

盛世未售4房戶下周加價5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)全球7大央行救市,令閒錢有機會流入樓市下,長實及港鐵合作的大圍站盛世繼日內把部分已公布價單但未售的第5座3房戶加價5%後,已公布價單但未售的4房戶亦會最快於下周加價,加幅料逾5%。

加價重推單位約80伙

長實地產投資董事郭子威昨表示,因應市況轉變,盛世會分批把已公布價單但未推售的數十伙第5座3房戶加價5%,首批約10至20伙,最快於昨晚或今日公布加價後新價單,4房戶亦最快於下周加價,加幅料逾5%。盛世至今已推出312伙價單,至昨日已已售出近200伙,不計今日推售的32伙低層園景,可供隨時抽出加價重推的單位約80伙。

周末吸引大批內地客參觀

他稱,今日中午起盛世會分批推售第3及5座32伙低層「香薰園林大宅」,計入指定客戶(即沙田、九龍塘及名城1及2期業主或租客)可享2%樓價折扣後,平均即供呎價7,560元,此批單位面積972至1,103呎,即供售價由747.5萬至825.2萬元。

為進一步吸納內地及香港的買家,郭子威指出,長實於昨日起於深圳中心城及香港沙田置富第一城等進行為期1個月的內地及香港路演,花費約500萬元,深圳中心城的路演至12月11日止,本月下旬會到羅湖區路演,並會安排專車接載。至於香港方面,由11月21日至12月18日,會先後於沙田置富第一城及馬鞍山廣場展開大型巡迴路演,由專人講解項目特色及優勢。



長實郭子威(左)及曹啟明表示,盛世於12月內會進行內地及香港同步路演。

香港文匯報記者梁悅琴攝

他稱,上周末已有2,000組內地客到紅磡售樓處參觀及選購,估計本周末會有2,500組內地客到場參觀及選購,料內地客比例會維持30%。盛世的3房比例為20%、4房比例為80%。

央行出招股市飆 睇樓量反彈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)全球7大央行救市,有助舒緩歐債危機,中國人行減存款準備金率,歐央行亦聯手壓債息,全球股市隨即急速反彈,業界預料本地樓價亦可能反彈。

連跌4個周末後回升

美聯物業董事何銘培表示,受惠於7國央行聯手救市,在全球「放水」放鬆銀根下,令恆指連續兩天顯著反彈,為市場帶來正面消息,帶動本港樓市終見起色,12月首個周末預約睇樓量止跌回升。據美聯物業分行統計資料,本港15個二手指標屋苑於本周末(12月3日至4日)預約睇樓量錄得1,638組,較上周末同期1,565組回升約4.7%,連跌4個周末後首見回升。

反映11月下旬登記的港島區樓價已率先反

彈。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,港島區中原城市大型屋苑領先指數最新報105.50點,中止連續7周的下跌,反彈升2.14%,向來牽頭的港島區樓價反彈,而且反彈力甚強,是港島區在今年48周以來第六次錄得逾2%的按周升幅。

港島區樓價指數升2%

整體樓價方面,最新中原城市領先指數CCL輕微向上,報97.24點,較上周的97.09點上升0.15%。大型屋苑方面,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報94.30點,較上周的94.48點下降0.19%。

其他三大分區大型屋苑指數均錄得下降。九龍區指數報95.30點,按周下降1.97%。新界東及新界西指數分別報91.93點及76.06點,按周分別下降0.15%及0.81%。

上月加按息幅度忍手 市佔率升至23.8%

中銀樓按超匯豐 豐一哥

香港文匯報訊(記者 周穎)中銀香港上月樓按加息幅度忍手,即成功力壓匯豐,榮登11月現樓按揭一哥寶座。根據土地註冊處最新數據顯示,11月份現樓按揭登記市佔率中,中銀香港達23.8%,涉及按揭登記宗數1,826宗;而第二位為匯豐銀行市佔率則為23%,有1,769宗。業界預期,樓市弱勢依然,料拖累未來按揭登記數字將持續偏軟,而息口方面,預期實際按息將介乎3至4厘水平。

