



假日氣氛濃厚 CCL 微跌 0.19%

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)新春假期,樓市假日氣氛濃厚,二手樓價表現反覆。中原昨天公佈城市領先指數(CCL)按周只下跌0.19%,報118.08點。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報117.34點,創五周新高,按周微升0.02%,並連升二周共0.75%。顯示新春長假前發展商放緩推售新盤,大型屋苑樓價CCL Mass明顯減少受壓。

CCL Mass 五周新高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL及CCL Mass連續五周低於去年2月雙倍印花稅(DSD)後的首個支持位,樓價新一輪調整威脅仍未解除。最新公佈的指數大概反映1月20日至26日

新春前的二手市況。1月30日美國聯儲局宣佈再度減少買債,對本港樓價的影響,有待下周的CCL開始反映。2月10日元朗爾密樓價推售,有待3月上旬公佈的CCL開始反映。

四區大型屋苑樓價指數方面,港島及新界東跌,九龍及新界西升。港島區指數報124.98點,按周跌0.49%。新界東區指數報119.73點,按周跌0.15%,結束三周連升。九龍區指數報117.25點創五周新高,升0.47%,連升三周共1.43%。新界西區指數報100.59點創三周新高,上升0.16%,二周累升共0.63%。

周末預約睇樓回升

隨著農曆新年氣氛消退,購買力重歸市場,中原

地產十大屋苑本周亦錄得510組周末預約睇樓,按周再升9.7%,二手叫價普遍維持上週水平,或錄得輕微下調。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,各區睇樓活動逐步回復至正常水平,其中藍籌屋苑康怡花園本周末睇樓量更升1倍,最新報60組,每呎實用叫價11,600元。現時區內業主多願意擴闊議價空間,相信若再進一步減價,區內成交將陸續回升。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,本周15個指標屋苑預約睇樓量錄約885組,較上周末微升約1.6%,但數字持續偏低,市場焦點仍集中一手盤。布少明預期,隨着市場陸續有新盤削價賣樓,對二手樓價造成壓力,個別業主或因應一手市況進一步擴大議幅,可望吸引部分準買家回流二手市場。

新地主打元朗 3盤涉6千伙

沙埔北或先推 逾3000伙最多

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)目前推售元朗爾密的新鴻基地產,未來續以元朗作為重點發展區域。新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示,旗下部門未來會有5個重點新盤,包括元朗沙埔北、元朗YOHO最後一期、元朗東頭德業街及剛投得的屯門良德街,連同西環卑路乍街i·UniQ系列,合共提供約6,500伙。當中元朗涉及3盤,合計超過6,000伙住宅供應。

市場人士估計,元朗沙埔北、元朗東頭德業街及西環卑路乍街i·UniQ有機會今年內推售,當中元朗沙埔北會最先出擊。

張卓秀敏指出,旗下部門負責的5個樓盤中,以元朗沙埔北最大,地盤面積約190萬方呎,住宅樓面約230萬方呎,商舖樓面約3.7萬方呎,將提供約30幢樓高12層至16層的住宅,合共超過3,000個單位,將分期發展,單位種類包括1至4房戶。

YOHO 3涉2500伙

至於元朗東頭德業街,總樓面約23.16萬方呎,將提供約500個單位,至於i·UniQ品牌系列位於港島西區卑路乍街97號住宅項目,其住宅總樓面面積佔約6.7萬方呎,商舖總樓面面積佔約1.8萬方呎,將提供約100多個單位。

系內於新界西北區另外2個住宅項目,她指出,YOHO 3期商住項目,地盤面積佔約41萬方呎,由超過47萬方呎零售樓面及9幢共提供超過2,500個住宅單位的大樓組成,將分期發展。至於剛投得的屯門良德街項目,屬商住項目,總樓面約16.73萬方呎,提供不少於290個住宅。

內地富豪1.3億購天匯

新盤交易方面,港島農曆正月錄得大額豪

宅成交。一手住宅銷售網頁顯示,恒基地產昨日推售西半山干德道天匯2伙,其中35樓B室以1.377649億元售出,單位實用面積2,476方呎,呎價5.5639萬元,為自去年12月12日重推以來,售出單位售價最貴單位。

據悉,上述單位買家為內地富豪,享有7.5%半份買家印花稅及8.5%從價印花稅優惠,採用108天即供付款(獲6%折扣),並可獲7折買車位。

至於昨晚推售由宏安發展的長沙灣善悅新一批32伙,消息指,昨晚約有13組客到場抽籤揀樓,截至昨晚8時,預留約7伙。昨晚推售的32個單位,實用面積由281方呎至356方呎,屬開放式至一房戶,呎價11,378元起,定價約360至420餘萬元,其中入場戶為5樓B室,定價362.8萬元。發展商推出「至輕鬆」付款計劃,買家先繳付樓價的10%首期,其後每月只需供付樓價的0.5%至收樓。

