益，當其中一位去世，其他共有人將可自動繼承其物業的權益。若選擇「分權共有」，共有人可共同佔用整個物業，並可任意決定各自擁有業權的比例，但各有各所定立的業權繼承人，因此共有人沒有自動優先繼承另一方的業權的權利。

聯名置業在承造按揭時，與一般做法雷同，以一項 800 萬元物業為例，承造 7 成按揭，供款年期為 25 年，以實際息率 2.5 厘計算，首期需付 240 萬元，每月供款額為 25,123 元，供款與入息比率為 50,245 元。銀行以兩位供款人的收入一同計算，相比一個人供款，會更容易通過供款與入息比率以及壓力測試。但要注意的是，若果其中一方本身已經擁有或擔保另一項物業，按揭成數、供款與入

息比率及壓力測試需要同時削減一成。若聯名擁有物業的共有人都已非首置客，其中一方想再去置業，需要繳付 15% 的從價印花稅，而且承造的按揭成數亦會減少一成。即使想「甩名」，因涉及業權轉賣而需再次簽署買賣合約，計算按揭、稅項及其他手續費等。

遲了供樓 全體信貸負評

此外，因按揭貸款會同時記錄於共有人的信貸報告上，假若遲了供樓，會影響每一位共有人的信貸評級。若果要對業權作出改動，如要出租、出售或轉讓物業，共有人必須要一同簽署所有相關法律文件作實。

其實現時不少夫妻以及情侶都會聯名置業，除在財政預算上可較為鬆動外，亦不用擔心其中一方會擅自將業權作出變動。不過，情侶聯名置業事前需慎重考慮資產配置權，建議在選擇有關做法前應先了解清楚當中的權益及條款。(錄)