

# 新世界2盤1周30伙捷大訂

## 小業主疑壓測「肥佬」 臻樺8伙傳今日重售

新世界旗下元朗臻頤上週六發售22伙捷大訂單位迅即沽清後，據地產代理消息指，同系已屆現樓的何文田臻樺亦傳錄8宗捷大訂個案，發展商有機會今日重售。據了解，該兩盤短短一周共錄約30宗捷大訂，都是因為這批買家在地產代理游說一定上到會而入市，均採建築期付款，入伙後才找銀行承造按揭。然而，過去2年香港百業經歷大變化，這批小業主最終過不到銀行壓力測試，承造不到按揭而捷大訂收場，辛苦儲到首期付諸流水，實在苦不堪言。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●何文田臻樺原已於2019年5月沽清，據指不少買家被地產代理游說一定上到會而入市，結果部分人最終過不到銀行壓力測試，承造不到按揭而捷大訂收場。



●消息指，臻樺捷大訂單位涵蓋開放式至兩房，面積208至447方呎。圖為288方呎一房示範單位。

單位總數240伙的何文田臻樺，原已於2019年5月沽清，市傳有8伙要捷大訂，包括開放式一房戶。消息指，該批捷大訂單位分布於高、中、低層，面積208至447方呎，涵蓋開放式至兩房戶，全部於2019年5月成交，售價528.8萬至1,140.1萬元，合共涉及樓價逾4,854萬元。

### 成交紀錄冊未顯示個案

又有消息指，發展商近日已開放現樓予準買家預約參觀，並安排今日在荃灣愉景新城售樓處重售。惟昨日從一手成交紀錄冊顯示，上述8伙傳聞中的捷大訂單位個案仍未上載至樓盤網站。就臻樺有關捷大訂傳聞，新世界發言人表示，當買家未能在指定時間內完成交易，將會按相關買賣合約啟動終止交易程序，並按《一手住宅物業銷售條例》要求24小時內公布相關資料。另外，集團亦會不時安排有興趣人士參觀示範單位或已落成的現樓單位。

事實上，買樓是人生的大事，

入市前自己一定要做好功課，預先找銀行評估自己的置業能力，提前做好銀行壓力測試。即使是計劃採用建築期付款等入伙後才找銀行做高成數按揭，亦要了解供款與入息比率的要求，別只輕信地產代理的游說而入市。

### 900萬元以下物業可借90%

一般而言，私人物業的最高按揭成數為六成。根據香港金融管理局的指引，自住物業按揭貸款須遵守按揭成數上限的規定。如果想借超過六成，就要購買「按揭保險」。香港政府於2019年10月16日發表的施政報告中宣布，放寬首置人士的按揭成數。新例之下，政府放寬900萬元以下的物業最高可以借90%（上限720萬），1,000萬元以下的物業則最高可以借80%。另外，首置人士若未能符合銀行壓力測試，亦能申請最高八成或九成按揭，但其供款與入息比率需要不超過50%，而申請人在原有的保費之上，需另加15%按揭保險費。

●恒基物業總裁韓家輝(中)表示，旺角利奧坊系列第4期最快今年底或明年初推出。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產旗下天水圍第1期Wetland Seasons Bay以貼二市手價公布首張價單245伙後，過去兩日累收2,745票，發展商昨晚加推123伙，折實平均呎價14,093元，屬原價加推。該123伙涵蓋一房至四房間隔，包括8伙特色戶，300方呎一房單位折實458.36萬元入場。項目今次加推的123伙，面積279至795方呎，定價555.59萬至1,363.31萬元，扣除最高17.5%，折實價458.36萬至1,124.73萬元，折實呎價13,083元至18,021元，以定價計市

值近10億元。

### 利奧坊4期最快年底推

另一邊廂，恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝最新表示，西九龍新盤交投活躍，集團於大角咀一帶繼續積極收購，其中萬安街24至26號項目已持有逾97%業權，28至30號項目則持有逾91%業權，皆已獲土地審裁處批出強拍令。扣除利奧坊第1至4期，集團於大角咀一帶仍有多個併購項目，總地盤面積逾3萬方呎，未來重建後樓面逾28萬方呎。

