

CCL升破120點 41周新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報121.16點,按周上升1.05%;至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報121.12點,按周上升1.09%。二大指數均創41周新高,按周升幅均為11周最多。

上車盤備受追捧,區內樓價顯著向上。而日前大澳居屋天苑申請熱烈,超額認購116倍,利好樓價,有待7月下旬公佈的CCL開始反映。

周末預約睇樓升6%

另一方面,睇樓氣氛亦漸隨樓價升溫,綜合市場資料顯示,本周末日預約睇樓量按周上升5.2%至6.6%。

據美聯物業統計,今明兩天15個指標屋苑預約睇樓量錄得約1,141組,較上周末上升6.6%。美聯住宅部行政總裁布少明表

示,發展商推盤步伐加快,而且定價具競爭力,帶動近期一手銷情暢旺,連帶二手樓市亦見全面升溫,各區大型藍籌屋苑成交漸見活躍,即使部分地區缺盤,亦不乏高價入市個案,顯示買家入市信心趨於積極。

至於中原統計十大屋苑周末預約睇樓量錄710組,按周回升5.2%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,大市交投氣氛良好,新盤繼續出擊搶客,部分提供中價貨供買家選購,令中價貨客源回流市場顯示位兼樓,二手屋苑即時受惠。

新批按揭額月增15.8%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)金融管理局昨天公布,5月住宅按揭統計調查結果,顯示上月新取用按揭貸款額較4月增加2.3%,至163億元。至於同月新批出的按揭貸款額按月增加15.8%至227億元。

新貸款申請增逾兩成

劃分新批出的按揭貸款額,當中涉及一手市場交易所批出的貸款減少17.1%至46億元;二手市場交易所批出的貸款增加33.8%至147億元。至於涉及轉按交易所批出的貸款,亦增加11.4%至34億

元。而上月新申請貸款個案較4月增加22.1%至11,175宗。

以最優惠利率作為定價參考的新批按揭貸款(P按)所佔比例,由4月的34.6%下降至上月的26.4%;當中大部分息率定於2厘至2.25厘之間。以銀行同業拆息作為定價參考的新批按揭貸款(H按)所佔比例,則由63.1%按月上升至5月的71.4%。

至於截至上月底的未償還按揭貸款總額,按月增加0.6%至9,280億元;而按揭貸款拖欠比率維持於0.02%。

來季料推7地涉2800伙

屯門地寬密度 供應增212單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府為滿足港人置業需要,近年不斷透過放寬發展密度增加單位供應。其中,屯門景秀里地皮估計最快下財季推出,政府剛向城規會申請放寬其發展密度約21%,地積比率增至4倍,可建樓面達到47.36萬方呎,提供約733伙。包括該景秀里地皮,預料政府下周公布財政年度次季(7至9月)賣地計劃,可涉及約7幅住宅用地,提供最多2,800伙,加上酒店及商貿地,9幅地皮合計市值逾100億元。

屯門景秀里地皮剛好位於屯門偉景花園的北面,政府年初時曾表示,該地可於財政年度半年推出市場,估計將於財年次季登場,並為次季規模第二大的土地。

政府早交的申請文件顯示,屯門第4區景秀里政府土地,佔地面積約118,404方呎,目前土地規劃為「住宅(乙類)10」及「政府、機構或社區」用途,原本最高容許的地積比率為3.3倍,申請放寬21%至4倍,建築物高度亦由100米(主水平基準以上,下同)放寬至115米,可建樓面亦相應由390,733方呎,增加至473,616方呎。

景秀里樓面地價約2000

該地盤可供應的單位數量,本來提供521伙,放寬密度後增加212伙至733伙。按測量師估值,由於最近屯門地價低迷,并財街地皮更創下該區12年地價新低,雖然這幅景秀里地發展具規模,但估計亦走不出低地價的「魔咒」,預測每呎樓面地價約2,000元,地皮估值約9.5億元。

另外,大圍大埔公路一幅政府地,佔地約70,504方呎,現時劃為「住宅(乙類)」用途,政府為更好的土地管理,申請將附近的「綠化地帶」納入規劃,而原來「綠化地帶」內提供的14個公眾停車位,將撥入發展地盤內提供以作補償。地皮亦估計可於下季推出市場,

可建樓面約14.8萬方呎,可提供180伙,市場估計樓面地價約3500元,估值5.18億元。

白石角流標地規模最大

在包括上述兩地在內,預料下季政府可望推出7幅住宅地、1幅商貿及1幅酒店地,合計9幅地皮,提供2,595伙至2,805伙,估值逾100億元,當中規模最大地皮為曾經流標的大埔白石角科進路用地,可建約71.58萬方呎樓面,估值達21億元。至於東涌53a區酒店地,預料可提供1100個房間,葵涌青山公路與健全街交界商貿地,預料可提供284,383方呎樓面,均預測可於下季推出市場。

