

細價樓發癲 1小時60客爭

德福1房戶 270萬成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)銀行於年初再度放鬆銀根,加上低息環境持續,細價樓成交回升,已有一段時間未出現的買家爭盤情況再現。九龍灣德福花園一伙418呎1房戶,業主放盤首日僅開放1小時即吸引逾60客聞風而至睇樓爭盤,最終由一名區內客以270萬元「一口價」買入。

香港置業德福花園分行高級營業經理陳偉宗表示,近日德福花園交投暢旺,盤源愈趨緊張,其中一伙418呎1房戶,業主放盤1日,僅開放1小時睇樓,即有逾60客聞風而至,情況屬區內近年罕見,最終由一名區內客以270萬元「一口價」成交。該成交單位為O座頂層單位,建築面積418呎,屬1房間隔,為屋苑少有300萬元以下放盤單位;以成交價270萬元計,平均呎價約6,459元。買家部署入市近兩個月,見單位入場費合理,即聯即「撲橋」入市自住。原業主2010年7月以227萬元購入上址,是次賬面獲利約43萬元,物業升值19%。

屋苑成交上升逾倍

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,自農曆新年後,本港二手樓市氣氛明顯好轉,

市場積聚的購買力陸續釋放出來,二手物業交投顯著回升。綜合美聯分行資料,剛過去的2月6日至12日一個星期全港35屋苑合共錄得281宗買賣成交,按周大幅上升約104%,宗數連升3星期,並重返至去年1月下旬水平,創逾一年新高。

劉嘉輝指出,繼前一周35屋苑成交突破多月來未及百宗水平後,上周繼續展升勢,進一步超過久違的200宗關口。隨着二手物業交投回升,35屋苑於過去兩周(1月30日至2月12日)已合共錄得419宗,比起前四周合計的247宗高約70%。若將35屋苑按港島、九龍及新界3區劃分,悉數按周增加,市區表現較新界區為佳。港島區8屋苑由21宗大幅攀升至53宗,升幅152%,而九龍區10屋苑則由43宗升至90宗,亦錄得約109%的升幅。市區不少屋苑一周交投達「雙位數」,美孚新邨以19宗居市區之首,而新都城、

■業界指,擁有逾30年樓齡的德福花園近日交投暢旺。 資料圖片



太古城、杏花邨、德福花園、匯景花園及麗港城則錄得介乎10宗至16宗成交。

市區表現勝新界區

新界區方面,上周17屋苑成交量由74宗增加至138宗,升幅為86.5%,表現未及市區。其中嘉湖山莊及沙田第一城上周同時

錄得31宗買賣,雙雙為眾屋苑之冠,而新港城及花都廣場則分別有17宗及14宗。正因二手交投暢旺,一周錄得10宗或以上的屋苑由前一周僅4個大幅增加至上周11個;反觀「零成交」屋苑則減少,由前一週6個進一步減少至4個,包括又一居、駿景園、大埔中心及康樂園。

村屋買賣 屯門跌幅最多

香港文匯報訊 新界鄉村屋宇1月二手買賣合約登錄得155宗,總值3.40億元,較去年12月的159宗及3.47億元分別下跌2.5%及2.0%,宗數創2009年2月後的35個月新低,而金額則創2009年4月後的33個月低位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,數據反映去年12月期間本港經濟放緩及樓市持續淡靜,買家的入市信心減弱,以致二手村屋交投下降。

新界五個傳統村屋林立區份(大埔、元朗、西貢、屯門及沙田)在1月共錄133宗登記,環比升2.3%。其中,元朗區錄44宗村屋買賣登記居首,大埔區以36宗居次。在五個分區中,屯門區買賣宗數跌幅最多,錄得11宗及2,160萬元,按月下跌26.7%及20.3%。