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳表示

根據土地註冊處最新數據顯示,11月份銀行現樓按揭登記7,675宗,較10月份數字回升5.9%,數字雖連續兩個月反彈,但已持續三個月處於8,000宗以下低水平。其中,中銀香港於11月份以23.8%現樓按揭市場份額,反超連續11個月高踞榜首的匯豐(市佔率23.0%),榮登現樓按揭冠軍寶座。

中銀上月P按低0.3厘

她指出,9月份樓按加息潮中,匯豐及中銀香港加息幅度並不一致,匯豐調高H及P按息達半厘,相反中銀調高H按息僅0.2厘,P按息則維持不變,令兩大行息差擴闊;尤其中銀的P按息曾一度較匯豐低0.3厘至0.6厘,加上P按選用比例正在回升,成為中銀香港按揭市場份額增加的動力。

首11月現樓按揭12萬宗

根據經絡按揭轉介研究部指出,11月登記數字主要反映10月份市況,事實上,10月整體交投表現疲弱。總結今年首11月現樓

按揭表現,累積錄121,071宗,較去年同期153,423宗,大幅減少21.1%。展望明年,銀行將以正面而審慎的態度以爭取市場份額,而息口方面,預料銀行將會以循序漸進的步伐調升按息至合理水平,預期實際按息將介乎3至4厘水平。

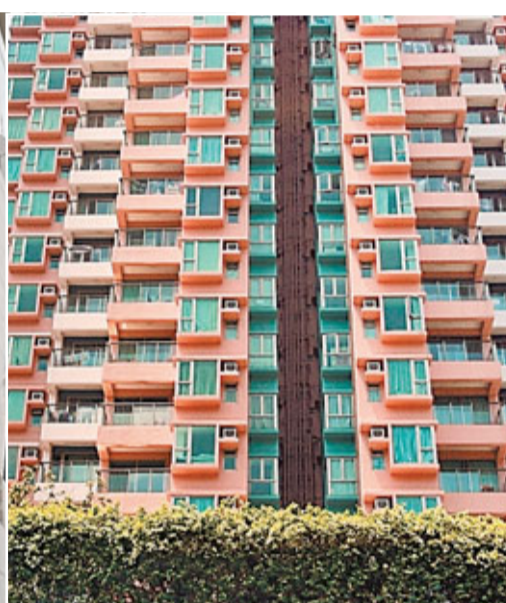
恒生樓花按佔率稱冠

另外,經絡按揭轉介研究部資料反映,市場觀望氣氛濃厚,加上欠缺大型焦點新盤,11月份樓花按揭錄得164宗,按月大幅回落28.7%。而恒生銀行佔樓花按揭市場1/4,至25%,重奪榜首,自去年五月後再度居首;第2位匯豐銀行,市佔率亦有22%;第3位為中國銀行香港,市佔率維持21.3%;第4位為渣打銀行,佔13.4%。

而其中100宗的樓花按揭主要來自瓏靈,佔該月樓花按揭市場61%;其次分別為領凱及天鑽,各佔市場19及18宗。經絡按揭預期,11月新盤為樓市焦點,與此同時,金融機構及銀行紛紛推出多種按揭計劃配合客戶需要,料12月樓花按揭優勢得以止跌回升。



中銀香港重奪現樓按揭首位。



現樓按揭連續兩月回升。

11月銀行現樓按揭佔有率統計

排名		銀行	樓按合約登記宗數(宗)	佔有率	
11月份	10月份			11月份	10月份
1	2	中銀香港	1,826	23.8%	17.7%
2	1	匯豐銀行	1,769	23.0%	22.6%
3	3	恆生銀行	1,329	17.3%	17.0%
4	4	渣打銀行	633	8.2%	8.2%
5	5	花旗銀行	274	3.6%	6.0%
6	6	東亞銀行	221	2.9%	3.0%
7	6	大新銀行	201	2.6%	3.0%
8	9	星展銀行	170	2.2%	2.7%
9	10	永隆銀行	127	1.7%	2.2%
10	15	南洋商業銀行	115	1.5%	1.3%

四大銀行市佔率: 72.3%(+6.8個百分點)*

十大銀行市佔率: 86.8%(-1.6個百分點)*

所有銀行及財務機構: 7,675宗(+5.9%)

