

流標打空 爾巒迎海銷情放慢

MOUNT PARKER 截票 市傳超額 1 倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)大埔白石角住宅地皮流標,令市場嘩然!新界區昨日推售的兩個新盤銷情略為轉慢,元朗爾巒新一批82伙標準戶及馬鞍山迎海1期38伙昨日分別一早一晚推售,其中爾巒截至昨晚9時售出73伙,佔總數約90%,而提價5%推售的迎海1期截至昨晚9時售出27伙,佔推售單位約70%。今日推售的港島鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES 首批30伙,昨晚9時半截票,消息指,獲逾60票登記,超額1倍。

長實地產投資董事黃思聰昨表示,白石角地皮流標,反映政府已有地皮的底價,若競投者價格低於該水平,政府會主動收回,守住底價,預計未來地價下跌幅度有限,因此無論未來一手或二手樓價皆下跌空間有限。他指出,若地價無下跌空間,再加上建築成本不斷上升,無論一、二手樓價格都不會下跌。

長實稱地價不降樓價難跌

地皮流標亦無阻推盤大計。長實高級營業經理何家欣表示,集團與市建局合作的長沙灣豐滙,預計最快下週初開放示範單位及公布價單,首天推售單位不少於100伙,主打3房戶,售樓說明書亦於昨日上載於銷監局網頁,印刷版本亦可供派發。她指出,從近期與地產代理的溝通來看,項目吸引到投資客。新地昨早推售的元朗爾巒新一批82伙標準戶,截至昨晚6時售出73伙,昨日推售的單位實用面積由450方呎至1,043方呎,售價介乎474.6萬至1,029.4萬元,平均呎價9,882元,當中64伙為「港人港樓」。今天將開售新一批特色戶,提供21伙,平均呎價10,416元。發展商維持原有優惠,包括付款辦法及指定人士等,合共約8%的基本折扣,同時回贈物業涉及的70%印花稅。

美聯:爾巒用家佔比8成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,以該行客戶統計,爾巒用家佔比例約8成,區內客則較以往有上升,佔比約7成。由於今批港人港樓數量增加,導致內地客向隅情況增加,美聯則有至少3組內地用家成功入市項目三房戶,未計稅款,涉及樓價由650餘萬元至770餘萬元。



長實高級營業經理何家欣與著名室內設計師蔡明治一同介紹豐滙客會所 Club Trinity。

另一方面,恒基地產及新世界等合作提價5%加推的迎海1期38伙昨晚6時推售,主打大單位,僅10伙屬兩房戶,平均呎價1.24萬元。布少明表示,以美聯客戶作統計,用家佔逾90%,而同區客則佔約80%。

MOUNT PARKER 今早認購

至於太古地產及恒基地產等於今日推售的鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES 首批30伙,據項目銷售文件顯示,發展商今早將率先安排內部認購單位,再於下午以抽籤形式,安排公眾人士揀樓。今天開售的單位,實用面積1,242方呎至1,396方呎,售價介乎2,870萬元至3,642萬元,平均呎價24,010元。發展商提供優惠包括下月底簽約的買家,可獲減樓價4.25%,另向首10名以個人名義買樓,並需要支付辣稅的買家,分別回贈4.25%雙倍印花稅以及10.75%的買家印花稅,合共回贈稅項達15%。

另外,趙愛蓮表示,大埔寶馬山花園10座高層A室,實用建築面積928方呎,實用面積728方呎,屬三房套房間隔,原先叫價680萬元,流標後減價至620萬元,叫價下調8.8%。

太地:發展商對後市審慎



太古主席白紀圖。

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)政府樓市辣招重挫本港發展商年度業績,太古地產(1972)全年純利倒退33%至125億元,主要由於豪宅及高檔住宅物業買賣的溢利減少而致。主席白紀圖於業績發佈會上表示,儘管市況低迷,市場仍然對高質素物業有需求,展望今年來自物業買賣的溢利將高於去年。至於寫字樓業務,中環甲慶租務仍具挑戰。

每年建築成本升逾10%

對於大埔白石角住宅地地有地流標,集團行政總裁郭鵬認為,商業地皮及住宅地皮的拍賣結果各異,大埔住宅地流標,但上週推出的3幅啟德地皮價格卻創新高。他指出,政府的調控樓市辣招對住宅需求影響深遠,現時發展商對地皮拍賣亦較以往審慎,集團在過去18個月並沒有參與競投住宅地皮。雖然目前地價有所下調,但仍不能抵銷辣招及每年建築成本升逾10%所帶來的影響。