新地香粉寮申增建單位

睇好未來發展的新界東,上車需求強勁,新地旗下大圍香粉寮地皮,向城規會申請大增單位供應,由816伙增加至1,325伙,增幅達62.38%,增加的單位均屬於第1期,第2期56伙維持不變。第1期的平均單位面積相應減少40.2%,由686方呎減至410方呎。據申請文件顯示,地盤劃為「綜合發展區」及「綠化地帶」,佔地面積約475,769方呎,發展561,407方呎樓面。

城規會昨日接獲「要有光(深井社會房屋)有限公司」,申請將現有深井九龍紗廠舊屬宿舍,原址翻新作住宿機構



■市場預料政府下財季推出9幅土地,估值逾100億元,當中大埔白石角科進路用地已估值21億元。資料圖片

預測第二財季政府主動推出地皮

地盤位置	用途	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	估值 (億元)	樓面地價 (元)	單位供應 (伙)
大埔白石角科進路	住宅	204,516	715,806	21	3,000	500至700
鯉魚門鯉魚門徑	住宅	34,875	313,875	12.6	4,000	375
大圍大埔公路	住宅	約70,504	148,059	5.18	3,500	180
屯門第4區景秀里	住宅	約118,404	473,616	9.5	2,000	733
粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界	住宅	30,139	180,834	5.4	3,000	247
大嶼山長沙	住宅	51,882	20,753	2.7	13,000	約10至20
馬鞍山白石耀沙路	住宅	252,954	387,501	17	4,500	550
東涌53a區	酒店	122,710	613,550	18.4	3,000	/
葵涌青山公路與健全街交界	商貿	29,935	284,383	8.53	3,000	/

製表:記者 顏倫樂

用途,將保留並活化該棟建築物,作為非牟利社會企業,希望提供可負擔的租住房屋「光房」予低收入人士。另基督

中間道商地今起招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屯門地價低迷,皆因該區潛在土地供應數量多,單位本財年計已有8幅土地供應,其中兩幅於昨日正式招標,8月15日截標,分別為屯門第10區仁政街地皮、屯門第59區樂翠街地皮。此外,尖沙咀中間道停車場商用地皮昨日亦正式招標,賣地章程顯示,日後買方需興建的公眾停車場,並提供不少於341停車位、4個殘障人士車位及不少於39個電單車位。

屯門2細地推出市場

屯門第10區仁政街地皮鄰近西鐵屯門站,佔地約12,637方呎,將發展高密度住宅,可建樓面約80478方呎,有極佳條件,單位數量不得少於125伙。中原專業服務有限公司總裁黎堅輝表示,屯門仁政街地皮預計主要供應中小型單位,切合大眾上車需求,相信發展商對地皮有一定的興趣。

黎氏估計,該地皮每呎樓面地價約2,000元,地價約1.6億元。他又說,新界區屬地皮供應重鎮,而近期新界接連有地皮以低價批出或流標,相信新界地價下調已成定局,預計大型發展商出價尤其審慎。至於美聯測量師行董事林子彬對地皮估值則較樂觀,造價料約2.414億元,樓面地價約3,000元。

另一幅屯門第59區樂翠街地皮,靠近青山公路豪宅地段,地盤面積約11,244方呎,地積比率1.2倍,最多可建13,487方呎樓面。林子彬估計可發展5至7間3層高洋房,發展規模較細,投資金額相對較少,加上項目臨海,可望海景。若以每呎樓面地價約4,500元計算,估計地價約6,070萬元,中原則預料每呎樓面地價約3500元,地價約4,720萬元。

中間道地附建停車場

除住宅地外,尖沙咀中間道停車場地皮昨日招標,但截標時間稍後,定在8月29日。據了解,該地面積約28,309方呎,最高可建樓面339,712方呎。根據招標章程資料,項目需興建公眾停車場,最少提供345個私家車位及39個電單車位,全部需24小時開放及作出租之用,估計約有9層樓面會用作公眾停車場,其有關的建築面積亦需計算在總發展樓面之內。

林子彬估計,興建停車場將增加發展時間及成本,而其餘的商用樓面估計約18萬平方呎左右,以樓面地價平均約10,000元計算,地皮估值約為34億元。



■屯門第59區樂翠街地皮面積約11,244方呎,業界料可發展5至7間3層高洋房。張偉民攝

豫豐兩房呎價8033新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)交投氣氛逐步升溫,帶揣屋苑展現新高成交。中原地產鄭家進表示,屯門豫豐花園一個兩房戶,新近以290萬元沽出,涉及7座高層A室,實用面積361方呎,折合呎價8,033元,創屋苑分層單位呎價新高。