## Wetland Seasons Bay加推123伙

他續稱，鄰近港鐵奧運站的利奧坊系列第4期預計最快今年底或明年初推出，提供約600伙。而利奧坊系列(利奧坊·曉岸、利奧坊·凱岸及利奧坊·曦岸)累售1,247伙，佔可發售單位1,331伙近94%，套現逾72億元。香港置業趁中秋節推出全新置業禮遇，由即日起至9月22日經該行選購利奧坊·曦岸及利奧坊·凱岸特選單位的首5位買家，最高可享3日2夜星級酒店「宅度假」。

### 維港1號適時再度推售

中國海外地產董事總經理游偉光表示，啟德維港1號自7月首次開售以來累售502伙單位，顯示市場對啟德跑道休閒區住宅的追捧，集團正密切留意市場狀況，在適當時間作第二輪推售。至於帝國集團夥香港小輪合作的屯門帝御·星濤連沾2伙特色戶。其中，第2座19樓15室頂層連天台戶以816.72萬元售出，呎價16,805元，單位面積486方呎，連天台409方呎，兩房戶。同座19室的地下連175方呎花園戶以618.25萬元售出，面積338方呎，呎價18,291元。

# 移民盤傳走佣 代理行稱未見



●美聯物業布少明指，近期公司未接到移民盤走佣情況。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近日有地產代理於facebook專頁「我做地產為了搵錢，唔係貼你買樓」出帖，指最近有好多移民賣樓的業主「走數」不支付代理佣金，建議業界尋找相熟律師幫忙收佣。香港文匯報向幾間主要代理行查詢，他們指暫時未收到有代理求助。有資深代理表

示，代理要留意業主有否於成交日支付佣金，如業主希望延期，就要留心「被走數」的風險，又坦言如果業主未支付佣金下移民海外，代理較難追討損失。

### 大多律師樓簽樓契同時支付

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨回覆香港文匯報查詢時指，近期公司未接到有關情況，但認為香港樓宇價值較高，業主一般於買賣中都獲利甚豐，而地產代理於買賣過程中亦起到關鍵作用，如果業主於賣樓後選擇拖欠、甚或不支付代理佣金，無疑是一個相當惡劣的行徑。

他表示，如代理遇到這些情況，首先要留意支付佣金的時間，看看是否能提早於律師樓簽正式買賣合約時就支付佣金。但他指，許多業主都會希望於成交當日到律師樓簽樓契才支付佣金，原因是覺得代理工作尚未完成，單位於成交日之前都仍在交易途中。

而不少選擇在成交日支付佣金的業主，會提出將代理佣金連同律師費一

併放在律師樓，最後透過律師代為支付佣金予地產代理。布少明直言，如果去到成交日業主仍然想遞交佣金，地產代理就要小心。他提醒，代理要特別注意業主支付佣金的時間，如果情況容許就陪同客人一起在成交日律師樓簽樓契，亦可作為服務的一部分，亦能確保收到佣金。

### 「不回香港就奈何不了他」

問到如果業主沒有支付佣金下就移民到外國，代理是否無計可施？布少明坦言：「很難追討(佣金)了，只要業主不回香港就奈何不了他，雖然仍可以透過律師按程序追討，但第一你並不知道業主移民到哪個國家，而就算知道國家也未必知道買賣地址，所以移民了的確會難追討。」

而於該則帖文下，有網民留言回應：「律師樓處理基本上未成交，個業主應該都走咗。佢唔俾你，你都係個個追字」、「最好大訂時律師樓即時扣數穩陣」、「好似合約寫好咗樓價扣，佢上到律師樓都可以唔應承」。亦有網民指：「講明移民都仲

好，萬一業主一直唔認移民，臨成交前先講咗危險，真係叫聲大家提防防。」

### 地監局暫未接獲相關投訴

記者向地監局查詢情況，局方指暫時未接獲相關投訴個案。又指局方主要負責規管香港地產代理的執業，業主並非本局的規管對象及職能範圍之內。

根據《地產代理條例》，持牌地產代理受客戶委託買賣或租賃住宅物業時，必須與其客戶簽訂訂明的「地產代理協議」，該協議具有法律效力，雙方簽署後，須遵守該協議上的條文（包括客戶須向與其簽署協議的地產代理支付佣金）。倘若任何一方未有履行該協議的條款，可以採取法律行動追討。

