

首季物業登記急挫24%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)受政府再度壓市及銀行加息雙重打擊,樓市氣氛即時轉沉,一、二手住宅以至工商舖交投全線萎縮。3月整體樓宇買賣合約登記錄得6,825宗,創13個月新低,較上月減少29.2%;登記總值438.5億元,為3個月最低,環比降25.8%。首季的整體樓宇買賣合約登記錄得24,770宗及1,530.8億元,是四季以來最低,按季下降24.1%及19.1%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,3月二手私人住宅買賣合約登記錄得3,214宗,按月下降31.8%,金額錄得183.5億元,按月下降27.8%,同為3個月最低。一手私人住宅買賣合約登記錄得1,067宗及78.2億元,下降9.7%及35.4%。當月宗數最多成交新盤是元朗尚悅,錄得277宗。

新稅封殺非住宅「摸貨」

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,非住宅物業市場表現失色,工商舖市場因農曆年來臨而提早收爐,加上政府提出新稅制封殺非住宅「摸貨」流轉,導致3月全港僅錄得2,164宗非住宅物業買賣登記,較2月減少35%。然而,零星大額買賣出現,物業成交總值按月僅跌18%至167.82億元。

周滿傑續指,反映3月份樓市實際狀況的4月樓宇買賣登記量值,勢將進一步滑落到5,700宗及350億元,預計按月減幅分別達16%及20%。

上月現樓按揭下跌8.4%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)樓市目前淡靜之境如10年前的沙士,各銀行又調高新造按揭息率,買賣雙方入市態度審慎,令按揭註冊數量創11個月新低。經絡按揭表示,3月現樓按揭註冊錄得7,071宗,按月下跌8.4%;首季累計現樓按揭註冊量共錄得23,673宗,較去年第四季27,301宗減少13.3%。

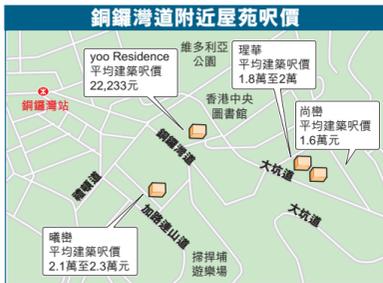
經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓指出,本年首季累計現樓按揭註冊量與去年首季的13,295宗比較,增加78.1%,反映今年按揭市場表現暫時仍較去年優勝。劉圓強調,政府2月下旬推出的新辣招,收緊非住宅物業按揭成數,以及3月份銀行調高新造按揭息率等影響,相信要待4、5月註冊數字才能全面反映。

一手樓方面,3月樓花按揭錄得346宗,按月跌四成。劉圓指,政府今年加大力度推出多項監管樓市措施,以致發展商一度放緩推出新盤的步伐。累計首季,樓花按揭註冊仍錄得1,715宗,比去年第四季大升三成,若與去年首季691宗比較,升幅更高近1.5倍。

銅鑼灣yoo1房入場費1084萬

平均實呎逾3萬 最快周五揀樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府連番出招,市區新盤開價審慎。樓花期長達27個月的銅鑼灣yoo Residence,昨日首推30伙向南望大球場景單位,平均建築及實用面積呎價為22,233元及31,392元,與同區1年前推售新盤曦巒同方向單位呎價相若,1房戶入場費1,084萬元,發展商只提供建築期付款方法,最快周五揀樓。



尚家生活董事總經理(銷售及市場部)方文彬形容,銅鑼灣道33號yoo Residence首批單位售價已考慮到近期準買家的出價取向,無計劃送禮印費及提供即供付款,此盤已獲1,000個查詢,當中有30%為非本地買家,其他查詢者絕大部分為外籍人士。

發展商擬留半數單位出租

他指出,此盤未有進行預留,但有數位投資者計劃分別斥1億元掃一層,至於頂層7,000方呎特色戶曾有買家出價5萬元一呎,但發展商未心動,連同另外3伙複式戶的意向呎價要5萬元以上。

