

肯減有成交 周末二手升

廖偉強:3%至5%就可刺激買家入市

香港文匯報訊(記者 黃子慢) 經歷美減買債、內地經濟放緩等連串負面消息後,本港業主進一步接受現實,讓價空間加大(減價個案見另稿)。雖然近日新盤陸續推售,但在業主面對現實擴大減幅下,周末二手成交增加。美聯統計,十大屋苑過去兩日就錄得10宗買賣成交,按周升25%,成交重拾升軌。利嘉閣總裁廖偉強指出,業主只要肯減價或擴大讓價幅度,即使幅度約3%至5%,亦可刺激一群蠢蠢欲動買家的入市意慾。

美聯住宅部行政總裁布少明表示,由於發展商以具競爭力之售價促銷,加上美國加息時間表明朗化,業主進一步接受現實,價質俱優的「舊盤」開始見承接。而一手定價的持續吸引,釋放購買力流入市場,有助刺激交投。相信以現時市場的購買力,隨着業主讓價空間擴大,二手成交將有力進一步提升。

美聯10大屋苑中,九龍區成交止跌回升,4個指標屋苑麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨,本周末共錄約4宗成交,較上周末升33.3%;港島區成交亦錄得升幅,3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島本周末錄得3宗成交,較上周末約1宗上升兩倍;新界區3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊則錄3宗成交,較上周末約4宗減少25%。

利嘉閣總裁廖偉強指出,現時樓市平穩發展,當中一手新盤仍是市場焦點,吸納不少購買力,至於二手市場交投,主要取決於業主態度,只要肯減價或擴大讓價幅度,即使幅度約3%至5%,亦可刺激一群蠢蠢欲動買家的入市意慾,推動大型屋苑交投增加。

嘉湖山莊表現佳

他指出,太古城、沙田第一城、嘉湖山莊等,本月交投表現皆相當理想。另一方面,交投轉旺,大批舊盤迅即被市場消化,故相信不少大型屋苑交投亦將會稍為放緩。根據利嘉閣地產數據,周末十大指標屋苑共錄得17宗買賣,當中以嘉湖山莊表現最佳,兩天共錄4宗成交,名列榜首。

中原指,牽晴閣4座中層F室,實用面積427方呎,業主開價355萬元,經買家還價下減價17萬元,以338萬元易手,平均呎價7,916元,較市價低約3%。

中原:新盤搶客源

但亦有代理行錄得交投量下跌,中原十大屋苑本周錄得8宗成交,按周跌33.3%,其中太古城、海怡半島、黃埔花園、麗港城、沙田第一城及映灣園零成交。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,本周市場焦點落於一手新盤,搶去大量客源,加上本月二手交投暢旺早已消化大量舊盤,令買家選擇減少,部分準買家轉投新盤市場,令二手交投放緩。



■杏花村39座中層08室原於上年11月以680萬元售出,最新以650萬元成交。資料圖片

10大屋苑周末交投表現

屋苑	成交宗數	上周宗數	平均實用呎價
太古城	2	1	12,550元
康怡花園	1	0	11,633元
海怡半島	0	0	11,360元
麗港城	0	0	9,600元
黃埔花園	1	0	11,869元
新都城	2	1	10,800元
美孚新邨	1	2	9,000元
荃灣中心	1	0	7,614元
沙田第一城	2	1	10,300元
嘉湖山莊	0	3	5,680元
總數	10(↑25%)	8	

資料來源:美聯物業 製表:記者 黃子慢

郭炳江: 個別地區調整售價



■新鴻基聯席主席郭炳江。黃子慢攝

香港文匯報訊(記者 黃子慢) 就近日有發展商以低價推售新盤,新鴻基地產(0016)聯席主席郭炳江表示,現時樓市仍有調整空間,但預期不會大上落落。他續稱,公司未必跟隨其他發展商調低新盤售價,但會因應個別地區而作出調整。

嘆建築費貴過地價

郭炳江指出,過去一年建築費大幅上升,不單止建築工人薪酬調升,而是整體建造業均有上升趨勢,加上政府基建及鐵路工程相繼上馬,令建築費升幅驚人,過去4至5年間升幅達60%至70%不等。他又預期,地價未來走勢平穩,但以現時「建築費貴過地價」的情況來計,如果樓價不會上揚,而建築費持續上升,地價一定要回落。

