

港人節前趕買樓

一手慢熱 二手升溫

傳泉薈再沽逾15伙 日出康城交投倍增

香港文匯報訊(記者 李永青)本港經濟步入今年持續向好,各行業增聘、加薪聲不絕,加上「額外印花稅」出招後積累的購買力逐步釋放,令整體物業成交從谷底回升。春節前本屬傳統淡季,一手成交較慢熱,由新地及陸海通合作發展之洪水橋泉薈昨日為第二日推售,市場人士稱,截至晚上九時再沽逾15伙,參觀人次逾500人。相對而言,二手市場氣氛不俗,除市民積極撻樓外,不少長線投資者趁單位售價未算太「硬淨」趕緊入市,如將軍澳日出康城交投較上月同期增加一倍。

綜合市場人士指,元朗泉薈步入開售的第二天,成交放緩屬正常。該盤買家八成屬於用家,暫時未見內地買家及大手掃貨情況,而今天(16日)料有逾50拾客預約參觀。泉薈公布首批84伙標準及特色單位,建築面積平均呎價5,007元。

市場乏大型新盤刺激

香港置業高級執行董事伍創業表示,本月一手交投較為淡靜,主因欠缺400伙以上的大型新盤,難以刺激市民入市。要待春節過後,發展商發力推售大型新盤,一手銷情才會升溫。目前難以估計春節過後將有哪些大型新盤推售,過往經驗顯示,於2月中旬之後,發展商推盤將較積極,加上屆時市民已獲發放花紅或雙糧,可動用資金較充裕,將刺激買家入市。

中原地產研究部聯席董事黃良昇也預期,政府去年11月出招調控樓市,影響去年12月樓市交投,惟措施逐漸被市場消化,今年1月開始市民加快入市步伐,帶動二手私人住宅買賣轉趨活躍,個人預計2月二手登記將會增多。

連租約二手樓盤吃香

相對於一手市場,近日二手市況明顯轉佳,不少早前累積的購買力於二手市場釋放。市民除積極撻樓外,長線投資者亦趁市況未算火爆,售價未見太「硬淨」情況下趕緊入市。中原地產將軍澳日出康城高級分行經理朱錫銘表示,日出康城本月至今暫錄得逾20宗成交,比上月同期急增一倍,長線投資者入市連約戶個案趨升。該行日前成功促成一宗領都成交,為3座低層左翼D室,面積970平方呎,現連同租約以448萬元沽出,折合平均呎價4,619元。買家為一名長線投資者,入市上址作長線收租用途。

市場上甚至出現「即睇即買」成交個案,祥益地產營業經理黃慶德表示,日前新屯門中心錄得一宗同屋苑換樓客「即睇即買」成交個案,是次原業主持貨20年,轉手帳面獲利約高達175.8萬,單位升值接近三倍易手。該成交單位為7座高層H室,建築面積750呎,實用面積597呎,三房兩廳,平均呎價為3,200元,屬市場價成交。

美聯物業海怡半島西翼分行助理區域經理葉志偉表示,有買家趕於農曆新年前入市,促使市場交投氣氛續旺,海怡半島成交宗數亦逐漸追貼出招前水平,屋苑部分優質單位更出現買家追價或業主反價成交個案。該行一個1,078呎罕有放盤單位,業主反價7萬元成交,成交價約875萬元。

港置：本月推盤量回升至230伙



香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業(見圖)表示,政府於去年11月推出多項措施防止炒風過熱,令樓市交投即時回落,而回顧過去推盤數字,由去年10月的逾1千伙連續下跌兩個月至12月的33伙,創08年9月金融海嘯初期後的低位。然而,近日二手交投有回穩跡象,發展商趁機推出部分新盤單位,本月推盤數字見底回升。

據香港置業資料研究部統計,本月截至1月14日共有兩個新盤推出,分別為經已發售首批單位的元朗泉薈及港島南區Shouson Peak,涉及單位共85伙,已超越去年12月的數字。