郭鵬表示,香港整體甲級寫字樓租賃業務表現理想。雖然金融業租戶需求疲弱,但由於甲級寫字樓的供應有限而影響不大,出租率仍相對堅穩。中環及鰂魚涌出租率分別為91%及96%,太古廣場1座及2座維持租金每平方呎約110元。中國寫字樓租賃業務方面,近年廣州的甲慶供應增加不少,但公司寫字樓的租金表現平穩,符合預期。

太古坊重建開支100億

現時鰂魚涌太古坊重建項目已與政府達成協議,項目資本開支達100億元,需時6年重建。屆時將提供200萬平方呎使用面積,平均呎價5,000元。非本港業務方面,集團於大連及美國邁亞密的大型地產項目正如期進行,希望能夠為股東爭取最大的投資回報。

郭鵬表示,今年資本承擔預料達84.71億元,當中約39億元及31億元分別投放於本港業務及內地市場業務,15.4億元投放在美國等海外市場,預計明年及後年資本承擔將逐步減少,分別達54.87億元及37.28億元。

白石角流標 濫玥劈200萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)大埔白石角住宅地皮流標,區內買家對入市觀望態度,消息影響部分業主開始考慮擴大議價空間約4%至8%,流標後貼鄰此地皮的大埔濫玥,天賦海灣有即時減價200萬元(減幅8.7%)個案。

SSD 未期滿即放盤

中原地產余志偉表示,大埔濫玥,天賦海灣第1座中層B室,實用面積1,748方呎,業主於2012年9月以1844.2萬元購入,仍未過SSD,原先叫價2,300萬元,流標後調整至2,100萬元,大減200萬元,叫價下調約8.7%,預期將有更多業主面對減價壓力,相繼將早前過分進取之叫價向下調整。

中原地產趙愛蓮指出,受流標影響,區內不論放賣或放租之議價空間提升約4%至8%,其中大埔天賦海灣一期21座高層A室租盤,實用面積1,247方呎,屬四房雙套房間隔,望海景,原先叫價3.9萬元,流標後減價至3.5萬元,叫價下調10.2%。

另外,趙愛蓮表示,大埔寶馬山花園10座高層A室,實用建築面積928方呎,實用面積728方呎,屬三房套房間隔,原先叫價680萬元,流標後減價至620萬元,叫價下調8.8%。

寶馬山花園下調8.8%

余志偉稱,火炭駿景園第3座中層D室,實用面積676方呎,擁三房間隔,業主原先開價700萬元,經議價後減價15萬元以加快沽貨,將單位以685萬元易手,實用面積呎價10,133元,減幅2.1%。據了解,新買家為換樓客,原業主於2010年7月以496.8萬元購入單位。

中原地產柳發利表示,馬鞍山銀湖,天峰5座低層B室易手,實用面積690方呎,業主開價700萬元,見樓價回調已成定局,加上面對發展商提供多重優惠搶客,決定減價27萬元或3.8%,以673萬元沽出單位,實用面積呎價9,754元。原業主於2009年6月以416萬元購入單位,持貨約5年升值61.8%。

二手豪宅買賣 2 年新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2月價值1,200萬元以上的二手豪宅買賣合約登記錄得101宗,總值32.91億元,按月下跌15.1%及2.6%,宗數是自2012年2月的98宗後,創二十四個月新低。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,數據反映1月農曆新年長假期,二手豪宅市道持續放緩,用家及投資者減慢入市步伐,以致2月豪宅交投下降。再者,政府的打壓措施阻礙資金流入,影響二手豪宅市況長期處於20宗以下的低水平。

一手方面,2月價值1,200萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得134宗,總值36.28億元,

分別下跌25.1%及18.2%。一手登記是自去年10月的67宗及17.30億元後,創四個月新低。

一手買賣 高士台35宗最多

從整體來看,2月豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得235宗,總值69.20億元,減少21.1%及9.4%,創四個月新低,交投連續三個月下調。

當中,買賣登記宗數最多的豪宅為西半山高士台,錄得35宗,總值7.80億元。馬鞍山迎海2期迎海,星灣錄得20宗,排名第二,總值3.76億元。北角Divva錄得15宗,位列第三,總值2.00億元。