豪宅趁市旺減價增優惠清貨



■長實郭子威表示,極尚·盛世收到3,000個查詢。 香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)樓市回暖,發展商亦趁勢減價沽貨套現。恒基地產旗下粉嶺翠林昨日首度公布首批5間洋房價單,平均呎價8,888元,比市價低20%;市場傳盛傳長實發展的屯門海譽推出即供付款優惠,優惠金額達220萬至230萬元,變相減價重售,減幅達8.4%;而嘉里瀾畋峰特色戶在累積劈價近25%後近日售出。

翠林低市價推出

據翠林價單顯示,首批5間洋房為1號、7號、8號、11號及15號屋,其中8號屋建築面積4,451呎,訂價5,000萬元,呎價11,233元,而其餘洋房建築面積均為2,865呎,訂價2,008萬至2,583萬元。消息指出,1號、8號及15號屋3間洋房已獲預留,而8號屋預留買家為內地客。中原地產粉嶺及上水區營業董事許偉邦指出,粉嶺區的洋房如Goodwood Park、御林皇府等的呎價介乎

1.1萬至1.2萬元,由於翠林規模較細、設施少,令售價比區內大型洋房低,但翠林有鄰近粉嶺火車站的優勢。

至於屯門海譽,市傳發展商以頂樓以下俗稱「鳳凰樓層」的兩個單位測試市場反應,位於25樓A及B室,屬4及5房間隔,面積分別1,514呎(A室)及1,376呎(B室)。據了解,該盤尚餘5伙,早前推出270天長成交付款計劃,並照訂價加1.5%,其中25樓A室訂價1462.4萬元,B室訂價1330.1萬元。新優惠下,買家若選擇即供45天還款,A室可照訂價減230萬元,B室照訂價減220萬元;若選擇60天即供付款,則分別減價120萬及130萬元。以A室即供價計,減幅最高達樓價8.4%。不過,據悉新優惠取消送車位及印花稅回贈等。

有消息指,嘉里近日將旗下一何文田瀾畋峰兩伙全層特色戶兩度劈價,最終成功易手。單位為50樓全層,面積4,010呎,原叫

價1.9億元,發展商先後曾因應市況減價2,200萬及2,500萬元,至1.43億元沽出單位,平均呎價35,660元,累計減幅24.7%。

「極尚·盛世」提供二按

另外,明日有望開價的大圍「極尚·盛世」,發展商長實地產投資董事郭子威表示,該盤自上周四至今收到3,000個查詢,4個有裝修及1個清水房示範單位日內陸續開放。基於買家仍對二按有需求,會夥拍系內的尚乘財富提供最高20%的二按,息口為P-1%;有8間銀行提供一按按揭,按息為P-2.25%至P-2.75%,最高按揭成數為50%至60%。發展商會向首30名買家送出「交通現金增值額」,3房單位買家可獲贈3萬元,4房買家可獲贈4萬元。此外,市場消息指出,會德豐於西環石山街11號的LEXINGTON HILL將於今日公布價單,本周五開售,市傳該盤已收到70至80票。

樓按增長放緩 銀行逼減息搶客

香港文匯報訊(記者 黃詩韻)最新2011年第4季數據顯示,按揭比率跌至52.8%低位;自2009年3月以來,首次出現還款速率快於貸款速率,數據顯示銀行業界備受壓力,而部分銀行頻推按揭計劃以爭取更多生意。

目前銀行按揭還款金額較貸款金額為多,去年12月本港按揭市場貸還比率升至114%,銀行有需要增加按揭貸款。有分析師稱,銀行短期內有減息空間,大幅度加息今年將不會出現,仍會維持在低息水平。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示,去年中以來按揭成數及宗數皆出現下跌,當中成數整體下調約10%,新取用按揭貸款額自去年初單月計的高位300億元,到去年12月下調至低於100億元。早前便有銀行推出高成數按揭計劃,盡量實現個別優質客戶存在5個點子減息空間,希望吸引更多客戶。