香港置業資料研究部引用市場消息指,元朗及屯門區的兩個新盤之首批單位將於月內推出,涉及約150伙。按此推算,本月推盤數字將回升至約230伙,按月回升近6倍。

由於本月推盤數字將大幅回升,故預料一手註冊宗數亦同時上揚。據土地註冊處最新資料顯示,本月截至13日暫錄116宗一手註冊,相比上月同期回落近5成,並預料整月一手註冊量連跌三個月至約300宗。不過,發展商近日加快推出新盤,交投將於下月註冊數據反映,因而估計2月一手註冊量將回升。

前兩年動工量少 新樓供應陷低谷

本港經濟不斷改善,帶動市民對置業的欲望,加上內地客來港置業日增,本港物業需求擴大。然而,2008至2010年私宅動工量陷入低谷期,每年涉及單位數量僅得約7,000伙,令落成可供出售單位減少。利嘉閣研究部主管周滿傑估計,今年新樓供應僅2萬餘伙,上半年供應更可能只得6,000伙,另上新盤貨尾僅約萬餘伙,惟粗略估計需求已至少1.5萬伙,預計一手單位將出現供不應求。

樓價或半年上漲8%

他承認,何時推售單位完全由發展商決定,難以準確估計上半年可售單位數目,但發展商肯定會「惜售」,單位只會愈賣愈貴。

周滿傑預期,由今年起的未來兩、三年內,可供應市一手私宅數量將持續下滑,今年只得20,711伙,而2012年及2013年更有可能不足2萬伙,甚至僅1.5萬伙水平。在大量資金湧入及高通脹的因素下,相信今年上半年整體樓價至少升5%至8%。

「上車盤」供應量稀少

據數據顯示,去年底本港一手餘貨存量僅有約5,600伙。他相信,今年發展商將用「擠牙膏」方式審慎推盤嚴控盤源,加上市場流動資金充裕,一手單位很快會被吸納,令一手市場難有餘貨積壓情況。同時,他指出,今年推售單位較多屬「大呎碼」單位,「上車盤」相對較少,對普通打工仔而言,上車的選擇不多。

周滿傑認為,除非出現重大突發事件,否則看不到有

什麼事件會拖垮樓市。至於政府會否再「出招」壓抑樓價,他估計政府可推出限價令、限外國人購買令等,但這些措施肯定會打擊香港經濟自由度,不利本港經濟發展,相信政府會小心行事。

開盤無須「求價求量」

利嘉閣地產董事伍洽強亦指出,今年樓市形勢繼續向好,市場充斥閒置等特入市良機,況且息口低企加上通脹惡化,各方買家更加求貨若渴,加上發展商積存餘貨數量不多的背景下,促銷餘貨的壓力不大。他預期在大量資金競逐有限貨源的背景下,發展商推盤不須刻意「求價求量」,預期今年繼續採取從緊政策,審慎推盤,全年實際推盤量可能只較09年增加20%至1.3萬伙的較正常水平。

本港今年可供發售私宅統計

地區	樓盤數目	單位(伙)
港島	24	1,814
九龍	16	5,285
新界	29	13,612
總數:	69	20,711

資料來源:利嘉閣

製表:李永青

香港文匯報訊(記者 李永青)利嘉閣研究部主管周滿傑估計,全港今年將有69個全新一手私宅項目,合共20,711伙可供發售;港島、九龍及新界區的供應量分別為1,814伙、5,285伙及13,612伙,相較去年分別減少689伙、988伙及500伙,三區供應同步減少。隨著發展商「惜售」手上單位,以「求價」心態賣樓,新盤開價或更趨保守,利嘉閣數據預料今年每宗新盤成交額將較去年升10%至約1,130萬元。

沙田區盤源冠新界

今年新盤供應以新界區供應稱冠,涉及項目多達29個,單位總數共13,612伙,佔今年全港供應的65.7%。該區新盤供應偏重沙田區,預計年來將有6個項目合共4,148伙可供發售,稱冠各區;西貢屬今年重點發展區,可供應單位數量2,938伙。此外,住宅重鎮屯門、荃灣及元朗區亦有多達2,540伙、1,858伙及1,329伙單位供應。