他又稱,集團看好後市,計劃保留一半單位(約72伙)收租,估計2年後呎租80元至100元。至於項目海景單位售價應比批售價高30%至40%,個別單位建築呎價會達3萬元。

根據價單顯示,yoo Residence首批30伙,分佈於6至22樓的1及2房單位,其中建築面積495方呎1房戶佔10伙,售價由1,084萬元至1,216萬元,建築面積732方呎及761方呎2房單位佔20伙,售價由1,513萬至1,769萬元。此盤提供144個單位及15個車位,預期2015年6月30日或之前建成。

中原何偉強指出,yoo Residence首批單位呎價與去年初金朝陽推售區內新盤曦巒同方向單位呎價相若,計及市況及物業用料質素,此盤亦屬市價開盤。

星堤大屋近6千萬售出

此外,新地於青山公路星堤昨日以近6,000萬元售出花園大道A的H18號屋,建築面積3,820方呎,呎價1.57萬元,同系於元朗爾爾至今累售4間洋房,每間售價3,000多萬元,其中1伙買家傳為蒙民偉家族,另1伙買家為投資銀行家。至於荔枝角一號:西九龍、佐敦柏、軒、九龍城御、門前、長沙灣晉嶺、元朗尚悅及粉嶺逸峯昨各售出1伙。



尚家生活董事總經理(銷售及市場部)方文彬表示,政府連番出招,但低息環境持續,熱錢多,買樓保值仍是富豪的主要投資工具。

九肚3地「鬆綁」增240伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府積極增加地積比率緩解供應問題,過去已於啟德發展區及將軍澳等地執行,最新覓地瞄准沙田九肚一帶,公布全面提高3幅土地的地積比率及高度限制等,樓面分別增加40%至1.1倍,增加樓面合共36.14萬方呎,市值約35億元至40億元,預料額外增加240伙供應。

庫房合計增40億收入

對於政府昨日突然公布3幅地皮賣地章程,業內人士估計,這或許要安排3地於財政年度第一季至第二季(4至9月)招標。事實上,沙田九肚第56A區(B6地盤)已安排在財年首季主動發售,其餘兩幅預料第2季度登場。3地雖增加樓面達36.14萬方呎,但因屬低密度住宅項目,以平均單位面積1,500方呎豪宅戶型計,大約只會增加240個新增供應。

測量師推測,若以該一帶樓面地價約10,000元計算,額外增加的36.14萬樓面,市值就達到35億至40億元。本報昨向地政總署查詢,但截稿前未見回覆。

項目最高「發脹」逾倍

另一方面,3幅地皮都有斜坡問題。根據賣地章程,沙田市地段第578號規模最大,地盤面積188,112方呎,舊方案的地積比率為0.89倍,新方案大增至1.86倍,最新可建樓面約349,550方呎,增幅為3幅地皮中最高,多達1.1倍,增加的樓面約18.31萬方呎。高度限制方面,亦由過去136.5米(主水平基準以上,下同),放寬至155米,即可多建18.5米,約5層至6層。

而沙田市地段第579號,地盤面積354,136方呎,舊方案的地積比率約0.52倍,新方案亦增加至0.91倍,提供樓面323,308方呎,較舊方案增加76.24%,增加樓面139,857方呎。高度方面,因應地皮的山勢,高限由過去的157.5米至181.5米,放寬至165米至195米。至於本即將推出招標的沙田九肚第56A區(B6地盤),佔地約64,046方呎,舊方案地積比率為1.5倍,新方案放寬至2.1倍,總樓面因此增加40%,至最新提供134,496方呎可建樓面,額外增加3.84萬方呎。高限方面亦由舊方案208.5米,放寬至220米,換算樓層計算,即增加層數約3至4層。

另一方面,高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚則認為,地皮放寬地積比率後,興建的物業類型將會不同,勢必推出更多分層物業,故此地皮估值因而調低一成五,樓面呎價約9,000元。同時,高度限制放寬亦意味影響鄰近地皮景觀,或引致部分地產商不滿。