明年落成量 港九料超新界

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)隨着多個市區項目增加供應,港九新界未來供應將「大洗牌」,中原地產研究部預計,2015年新界私人住宅落成量只有6,086個,佔全港落成量48%,比例將會是2004(44%)後的11年新低。而且,該數字是連續兩年急跌,由2013年(81%)的歷史高位,跌至2014年預測的68%,再跌至2015年預測的48%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,2015年全港落成私人住宅項目預計有80個,合共12,774個單位,數字較2014年預料的15,891個,減少3,117個,港九市區供應明顯增加。

他分析,發展商爭相在市區投地發展,新界項目發展相應被冷待。再者,政府推出雙倍印花稅,影響用家換樓意慾,發展商亦拖慢新界項目的進度,避免銷售遇到困難。均影響未來新界區落成情況。

他續說,2015年預計新界區落成18個項目,合共6,086個單位。數字較2014年預測的10,772個,大幅減少4,686個,下跌44%。

港島近3千伙10年新高

至於九龍區落成28個項目,合共3,691個單位。數字較2014年預測的2,836個則增加855個,上升30%,並且創2006年(5,964個)後的九年新高。港島區落成34個項目,合共2,997個單位,較2014年預測的2,283個增加714個,上升31%,亦創2005年(4,286個)後的10年新高。

居屋註冊暫升2成

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,3月12日二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)買賣註冊量共錄得138宗,按月上升約2成;惟同期全港二手住宅物業註冊量及金額卻跌逾13%,首12日只有704宗,可見二手居屋市場表現較佳。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時,因此3月迄今註冊個案並未能全面反映月內最新市況,因此二手住宅註冊量按月依然錄得跌勢。然而,二手居屋表現卻逆市上升,相信與次批「白居二」入市帶動有關。

美聯料「白居二」新不如舊

從目前走勢來看,本月二手居屋註冊宗數按月錄得升幅,而全月最終甚至有機會達400宗至500宗水平。不過,次批「白居二」的入市氣氛明顯未及首批「白居二」,因此相信宗數難與去年第一批「白居二」入市帶動下達至7月註冊高位735宗所能比擬。

若以二手居屋屋苑劃分,3月12日天水圍天盛苑及沙田愉翠苑均錄得5宗登記,按月分別增約67%及1.5倍。至於緊隨其後的6個居屋屋苑均錄得4宗登記,當中將軍澳廣明苑、富寧花園及天水圍天頌苑3屋苑較上月同期急升3倍,而同樣錄得4宗註冊的馬鞍山錦雲苑、將軍澳寶盈花園及天水圍天祐苑3屋苑更打破上月首12日「零登記」。

美聯過大海 接「濠」客睇樓

香港文匯報訊 澳門樓市供應緊絀,資金欠缺出路,相反香港樓市聚焦一手,項目多元化,美聯澳門緊察商機,日前由美聯澳門營運董事楊朗明帶領60名澳門人士組團來港睇樓。由於現時發展商普遍皆有不同之減價優惠,不少客戶對項目均感興趣,其中一名客戶便即購入昇著一個兩房單位,成交價逾760萬元。

楊朗明表示,今年澳門新樓供應有限,而且呎價逐年遞增,接近香港樓價,今年香港各區多個新盤如雨後春筍,接踵推出,當中不乏優質及具潛力之樓盤,對不少澳門實力買家有極大吸引力,故自去年開始,美聯澳門已開始籌備帶客來港睇樓,而第二批睇樓團將於日內成



美聯澳門帶領約60名澳門客戶來港睇樓,並錄得成交。

2014年3月14日 今日電視節目表 (星期五)