而協議的附表內則有訂明客戶須向其簽署協議的地產代理支付佣金的情況（包括是簽署買賣協議時，或是物業交易完成時支付佣金）。有關追討佣金欠款問題，地監局建議地產代理應另行諮詢法律意見。

## 新地錦田申建太陽能發電

### 涉7萬方呎「農業」地帶

該項目佔兩幅土地，共約7萬方呎，現時被劃為「農業」地帶，但已閒置多年。由於兩幅地塊面積較小，附近亦缺乏基建配套設施，所以並不適合作住宅發展。翻查資料，該地之前並無申請轉住宅用途。

倘獲得城規會批准及順利完成所有相關行政程序，太陽能發電系統預計可於約9個月後投產，所產生的電力將會傳輸至中電的現有電力網絡。新地表示，擬在該處安裝約1,650塊太陽能光伏電池板，估計每年產生的電力可超過72萬度電(千瓦時)，相當於219個家庭的1年用電量，預計可抵消27萬公斤的碳排放，相當於種植1.16萬棵樹。而項目會參考外國先進設計，種植經選定之固氮植物，不單能保持土壤品質和肥沃度，更可提升項目整體景觀質素。

### 長沙灣豐華工廈活化

另外，城規會再接獲活化工廈申請，來自高山企業(0616)持有的長沙灣青山道豐華工業大廈。項目佔地約9,205方呎，擬議略為放寬地積比率限制，由現時的12倍增加20%至14.4倍，重建1幢不多於27層高的新式工廈，涉及樓面約13.26萬方呎。

該廈鄰近港鐵荔枝角站，現為1幢7層高工廈，樓齡約61年，高山企業早前對該廈展開收購，2019年向土地審裁處申請強拍，並在今年6月以底價8億元統一項目業權。



●新地擬在錦田兩地安裝約1,650塊太陽能光伏電池板。

## 元朗流業街地皮收16標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商「餓地」下，元朗流業街與涌業街住宅地昨午截標，市場估值為4.7億至6.3億元，投資金額較細，吸引不少本港大中小型發展商以至內房企競投，地政總署公布共收到16份標書。

### 嘉華：可作低密度發展

入標者包括新地、長實、信置、嘉華、建灝、遠東、佳明、莊士中國、爪哇、其士、大鴻輝及內房企旭輝，大部分獨資競投。有份入標的嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，是次以獨資身份入標，地盤地形呈不

規則，惟面積大可作低密度發展，相信可發展集團期望的項目。她亦稱，所有價值均反映於出價中，形容出價「計自己數」。

建灝地產行政經理林綺華則指，集團獨資入標，鑑於地皮有限制，料作低密度發展，出價未必進取，同樣會「計自己數」。她又指，地皮要預留位置興建通道及單位，坦言發展有難度，惟地皮周邊有其他住宅，不擔心配套問題。

該地位於元朗香港駕駛學院旁，鄰近新地2017年入伙的映御以及預計明年落成的「同心村」過渡性房屋項目，地盤形狀不規則，地盤佔地約

163,699方呎，最高可建住宅樓面約78,575方呎，為低密度住宅。市場估值4.7億至6.3億元，每呎樓面地價介乎6,000至8,000元。

中原測量師行張競達表示，是次入標反應踴躍，亦符合預期。地皮靠近工業區，與港鐵站有一段距離，雖然不是一線地段，但鄰近山貝河，環境清幽，加上投資金額小，因而受到大中小型發展商青睞。地皮指定作低密度發展，估計興建洋房或分層大單位的潛力較大，預計每呎樓面地價約8,000元，地皮估值約6.3億元。由於入標反應佳，中標價有望貼市場估值上限。



●嘉華尹紫薇表示，地盤地形呈不規則，惟面積大可作低密度發展。