九龍區方面,今年可供發售私宅項目共16個,涉及單位數量5,285伙。新盤供應集中油尖旺(3,437伙),當中提供逾千單位大型住宅項目只有1個,為恒隆「浪濤灣」尚未開售部分(即1、2、7、8及9座,合共1,104伙)。其他矚目項目亦包括黃大仙睦鄰街8號(967伙)、西九填海區海泓道/欣翔街項目(740伙)以及同區海輝道項目(663伙)。

港島供應不足二千

至於港島區,今年一手私宅供應更進一步收緊至1,814伙。由於該區今年沒有逾千伙的大型項目登場,嘉華、信和及南豐聯合發展的黃竹坑惠福道項目(411伙)及華置/市建局的灣仔街市2期重建項目(237伙)已算為該區今年焦點項目。

一手盤供應 新界佔 65%



大劉斥資34.5億 購倫敦金融區商廈

香港文匯報訊 據彭博社消息,香港商人劉鑾雄(大劉)旗下華人置業購下美國投資大行高盛位於英國倫敦的歐洲總部,作價高達2.8億英鎊(約34.5億港元)。

租金回報率料5.5%

這座高盛River Court寫字樓位於倫敦金融區的艦隊街,為華置在倫敦之首項大型投資,也是中國公司在倫敦物業市場的最大筆直接投資。華置表示,該寫字樓每年租金收入達1,560萬英鎊(約1.9億港元)。同時,高盛將續租物業10年。按數據計算,華置是次收購物業的租金回報率為5.5%。據了解,華置是次為擊敗美國私人股本公司和中東主權財富基金,從愛爾蘭稅務顧問公司Warren & Partners手上購得物業。後者2001年代表一批愛爾蘭投資者以2.465億英鎊(約30.4億港元)購入43萬平方呎的River Court,並由日本開發商伊藤忠商事為高盛度身打造該寫字樓。

投資顧問公司Gresham Down Capital Partners稱,倫敦大型著名物業吸引外資,預期這股購買潮今年陸續有來,尤以遠東買家為主。

香港文匯報記者 李永青

今年部分可供發售私宅項目

港島區		
項目名稱	發展商	單位數量
堅尼地城山市街32號	Far Talent Ltd	38
西營盤威利麻街1、3至5A號	嘉里/培新	152
西半山尚賢居	恒基	136
山頂加列山道12號	新鴻基	12
灣仔堅尼地街2A、2B及4號	長實	50
灣仔街市2期重建項目	華置/市建局	237
跑馬地山光道20號		
及山村臺1、3及5號	嘉里/培新	126
西灣河咸安街18至36號	英皇	83
黃竹坑惠福道項目	嘉華/信和/南豐	411
赤竹灘道6號	中國海外	10
九龍區		
油麻地Parkes Residence	莊士國際	108
西九浪濤灣(1、2、7、8及9座)	恒隆	1,104
西九海泓道/欣翔街項目	信和/南豐/華置/嘉華	740
西九海輝道項目	新鴻基	663
大角咀櫻樹街/埃華街項目	信和/市建局	464
旺角染布房街10號	九連市建局/香港遊樂場協會	298
深水埗西洋菜街468至474號	九龍建業	208
紅磡漆咸道北424號	信德/新鴻基	332
九龍塘廣播道1號	信和	120
黃大仙睦鄰街8號	嘉里	967
新界區		
港鐵荃灣西站TW7項目	長實/南豐/港鐵	1,776
港鐵屯門站上蓋項目	新鴻基/港鐵	1,924
元朗洪水橋尚城	長實/和黃	734
元朗尚豪庭	新鴻基	337
大埔馬料水白石角A、B、C地盤	信和/南豐/嘉華/永泰	1,235
大圍名城2、3期	長實/港鐵	2,244
港鐵車公廟站上蓋項目	新世界/港鐵	981
馬鞍山落禾沙項目1期	恒基/新世界	889
將軍澳56區	新鴻基/港鐵	1,028
將軍澳日出康城2C期	長實/南豐/港鐵	1,169

註:上述樓盤預料可於今年以現樓或樓花形式發售
資料來源:各大發展商、屋宇署、地政總署及利嘉閣