新地早前以每方呎樓面地價約4,200多元奪得馬鞍山白石地皮,為市場預料下限,相比長實(0001)於2012年11月投得的同區地皮,每呎樓面地價5,160元,麵粉價在僅約半年時間跌18%。新地副董事總經理雷霆指出,地皮預算總投資約50億元,即每呎樓面成交價逾1.1萬元。

長沙灣商貿地估值6.1億

香港文匯報訊 一幅長沙灣商貿地,以及兩幅分別位於筲箕灣及大圍住宅地將於周五(4月4日)截標。利嘉閣地產研究部主管周滿傑初步估算,三幅官地的樓面造價合理值分別約每方呎3,200、6,500及3,000元,折算可為庫房進賬10.52億元。

位於九龍長沙灣的商業/辦公室用地,位處長沙灣工業區邊緣,前臨長沙灣運動場,該行認為項目落成後物業可享開揚景致,適合作寫字樓及酒店用途。地皮面積16,129方呎,可建樓面約193,537方呎,當中需包括興建位於地下的郵政局及附屬泊車處及上落貨區等的樓面面積,按此估算樓面地價合理值約每方呎3,200元;總值6.19億元。

愛勤道宅地每呎料6500

另外,筲箕灣愛勤道住宅地皮,面積僅5,128方呎,可建樓面約46,145方呎,但地皮身處海景住宅地段,初步估算樓面地價可達每方呎6,500元,折算地皮售價約3億元。至於位於大圍美田路住宅地皮,面積約7,395方呎,可建樓面約44,369方呎,雖鄰近港鐵大圍站及大圍街市,惟地皮呈三角形,項目剪裁有難度,故該行料樓面地價合理值約每方呎3,000元,折合總值約1.33億元。

金馬倫道舖索價1.3億

香港文匯報訊 尖沙咀核心地段舖位價值高,金馬倫道19、19A及21號地下D舖新近以公開招標形式出售,估值約1.3億元,按其面積約700方呎計,折算呎價約18.5萬元。

負責是次公開招標工作的第一太平戴維斯表示,該舖鄰近金馬倫道及加拿芬道交界,4月23日截標;舖位現時租予名師專門店「時尚站」,每月租金為22萬元,呎租約314元。由於該地段舖多為大業主或資深投資者長線持有,鮮有放盤,最近一次為2012年首都廣場地舖分拆出售,面向金馬倫道地舖成交價由1億元至3.9億元不等。

荃立方餘貨售罄

另外,美聯旺舖董事盧展豪表示,荃灣海壩街荃立方月中減價三成重新推售,在發展商加送印花稅補貼優惠下,29個舖位經已全數售罄。此外,同區大河道地皇廣場即將落成入伙,項目至今已錄約50個舖位出租,平均呎租約80至100元不等。商場合共約200多個舖位,發展商向較早入場的租客提供6個月免租期優惠。

杏花邨撻訂貨減30萬

香港文匯報訊 二手盤樓價下調持續,私樓眾多的將軍澳區,新都城及蔚藍灣畔分別出現減價65萬元及42萬元的易手個案。另一方面,港島杏花邨有撻訂貨提價不成,反較原成交價劈30萬元方能成功易手。

利嘉閣地產黃銳平透露,該行促成杏花邨39座中層08室成交,實用面積615方呎,單位原於上年11月以680萬元售出,但買家後來撻訂,業主近日再提高10萬至690萬重新放售,經議價後終於以650萬元成交,折合呎價10,569元。

新都城套三房累減65萬

在其他地區,利嘉閣地產鄭健沐透露,該行剛錄得

將軍澳新都城二期二手減價成交,涉及1期5座中層G室,三房套房開則,實用面積700方呎,業主於年初原以725萬元放售,後來叫價減至698萬元,經雙方議價後最終由換樓客以660萬元承接,較年初叫價累減65萬元,減幅約9%,折合呎價9,429元。

同區蔚藍灣畔亦錄得兩房戶低市價沽出成交,美聯物業馬立成表示,該盤5座中低層D室,實用面積507方呎,兩房開隔,業主大減42萬元後,約508萬元成交,折合呎價為10,020元,低市價半成。