何文田豪宅地月底招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新年度賣地計劃正式展開,政府昨公布兩幅土地招標時間,悉為首季主動招標土地。其中何文田豪宅地皮較矚目,承接早前何文田地王高價成交的勢頭,業界對該地預測相當正面,地皮估值達38.9億元至42.7億元。地盤可建38.77萬方呎樓面,預料樓面地價約1萬元至1.1萬元。

地政總署公布,何文田佛光街與常富街交界地皮,以及馬鞍山保泰街商業地於本月26日開始招標,截標日期為6月7日,前者佔地83,033方呎,可以3倍發展,可建樓面387,740方呎。中原測量師執行董事張競達表示,何文田地皮規模不大,相信可吸引各類發展商;加上毗鄰地皮早前以每呎地價10,233元售出,預計發展商仍會落力競投市區豪宅地,尤其是投得毗鄰地皮的發展商,協同效應將令其積極出價。市場預料地皮每呎地價由9,800元至1.1萬元,地皮估值約38億元至42.7億元。

至於馬鞍山商業地,地盤面積54,789方呎,可以3倍地積比,供應164,366方呎商業樓面。張競達說,地皮鄰近多個屋苑如海逸灣、嘉華星灣及天宇海等,若提供商舖,可為眾多屋苑住戶提供更多購物娛樂空間。市場預測每呎樓面地價3,650元至8,000元,估值6億元至13.1億元。

18物業拍賣悉收回

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)樓市交投淡如水,連帶拍賣舉行拍賣都要揀收場。昨日環亞拍賣行推出的18項拍賣物業全數收回,當中焦點大埔農地,於拍賣進行期間宣佈收回。全場拍賣中,在場參與競投的投資者不足10人,其中將軍澳慧安園地下商場舖獲3口承價,已是全場最活躍物業,但最終亦未達底價收回。

該行拍賣師曾傑表示,出現今年首次的零成交場面,主因受長假期,以及政府出招的影響力日漸浮現所致。事實上,昨日原先共推18項物業公開拍賣,當中3項物業在拍賣前被收回,而拍賣焦點的大埔DD23 Lot No.843 SA之農地,開價29萬元,但在拍賣期間臨時宣佈收回。曾傑解釋,估計是氣氛不太好,故業主決定收回。

華貴邨綠表劈價13.7%

香港文匯報訊 港島「公屋王」華貴邨綠表劈價成交,減幅逾一成三。中原地產周世康表示,華貴邨4座中低層02室,實用面積376方呎,建築面積485方呎,採兩房兩廳,交吉出售。原業主最初開價160萬元,放盤半年仍未見買家承接,新近見市況逆轉,遂劈價22萬元,單位最終以138萬元易手,實用面積呎價3,670元,建築面積呎價2,845元,屬奇貨。

中原周世康謂,屋苑同類單位2012年最貴綠表成交造價高達180萬元,是次成交比最高價低逾2成。原業主於1998年6月以綠表價18萬元購入物業,是次轉手賬面獲利120萬元,單位升值達6.7倍。

最活躍個案 3口承價

全場競投最活躍的物業為將軍澳慧安園的地下商場A130舖,開價160萬元,曾獲3口承價至170萬元,可惜後勁不繼,結果未達底價被收回。

此外,另一較為注目的物業為觀塘碧麗苑49號的死位車位,是次拍賣連26號車位一併開價58萬元,結果在沒有任何出價下被收回。翻查資料,49號車位位於角落,斜對面有一條大柱,正前方不足一架車的距離則有一座電箱,泊位相當困難。在去年底,有摸貨買家以33萬元購入,僅兩周就再提價一倍,以66萬元售出。以車位現時拍賣的平均價29萬元計算,貶值37萬元,跌幅超過一半。

Real estate advertisement for Midland Realty featuring various property listings across Hong Kong and the New Territories. The ad includes the Midland Realty logo, a '40th Anniversary' badge, and a table of property listings with columns for location, price, and features. The table lists properties such as Kelletteria, 文華新村, 海景別墅, etc. The ad also includes a phone number 2316 8866 and a website www.midland.com.hk.