經絡:成本上漲 減息有限

劉圓圓續指,按揭加息是大趨勢,但目前由於要爭取更多生意,不排除可能輕微下調息口。息口是刺激生意的方法,但現時環球資金成本正在上漲,銀行不能過度減息。

數據顯示,息口由過往不足1厘至現時約2.3厘,已經加息1.5厘,不過距離正常平均按揭息口約3厘至4厘水平,仍有一段距離。衡量銀行資金成本,業界有需要將息口上



■經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓希望金管局不要進一步收緊按揭成數。 香港文匯報記者黃詩韻攝

調,但視乎市場、樓市情況,暫時不存在加息條件。雖然個別情況會減息,但實際減息空間不大,今年息口仍維持在低水平,介乎2.3厘至3厘。

受制於收緊按揭措施以及額外印花稅,樓市、按市均受影響漸萎縮。劉圓圓指,現時按揭比率之低,反映風險亦非常低,她希望金管局不要進一步收緊按揭成數,影響借貸氣氛。雖然按揭生意正循下跌趨勢,她卻不同意銀行用消極態度對待,從價位、批核情況可以反映,市場暫時能配合措施,態度仍持積極。

上月工廈買賣 近3年最少

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)工商部區域董事朱亮恒指出,聖誕月樓市表現牛皮膠着,加上新一浪歐債危機影響,本港上月工廈買賣登記(主要反映2至4星期前實際情況)創出近34個月新低紀錄。另一方面,工商物業上月成交宗數為254宗及金額14.58億元,分別大幅下跌29.2%及下跌14.9%。

十大工廈買賣 東九佔七

據利嘉閣(工商舖)資料顯示,上月全港僅錄得250宗工廈物業買賣登記,較去年12月的370宗減少32%外,登記量更創出近34個月新低;鑑於大額買賣成交比重有所提升,大市成交總額按月僅跌14%至15.15億元,跌幅較登記量為少。另外,「東九龍起動」繼續帶旺該區,觀塘及九龍灣在上月十大貴重工廈買賣登記佔有七宗。其中,觀塘開源道業發工廠大廈2期1及2樓之F室、4樓之E至H室及5樓E及F室一籃子交易,成交價1.056億元,為當月最高成交額個案。

朱亮恒指出,儘管目前工廈市場交投淡靜,但業主心態開始軟化,預期樓市情況有所改善,加上「起動九龍東」效應,預期物業買賣登記量將會回升到450宗至500宗之間的正常水平。萊斯物業顧問侯思珍亦表示,活化工廈是政府扶持的政策,前景備受看好。如沙田火炭華衛工貿中心地庫近日以2,780萬元成交,面積7,909呎,平均呎價約3,500元。

事實上,本港工廈租務市場仍然維持良好狀況。綜合地產集團嘉民集團昨日表示,旗下香港可租賃面積730萬呎的物業組合在去年年底接近全數租出,出租率達99.2%。該集團大中華區董事總經理彭菲力表示,市場對物流空間的需求持續強勁,該集團將尋找機會收購現有物業或購買土地發展。

工商物業成交跌近三成

另一方面,物業代理萊斯表示,本港工商物業上月成交宗數為254宗及金額14.58億元,分別大幅下跌29.2%及14.9%。該行執行董事黎智生解釋,主因上月是農曆新年,工作日數較少,故成交量及金額均現下跌。

該行指出,在農曆新年過後,市場步入傳統工商旺季,預期工商樓宇上半年成交量持續上升,平均每月成交約400宗至500宗;呎價方面,上半年九龍東有8%至10%升幅,西九龍及新界有約5%升幅。而租務方面,內地自由帶動香港零售業,加上部分用家由買轉租,租金在上半年預期升約3%。

地產熱線

吉祥大廈申拍浪接浪

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區地皮有價有市,發展商密集展開舊樓收購活動。土地審裁處昨日再錄得強拍拍賣申請,為今年第21宗,個案來自北角吉祥大廈。該盤年初至今已呈交10宗強拍申請,涉及地盤面積約27,975呎。