元朗爾密累收1300票

以送稅等變相大撻價約40%推售的元朗爾密新一批156伙,雖然發展商新地未公布銷售安排,惟消息指項目至昨日已累收約1,300票,超額登記7.33倍,單是昨日已有300票。而恒基地產於今日以先到先得形式盡推早前一度封盤的元朗尚悅326個單位。



■新鴻基地產代理業務部總經理張卓秀敏(左)及高級項目經理(銷售)林青龍表示,未來其部門會有5個重點商住項目推售。 記者梁悅琴攝

新地部分樓盤資料

| 樓盤 | 樓面 | 住宅單位數目 |
|------------|--------------------------|----------------|
| 元朗沙埔北項目* | 住宅:約230萬方呎 商舖:約3.7萬方呎 | 逾3,000個(1房至4房) |
| 元朗YOHO 3期 | 零售:逾47萬方呎 | 逾2,500個 |
| 元朗東頭德業街* | 總樓面:約23.16萬方呎 | 約500個 |
| 屯門良德街 | 總樓面:16.73萬方呎 | 不少於290個 |
| 西環卑路乍街97號* | 住宅:約6.7萬方呎 | 約100多個 |
| (i·UniQ系列) | 商舖:約1.8萬方呎 | |
| *有機會今年推售 | | 製表:梁悅琴 |

恒地南生圍起樓再觸礁



■是次發展的南生圍項目包括鬼洲及南生圍2幅土地,佔地超過178.7公頃。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)傅老榕家族與恒地合作發展的元朗南生圍項目,因涉及濕地範圍,其發展去向一直備受社會關注。項目去年被否決後,去年底呈交覆核申請的修訂方案,然而因為未符規劃意向,加上保育條件未符合要求,城規會再度否決。

城規會指濕地未符要求

城規會指出,申請未能符合規劃條例下對後海灣濕地發展達至「淨減少」的要求,申請人亦缺乏足夠理據,證明可以就濕地達到長遠保育,而且地盤位於「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善保護區」內,旨在用於保護生態價值和現有魚塘或濕地的功能,但有關住宅發展卻未符規劃意向,為免立下不良先例,決定否決有關申請。

據了解,南生圍項目包括鬼洲及南生圍2幅土地,佔地超過178.7公頃,申請人原計劃於南生圍

南端約49公頃地盤建屋,發展960幢洋房及640個分層住宅單位,但後來遭否決,發展商去年底提出修訂,剔出原作建屋地盤內約9.2公頃的蘆葦叢濕地面積作保育,餘下約40公頃作繼續發展相同數量的洋房及分層單位,但樓宇由5幢17層,改為10幢7層至9層高,免礙南生圍觀景。

城規會發言人表示,有關申請已屬第2度被否決,申請人可於限期內向上市委員會提出上訴,或重新遞交發展申請。

另外,華置主席劉鑾雄與有關人士旗下深水灣道3號地皮,去年獲一間名為「Chance City Holdings Limited」的海外公司申請降低高度後遭拒,該公司昨日再入申請,高度稍作放寬,較之前增加約2%,由主水平基準以上不多於187.82米,增加至不多於191.56米。去年舊申請建議削減一層(連開敞式車房由4層減至3層),新申請則回到4層。

3啟德宅地估值88億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)啟德作為政府中短期發展重心,下周五將有3幅住宅地皮截標。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,對上一次區內成交地皮受「港人港地」條款影響,仍造出較市場預期為高的成交價,相信是次不受「港人港地」條款影響的三幅土地有望承出更高造價,預計合共可為庫房進帳88億元。

張聖典表示,是次招標的3幅土地均位於啟德新發展區內,毗鄰去年6月中海外投得的另外兩幅地皮。其中啟德第11區1號地盤佔地94,508方呎,較鄰近彩虹及麗晶花園方向,可建樓面519,794方呎,限建805伙,樓面地價估計5,300元,估值27.5億元。

啟德第11區2號地盤佔地稍大,面積100,245方呎,可建樓面551,343方呎,限建855伙,但因為被另外兩幅土地所包圍,景觀料受另外兩地及早

新地補價逾4千萬 新蒲崗建銀座商廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地銳意發展其東九龍王國,新蒲崗一帶屬於「開拓重鎮」。旗下新蒲崗爾密街協力工業大廈計劃發展銀座式商廈,2011年完成約1.56億元的補價後,最近再與地政總署達成協議。地政總署公布,項目再就契約修訂補地價4,241萬元。計算項目前後補地價共1.9845億元。

旗下聯泰工廈獲批改裝

另外,新地同系葵涌葵昌路聯泰工業大廈,去年11月完成契約修訂補地價712萬元後,新近再獲地政總署簽立特別豁免書,批准全幢改裝,可作用途包括食肆、教育機構、辦公室、私人會所等等。據之前發展商透露,項目將命名「活@KCC」,總樓面約10萬方呎,樓高10層,預計零售及服務商戶佔70%,30%為餐飲,預計於2015年中落成。另外,觀塘偉業街166嘉靈大廈亦准全幢改裝,可作辦公室用途。