無線翡翠台	無線明珠台	J2 數碼頻道	無線劇集台	鳳凰衛視中文台	亞視本港台	亞視國際台	有線電影1台
9:00 交易現場 9:45 金曲挑戰站 9:50 快樂長門人 10:00 雪山飛狐 10:30 銀紅頂白大三元 11:30 交易現場及新聞提要 11:35 交易現場 11:45 天梯 12:40 宣傳易 12:45 交易現場 1:00 午間新聞 1:15 瞬間看地球及財經檔案 1:20 左右紅藍綠 1:25 都市閒情 2:10 宣傳易 2:15 今日VIP及交易現場 2:45 高朋滿座 3:50 粵山III及交易現場 4:20 醫學ICU 5:20 紙箱戰機W 5:50 財經新聞 5:55 東西賓略及新聞檔案 6:30 六點半新聞報道 6:55 天氣報告 7:00 學是學非 7:30 東張西望 8:00 愛·回家 8:30 守業者 9:30 食為奴及樓按周轉顯友情	9:00 教育電視 10:00 金融行情 10:30 交易現場 11:00 金融行情 11:30 交易現場 11:32 金融行情 12:00 CCTV News - 直播 1:00 金融行情 2:00 交易現場 2:03 金融行情 3:58 交易現場 4:00 芝麻街 (XXXXIV) 5:00 歷史小獵人 5:30 鋼鐵俠 6:00 普通話新聞 6:15 普通話財經報道 6:20 普通話天氣報告及新聞檔案 6:25 財經消息 6:25 高爾夫球雜誌 7:00 美女廚神為食遊 (II) 7:30 七點半新聞報道 7:50 天氣報告 7:55 瞬間看地球 8:00 創意外家 (II) 8:30 全美一叮 (VII) 9:20 環球趣事 9:30 華麗后台 10:30 環球金融雜誌 10:35 華麗后台 12:05 財經透視 12:10 晚間新聞 12:25 瞬間看地球 12:50 港生話·港享受 12:55 Top Gear (XVIII) 1:55 求學先鋒 2:25 音樂之都 (III) 2:50 音樂熱點 3:00 全美一叮 (VII) 3:50 創意外家 (II) 4:15 高爾夫球雜誌 4:45 音樂熱點 5:00 台灣無線衛星電視台新聞 5:30 中國新聞	6:00 流行天裁 6:30 Big Boys Club 7:00 無間音樂 8:00 每日媽媽 8:30 爆瀾 9:00 幸福選擇題 10:00 幸福選擇題 11:00 世界第一等 12:00 姊妹淘 12:30 Big Boys Club 1:00 想念你 2:00 全開女孩 3:00 潮生活 3:15 激Fun新西蘭 3:50 冒險王 4:45 覓食天下 5:15 姊妹淘 5:45 潮生活 5:55 每日媽媽 6:25 爆瀾 7:00 娛樂新聞報道 7:30 幸福選擇題 8:30 自由發揮旅行團 9:30 瀟灑行 10:20 讓上癮 11:10 Big Boys Club 12:00 Music Café 1:00 全開女孩 2:00 讓上癮 2:05 激Fun新西蘭 2:35 自由發揮旅行團 3:30 畫聲瘋 4:00 想念你 5:00 瀟灑行	6:00 大話男女 7:15 真愛黑白配 8:00 東野圭吾推理單元 9:00 真心請按兩次鈴 10:00 星夢高飛 11:05 真愛黑白配 12:00 東野圭吾推理單元 1:00 真心請按兩次鈴 1:55 大話男女 2:45 大話男女 4:00 東野圭吾推理單元 5:00 真心請按兩次鈴 5:45 星夢高飛 7:00 真愛黑白配 (大結局) 8:00 東野圭吾推理單元 9:00 真心請按兩次鈴 9:45 大話男女 11:00 東野圭吾推理單元 12:00 真愛黑白配 (大結局) 1:00 真心請按兩次鈴 2:15 完全時尚手冊 3:00 資訊快遞 3:30 金曲點播 3:35 名言啟示錄 3:40 風趣衝擊播 4:15 世界看中國 4:20 風趣大視野 5:00 大外交新思維 5:05 金曲點播 5:10 開卷八分鐘 5:20 心相通 5:25 有報天天讀 5:55 健康新概念 6:00 娛樂大風暴 6:20 文明啟示錄 6:25 女版完全時空 7:00 完全時尚手冊 7:20 地球資訊 7:50 風趣大視野 7:55 與夢想同行 8:00 風趣大視野 8:30 騰飛中國 8:35 風趣焦點關注 8:55 名言啟示錄 9:00 時事直連車	9:00 鳳凰大視野 9:35 地球宣言 