累計10宗強拍申請

據了解,吉祥大廈擁有14個地段,昨日申請強拍的地段為英皇道720號及722號、禮信街15號及17號,涉及地盤面積2,262.5呎,申請人包括四間公司,已持有該地段88.8889%。根據申請人呈交的估值報告,地盤約值1.1252億元。

土地註冊處顯示,吉祥大廈共有504個業權,住宅佔448個,收購相當有難度,規模之大於近年的舊樓項目中亦數一數二。而年初至今,土地審裁處接獲的21宗強拍申請中,僅吉祥大廈已佔其中10宗,涉及地盤面積約27,975呎。

城規會資料顯示,地盤總佔地約3.26萬呎,規劃為「商業/住宅」地帶。按地盤2010年9月批出的圖則,顯示可建2幢樓高28層的商住物業連住客休憩設施,其中住宅樓面約27.55萬呎,非住宅樓面則約7.42萬呎,合共總樓面為34.97萬呎。消息指,大業主已收購其中逾八成業權,有傳業主屬周大福及相關人士。

施永青佐敦沽舖賺1600萬

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)邱兆康表示,中原集團創辦人施永青上月以8,500萬元售出佐敦37A-37B地下3號舖,物業面積約700呎,呎價約12萬元。施永青2010年8月以6,900萬元購入上址,賬面獲利1,600萬元,升值23%。該舖現時由珠寶行、找換店及時裝店三個租客承租,月租收入約21萬元,新買家享近3厘回報。

中環皇九全層叫價4億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近日市場氣氛回復活躍,甲級商廈亦不例外,由本地用家持有的中環皇后大道中9號8樓全層正委託美聯工商舖以交吉形式放售,樓面約13,721呎,叫價4億元,呎價2.9萬元。資料顯示,此名買家於約3年前斥資逾2億元買入,一直作收租用,早前已交吉。

此外,一名內地客斥資1.16億元買入金鐘遠東金融中心23樓半層,樓面逾2.2萬呎。至於灣仔海港中心11樓大半層約1.1萬呎剛以2.42億元「摸貨」成交,原業主於約3個月前斥資約2.145億元買入,於未成交前已易手,獲利約2,750萬元。

精測細量 盡展專業所長

香港在僅有的一千多平方公里內,容納七百多萬的人口,要「地盡其用」,並不是隨便興建密集的摩天大樓或胡亂移山填海就能辦到,而是要有完善的規劃、有系統的樓宇保養、建造工程的監管及環境的管理等,珍貴的土地資源才可得以善用。

自從港英政府在香港拍賣第一片土地開始,測量師已經參與其中,籌劃着為香港社會的建設。專業測量師,正是集經濟、法律、技術、管理及人文生活知識的專才。不同組別的測量師,於發展過程中的不同階段,肩負起不同的工作。

「地盡其用」付諸現實

在發展籌備階段,測量師要將土地的地貌作出精確的探勘測繪,根據社會需求,作可行性研究和規劃,為每個地段訂立適當的地契條款。再以不同方式批租予公私

營發展機構,用作住屋、工商或基建用途。同時,發展機構的測量師亦會進行成本和效益評估和相關的融資。

建設過程中,測量師負責項目籌劃、施工进度和財政監察、合約管理、技術顧問等工作,確保工程依照法例和合約的規範施工,滿足用家的需要。

工程完成後,測量師亦可協助發展商及業主,制訂全面的物業及設施管理策略,定期測測和保養,還有處理物業市場的投资、買賣、租賃等服務。為使社會得以可持續發展,測量師的專業知識及經驗,在保育工作、能源管理、舊區更新等範疇,更是不可或缺。

香港政府正大力推行十大基建,同時房地產市場發展成熟,隨着香港與內地更緊密的經濟合作,香港的測量師在本地及內地的就業機會不斷增加,不少測量師長駐境外工作。

■香港測量師學會青年組主席 陳志雄

談樓說地