以上統計包括現樓私人住宅、工商舖、居屋及車位物業,但不包括樓花。 *與10月份數字比較。

資料來源: 中原按揭經紀研究部及土地註冊處

將軍澳限量地下月6日截標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)將軍澳第66B第2區限量住宅土地,於昨日起開始公開招標,截標日期為明年1月6日。

料新地志在必得

業界指出,該地皮與新地去年以每呎樓面地價4,628元投得的66B區屬相連地皮,由於將軍澳區未來持續有新供應,反應未必太熱烈,料新地會志在必得,估值約15億至20億元,樓面呎價介乎3,150至4,000元。

該地皮面積約88,911呎,地積比率約5.5倍,可建樓面達488,178呎,指定作非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)用途,其中住宅不可以超過443,799呎,非住宅樓面不可超過44,379呎,覆蓋率

不超過50%。該地皮規定住宅單位總數不得少於590個及不得超過620個,即平均每伙建築面積約815呎。

地皮估值約19億

美聯測量師行董事林子彬預料,相連已有項目的發展商會有興趣,可進一步擴大地區市場佔有率,以及產生協同效益。有關的條款限制與今年9月拍賣的將軍澳第66A區限量地皮相若,他估計,地皮估值約19.5億,每呎樓面地價4,000元。

中原測量師行估價部執行董事張競達指出,該地皮為限量地,限制較大,單位剪裁靈活性降低,有機會令發展商出價相對審慎,地皮估值同為19.5億元。

柏秀中心申改裝酒店

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府銳意活化工業市場,最近並推出多項放寬措施,增加誘因。再有財團就旗下工廈向城規會申請改裝為酒店,位於觀塘巧明街115號的柏秀中心,樓齡15年,地盤面積約9,393呎,樓高26層(包括1層地庫),涉及改裝的樓面達11.3萬呎,改裝後將提供174個房間,平均房間面積約356呎。

大廈改裝後將不超出現有工廈的建築圖則中准許的樓面,高度及體積亦不會增加。市傳工廈現時持有的持有人為香港寶的集團主席陳振彬,其現時亦為觀塘區議會主席。其次,嘉里旗下九龍灣危險品貨倉申請興建豪宅,最近接獲4份意見,3個支持,創建香港則反對,認為地盤應保留發展商業用途,並且地面向海濱方向應增加餐飲設施。此外,有財團就屯門掃管笏樂怡街5號,申請由「其他指定用途」註明「超級市場、酒樓餐廳及其

他商業及康樂設施」地帶,改劃為「住宅(乙類)14」,並修訂分區大綱圖有關該用途的註釋部分。

掃管笏樂怡街擬建10幢洋房

擬興建10幢3層高屋宇,涉及住用樓面達20,990呎,並設有一間樓面538呎的便利店。地盤現址為物料研究化驗有限公司,附近的住宅包括青山別墅及文豪別墅。

雅居樂突延南丫島項目申請

原定今日於城規會審議的南丫島博寮港大型綜合性項目,雅居樂等突然在日前申請延期。城規會發言人指,申請人的延期理由是需時間補充資料,允許延期至本月中會議。另外,因日前城規會審議有關政府擴建將軍澳堆填區的申宜,個別原訂本周五審議的申請,需延至下周二再續。

東九效應 工廈摸貨十天賺110萬



觀塘巧明街116至118號萬年工業大廈。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府全力起動九龍東,刺激區內投資氣氛全面升溫,觀塘巧明街萬年工業大廈5樓全層剛成功「摸出」,短短十天時間,投資者速賺約110萬元離場。

萬年工廈全層3604萬易手

中原(工商舖)工商部營業董事盧偉德昨表示,市場剛錄得觀塘巧明街116至118號萬年工業大廈5樓全層的摸貨個案,建築面積約15,060平方呎,區內投資者早前以約3,494萬元購入上址,持貨僅約十天,成功以約3,604萬元「摸出」,呎價約2,393元,獲利約110萬元或3.1%。