9:40 鳳凰全球連線 10:05 世紀大講堂 10:50 名士風流 10:55 時事開講 11:20 健康概念 11:25 風趣天下 11:55 大外交新思維 12:00 風趣大視野 12:30 有報天天讀 12:55 今日視點 1:00 騰飛中國 1:25 騰飛中國 1:50 文明啟示錄 1:55 娛樂大風暴 2:15 完全時尚手冊 3:00 資訊快遞 3:30 金曲點播 3:35 名言啟示錄 3:40 風趣衝擊播 4:15 世界看中國 4:20 風趣大視野 5:00 大外交新思維 5:05 金曲點播 5:10 開卷八分鐘 5:20 心相通 5:25 有報天天讀 5:55 健康新概念 6:00 娛樂大風暴 6:20 文明啟示錄 6:25 女版完全時空 7:00 完全時尚手冊 7:20 地球資訊 7:50 風趣大視野 7:55 與夢想同行 8:00 風趣大視野 8:30 騰飛中國 8:35 風趣焦點關注 8:55 名言啟示錄 9:00 時事直連車	9:15 理財博客之即市錦囊 10:15 通識小學堂 10:45 iFi@tv 10:50 ATV 每日一歌 11:00 亞視經典回味: 少年英雄 11:30 中央電視台新聞 - 直播: 12:25 當年今日 12:30 世界盃新聞 / 經濟快訊 / 天氣報告 1:00 理財博客之投資多面睇 2:25 iFi@tv 2:30 夜間新聞 3:00 左右紅藍綠 3:05 戲院小學堂 4:00 我係阿發仔 4:30 三隻小豬 5:00 BB與我 5:30 香江怒骨 5:55 當年今日 6:00 六點鐘新聞 6:35 ATV 焦點 6:45 經濟快訊 6:50 體育快訊 6:55 天氣報告 7:00 資訊 7:28 iFi@tv 7:30 亞洲政策組 - 港人不能治港? 8:00 星動亞洲 9:00 粉紅色唇香 10:00 國際財經視野 10:25 當年今日 10:30 夜間新聞 10:55 ATV 焦點 / 馬上全接觸 11:10 把酒當歌 11:40 ATV 每日一歌 11:50 早著先機 1:20 亞洲政策組 - 港人不能治港? 1:50 星動亞洲 2:50 國際財經視野 3:20 把酒當歌 3:50 粉紅色唇香	6:00 Music 120 6:00 新聞早點 - 中國新聞報道 7:30 文化報道 8:00 米飯生活 9:00 瘋狂馬特 9:30 奇幻尋寶記 10:00 中央電視台新聞 - 直播: 10:30 綜合新聞 11:00 綜合新聞 11:30 看中國 12:00 自然 12:30 中國新聞報道 1:00 Music 120 3:00 教育電視 4:00 我係阿發仔 4:30 三隻小豬 5:00 Pingpu 5:30 亞視普通話新聞 5:48 經濟快訊 5:55 天經地義 6:00 中國新聞報道 6:25 東方 6:35 脈博 7:25 財經匯報 7:30 新聞及天氣報告 8:00 型男下廚 8:30 娛樂點Fi人 9:00 靈感靈 10:00 極越歐洲遊 11:00 夜間新聞 11:20 娛樂點Fi人 11:50 寶馬香港打吡大賽特輯 12:00 中國新聞報道 12:25 企業新領域 12:50 嶺南尋根之旅 1:50 極越歐洲遊 2:50 Music 120	7:30 古惑仔3之隻手遮天 9:30 至尊狀元才 11:45 花旗少林 1:55 賭俠 4:00 龍城女俠 秋瑾 6:20 情定911 8:45 瀝電電影製作特輯 9:00 阿仔有難 10:55 新茶師味2 - 美饌任務 12:55 西遊記之月光寶盒 2:45 刀見笑 4:40 十分鐘情
							有線體育台
							6:30 韋伯亞保齡球賽 8:00 協會盃網球賽決賽 捷克對塞爾維亞 9:30 FIBA 籃球世界 10:00 體育王 10:30 韋伯亞保齡球賽 12:00 體育王 12:30 世界盃短池游泳賽-多哈站 2:00 體育王 2:30 韋伯亞保齡球賽 4:00 協會盃網球賽決賽 捷克對塞爾維亞 6:00 FIBA 籃球世界 6:30 體育王 7:30 韋伯亞保齡球賽 8:30 世界盃短池游泳賽-多哈站 10:00 體育王 10:30 韋伯亞保齡球賽 12:00 體育王 12:30 協會盃網球賽決賽 捷克對塞爾維亞 2:00 FIBA 籃球世界 2:30 體育王 3:00 韋伯亞保齡球賽 4:30 世界盃短池游泳賽-多哈站