嘉湖山莊錄DSD成交

另一方面,祥益地產林家倫表示,天水圍嘉湖山莊

1期(樂湖居)樂湖居2座高層B室,實用面積633方呎,三房兩廳兩廁,獲一名區內準新婚客以360萬承接上址自住,以實用面積計算平均呎價為5,687元。由於買家手持多於一個物業,因此須繳付雙倍印花稅(DSD)約16.2萬元承接單位。

綠表客平25萬購景盛苑

與此同時,新界北部地區亦連錄居屋成交,美聯物業周志強表示,該行促成上水居屋景盛苑三房單位成交,業主減價25萬元後,獲一名綠表客以約220萬元承接。成交涉及A座中層16室,實用面積約為541方呎,是次成交呎價為4,067元。另外,祥益地產黃肇雯表示,天水圍天盛苑錄得白居二成交,單位為K座低層2室,實用面積650方呎,獲外區客以239萬(居二市場價)購入上址作自住之用,實用面積計算呎價為3,677元。



■金朝陽執行董事陳慧苓。

COHO 周五售 857萬入場

香港文匯報訊(記者 陳楚倩) 金朝陽昨公佈,旗下銅鑼灣COHO首批30伙最快將於下月4日出售,最低入場費857.8萬元,另提供最高18.75%優惠予個人及公司名義買家。執行董事陳慧苓表示,首批價單已參考最近新盤市場定價,COHO有其獨特賣點,故對項目充滿信心。

COHO首批30個單位涉及3至11樓及22至29樓(並不包括4及24樓),當中包括28個標準單位及2個一房連平台特式單位,最快將於下月4日下午6時出售。售價857.8萬元至1246.9萬元,實用面積呎價由27,060元至39,710萬元。

發展商提供4種付款辦法,其中個人名義買家及公司名義買家若使用180天現金優惠付款,分別可享售價減8.75%及18.75%。另外,個人名義買家可獲「印花

稅津貼」7.5%及「Soundwill Club」會員2.5%售價折扣優惠,最高亦達18.75%買樓優惠。

另外,長實旗下長沙灣豐匯於周六4小時沽清216伙,套現14.5億元。長實執行董事趙國雄昨天表示,對銷情十分滿意,即晚以原價加推93伙。高級營業經理何家欣指,即日沽清的216伙當中九龍買家佔60%,新界客佔30%,3房戶大受家庭客歡迎。

環宇海灣樓書待港鐵審批

趙國雄又說,今日會與市建局商議加推單位的銷售安排。至於旗下的荃灣新盤環宇海灣項目已安排「七七七八」,希望盡快公佈樓書及價單,而現時樓書說明書已交合作發展商港鐵審批。但目前仍在洽談階段,因情況複雜,仍要待西鐵及港鐵確實。

今,已沽出650伙單位,佔整體項目85%,套現近50億元。公司昨開放全新現樓示範單位,計劃將於本周二推出12座洋房,而本周五再加推3座涉及54伙的名門望族至尊府邸,加推單位將輕微加價5%。

雷霆續說,爾營目前新高成交為3座全幢涉及24伙的名門望族至尊府邸,由9,145萬元至9,410.5萬元,買家主要用作長線投資或自用,其中一位買家是香港永久居民。

昇御門單日沽12伙

香港文匯報訊(記者 陳楚倩) 由新地及信德發展的紅磡昇御門昨日開售29伙,市場消息指,單日沽出12伙,成為周日一手市場最多成交新盤。

其他新盤方面,馬鞍山迎海錄2宗成交,油塘Ocean

One亦沽出1伙。

爾營累沽650伙

新地副董事總經理雷霆昨表示,旗下元朗爾營開售至

Sell Buy

自由買賣 無須授權

www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group

提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海財經網站
www.MW801.com

(英皇金融證券集團全股權理財網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

24小時無須授權

手機 / 網上買賣

0佣金

電話: 2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133

歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

英皇尊貴理財中心
EMPEROR VIP CENTRE

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888

Email: GOLD@MW801.com

QQ/微訊 ID: 268021801

風險聲明: 投資產品保證金交易涉及高風險, 未必適合所有投資者。高度的槓桿可為閣下帶來負面或正面的影響。閣下在進行買賣投資產品前, 應仔細考慮自己的投資目標、投資經驗以及風險承受能力。可能出現的情況包括: 閣下部分或全部投資款項被凍結、沒收。閣下應將無法承受損失的資金用於投資。投資者應知悉投資產品保證金交易有關的一切風險, 若有疑問, 請向獨立財務顧問尋求意見。