上月10單位推售三天售罄

盧偉德稱,理想集團於早年吸納萬年工業大廈不少樓面,上月中悉數將約10個單位推出市場放售,短短兩三天內全數沽清,當中包括上述5樓全層,個別入市的投資者隨即將物業於市場放售,單位亦相繼「摸出」,例如4樓D室,面積約4,045平方呎,投資者早前向理想集團以799萬元購入,日前以約839萬元「摸出」,單位升值5%。

爹核士街舊樓 恒基申強制拍賣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)看好西環區發展潛力,再有財團就西環舊樓入紙申請強制拍賣,最新一宗來自恒基及相關人士旗下爹核士街23至29號,分拆兩個地盤申請,分別已持有90%及80%業權。據悉,發展商亦收購毗鄰爹核士街11至21號,地盤面積增至約9,000呎,並於去年初已獲批出地盤圖則,可建總樓面達86,348。

土地審裁處昨日接獲的強拍申請,位於爹核士街23及25號、爹核士街27及29號。申請文件顯示,兩個地盤面積均為1,800呎,現址建有四幢超過56年樓齡的舊樓,樓高均為5層。申請人萬利豐發展有限公司,董事包括瀾寶華及羅泰安,消息指,其背後財團為恒基及相關人士。

申請人已持有其中爹核士街23及25號10個單位中的9個,集合業權90%,而委託測量師行所作的報告顯示,估值約5,960萬元;至於爹核士街27至29號則持有10個單位中的8個,集合業權80%,估值為6,115萬元。兩個地盤總估值達1.2075億元。

地產熱線

11月樓宇買賣按年跌6成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受惠一手私人住宅登記金額顯著上升,土地註冊處昨發表11月份統計數字顯示,11月份送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣合約共5,982份,較10月份上升5.4%,與去年11月比較,則下跌62.5%。11月份的樓宇買賣合約總值432億元,按月上升56.6%,按年下跌41.7%。

上述買賣合約中,住宅樓宇買賣合約佔4,795份,按月上升3.3%,按年則下跌63.6%。11月份的住宅樓宇買賣合約總值358億元,按月上升59.2%,按年則下跌39.2%。

海天峰相連戶5580萬售

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳少威表示,該行近日錄得北角海天峰1座高層AB室成交,建築面積2,804方呎,外望維港煙花全海景致,成交價5,580萬元,呎價19,900元。據悉,賣方在03年中樓市低潮期共斥1,665萬元購入上址兩單位自製相連戶一直自住,持貨8年後出售,大幅獲利3,915萬元約2.3倍離場。

藍灣半島樓王售860萬

香港文匯報訊 美聯物業潘洪發表示,該行剛促成小西灣藍灣半島5座高層B室單位,面積約為1,052呎,望東南全海景,屬單邊樓王單位,以約860萬元獲承接,折合呎價約為8,175元,屬市場合理價。買家為換樓客,作自住之用。原業主於01年5月份以約501.6萬元購入,賺約358.4萬元,物業升值約71.5%。

麗港城97貨蝕30萬離場

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳維進透露,該行錄得觀塘麗港城1期14座低層B室成交,建築面積639方呎,兩房間隔,成交價380萬元,呎價折合5,947元。賣方早在97年2月以410萬元購入,蝕約30萬元離場。

黃埔花園高層低市價3%沽

香港文匯報訊 中原地產陸沛賢指,市場近日錄得紅磡黃埔花園2期16座高層A室成交,面積469平方呎,屬兩房間隔,單位享內園景,剛以345萬元沽出,平均呎價7,356元,造價比屋苑同類型單位低約3%。原業主原先開價360萬元,見大市交投淡靜才決定降價求售,最終減價15萬元即獲買家承接,減幅4.2%。原業主於2007年2月以195萬元購入,持貨近5年獲利150萬元或77%離場。

深灣軒高層呎價逾萬

香港文匯報訊 中原地產盧鏡豪表示,市場新近促成鴨洲深灣軒2座高層B室成交,單位面積643平方呎,擁兩房間隔,坐東南,望海景。原業主叫價670萬元,後見單位無人承接,遂減價至652萬元沽出,平均呎價約10,140元,仍略高於市價約3%。原業主於2009年12月以468萬元購入,獲利184萬元或39%。