■新地葵涌聯泰工業大廈獲地政總署簽立特別豁免書,批准全幢改裝,預計於2015年中落成。 資料圖片

戴行:樓價再跌10%

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)戴德梁行高級董事陶汝鴻昨日指出,在失業率低、供應有限及低息的环境下,預料本港今年樓價將延續2013年下跌10%的勢頭,樓價大幅度調整的機會不大。另外,長實執行董事趙國雄昨出席電台節目時預料,樓價未來不會大升,但由於本港的建築成本持續增加,發展商利潤會受壓。

新盤上半年維持減價

陶汝鴻昨出席媒體午餐宴指出,樓市上半年下行壓力頗大,料發展商於首兩季仍然維持減價推盤策略,二手樓價持續受到衝擊。其中低於500萬的樓盤或下調5%,500萬至2,000萬元下跌5%至10%,豪宅下跌逾一成。

雙辣招至今實施近一年,陶汝鴻指,政府已達到壓抑樓價的目標,去年成交量更按年下跌38%,其中去年太古城樓價跌近12%。他建議,若政府希望改善基層住屋問題,更需注重土地及公屋供應等其他方面,並不單是調整樓價。

趙國雄:發展商利潤收窄

政府早前推出兩幅屯門限量住宅地皮以低於市場預期價格成交,長實執行董事趙國雄昨日出席電台節目時認為,地皮以低於市場預期的價錢成交,主因是發展商現時的出價審慎。他認為,在目前建築成本升至超過每平方呎4,000元,以及雙辣招仍然生效的环境下,同業出價漸趨保守;再加上現時樓市表現不濟,使發展商利潤收窄。

不過,趙國雄強調,發展商對後市發展仍維持正面樂觀態度,屯門地皮的價格亦不算太低。陶汝鴻亦認為屯門兩地以低價成交只是個別例子,低價賣出地皮不會成為趨勢。而且,每塊地皮的性質不一,價格需考慮土地條件、位置及區內供應等因素。

中原生意寄望一手

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年受樓市辣招影響,加上一手新例的實施,中原集團主席黎明楷坦言對公司業務有影響,預期今年二手交投亦維持低位,但一手方面,發展商為出貨,繼續貼市價開價,樓價有機會回落,代理行生意有機會增加,達「三贏」局面。又預期因為一手成交主導的局面,小型代理行的經營會更加困難。

今年無意再開分行

雖然去年樓市交投大跌,但中原地產的人手並未減少,只有個別代理自然流失,今年一手成交主導,故公司的經營部署希望人手充足,反而二手舖對於一手成交的幫助不大,今年無意再開分行。海外發展方面無意再開拓,而之前已進入的新加坡及台灣市場,會繼續摸熟當地市場。

內地方面,去年投入大量資源重點發展,令成本升,利潤率不高,今年發展會較去年減緩,反而會投入資源發展電子商貿。另外,中原地產總裁黃偉雄稱,預期政策不會大變,二手業主持貨力強,減價機會不大,二手交投繼續減少。今年分行數目有機會調整,部分租約到期分行,會要求調整租金,但會維持人手數目。

白居二減價6%購嘉盛苑

香港文匯報訊 發展商加推優惠開售一手新盤,二手市場淡靜,不少私宅業主願意擴闊議價空間之餘,近月因「白居二」入市帶旺的居屋市場亦不能幸免,粉嶺嘉盛苑有業主下調叫價6%,以235萬元居二市場價沽出單位。

中原地產陳永強表示,第二輪「白居二」入市步伐緩慢,加上整體交投疲弱,居二放盤業主面臨減價壓力,紛紛調整叫價。粉嶺居屋嘉盛苑於本月暫錄約3宗成交個案,分行最新錄得一宗「白居二」入市個案,單位為A座中層13室,實用面積546方呎,兩房兩廳,業主原先開價250萬元,經議價減15萬元,以居二市場價235萬元將單位沽出,實用面積平均呎價4,304元。

據了解,原業主則於1995年6月以居二市場價84.23萬元一手購入上址,持貨約19年升值1.8倍。

其他大幅減價個案方面,市場新近錄得炮台山維多利亞中心高層海景戶減價43萬元以657萬元成交,實用面積呎價12,514元,低市價約7%成交。世紀21日昇地產黃文龍表示,單位為3座高層C室,實用面積525方呎,望海景,原業主於2006年11月以288萬元購入上述單位。

水藍·天岸特色戶減65萬

另外,中原地產陳偉業表示,該行剛促成東涌水藍·天岸5座低層A室成交,單位實用面積748方呎,附161方呎特色平台,上月初叫價835萬元,其後減至820萬元,近日經用家誠意洽購下,最終減至770萬元沽出單位,累減幅度達65萬元或7.8%,折合平均實用呎價10,294元。原業主於2010年4月以649萬元買入單位一直出租。