據了解,該豫豐花園原業主於2011年7月以191萬元買入單位,持貨近3年,賬面獲利99萬元,單位升值52%。鄭氏續指,屯門細價樓成交急速,樓價亦被推高;而豫豐花園除上述分層單位呎價創新高外,早前亦錄得連天台特色戶以300萬元易手個案,實呎8,310元創屋苑新高。

傳大潭洋房8500萬賣殼

與此同時,市場續現豪宅入市蹤影,市傳大潭紅山半島一間臨海雙號屋,新近出現公司轉讓形式成交,作價約8,500萬元,該單位實用面積約3,013方呎,折合呎價28,211元。

產業署沽3物業收8829萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)政府產業署上月將5個前政府宿舍豪宅招標,並於昨日公布其中3項物業的招標結果,合計為庫房帶來8,829.5萬元收入。

招標5項 僅沽3項

薄扶林域多利道碧瑤灣43座17樓單位連2車位,以2,920萬元標出,單位實用面積2,079方呎,呎價14,045元。另一個同屬碧瑤灣的43座30樓連部分天台單位,連2車位以3,500萬元售出,單位實用面積同為2,079方呎,呎價16,835元。另外,跑馬地樂活道比華利山D座5樓D2室連1車位,以2409.5萬元成交,單位實用面積1,432方呎,呎價約16,826元。

產業署於5月招標5項前政府宿舍豪宅,包括3項碧瑤灣單位及2項跑馬地比華利山單位。今番開標,僅沽出其中之3項。

何文田雋隴2540萬入場



■永義集團執行董事官可欣介紹雋隴示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤熱賣,發展商開價進取,永義集團於何文田太子道西313號雋隴昨以貼市價公佈首張30伙價單,售價由2,540.4萬元至5,623.4萬元,平均呎價28,000元。發展商為首次置業者提供最多11%折扣優惠,換樓客則增至最多12.5%折扣優惠,首3名公司客或境外客最多可獲14%折扣優惠,折扣後最低平均呎價約24,000元,折實後貼近鄰近DUNBAR PLACE(呎價約2.2萬至2.5萬元)。

換樓客獲額外折扣優惠

官可欣續指,雋隴買家可享有多項置業優惠,60天即可獲5%折扣,於7月13日前買入者可獲2%折扣,不用新印花稅補貼可額外獲4.25%折扣,發展商亦會提供5.95%新印花稅補貼及向首3名要支付買家印花稅買家提供7.5%折扣優惠,折扣後最低平均呎價約24,000元。

雋隴共有21層,提供49伙,單位實用面積935方呎至3,694方呎,包括2房至4房單位。

AUSTIN新貨收逾千票

至於今日截票,明早推售的柯士甸站GRAND AUSTIN第三輪149伙截至昨晚晚收逾1,000票。

逸瓏灣天池屋呎價44746

另一發展商,信和置業營業部聯席董事田兆源表示,前晚公布加推的大埔逸瓏灣II首推200伙及逸瓏灣I的56伙於下周一推售,明日截票,售價輕微加價1%至2%,加價後售價仍合處理水平,當中包括首次推出逸瓏灣I的天池屋,為第1座17樓A室,實用面積2,714方呎,天台3,044方呎,訂價1,214.4萬元,呎價44,746元,若成交便會創出新界分層單位新高呎價,以最高折扣19.25%計,折實後售價9,806.2萬元,呎價36,132元。

他稱,逸瓏灣I已售出332伙,套現逾35億元,至今最高成交呎價18,089元,為第2座12樓A室,而逸瓏灣I的C及D室900方呎3房戶已沽清。

消息又指,信置等於大埔海鏡,天賦海灣昨獲以公司名義買家以折實價2,193.7萬元買入第5座B室,實用面積1,568方呎,折實呎價13,990元。此外,環宇海灣售出4伙、蘭匯、高士台、雲暉大廈、御門前、尚悅各售1伙,樂融軒售出1伙。新地於元朗爾爾昨日向業主分兩輪開售車位,合共售出38個車位。

前海下月擬邀港企拍地

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)前海擬最快下月採取「邀請招標」方式,邀請香港本土開發商競標第7單元、約28萬平方米的土。

去年前海開闢土地出讓以來就期待有港企拿地,但即便是專供港土地,最終也被外界認為是有中資背景的港企得標。今年以來,前海一直在思考土地出讓方式,並表示擬將前海1/3的土地出讓給港企。

記者日前獲悉,考慮到香港本地發展商對涉足內地新開發區態度審慎,前海擬最快下月採取「邀請招標」的方式,邀請香港本土開發商競標第7單元、約28萬平方米的土,地價方面或將給予一定折扣。目前,前海方面正在與包括香港四大開發商在內的发展商密切聯繫。



■有代表在昨午截標前2分鐘才到場入標OPUS單位。梁悅琴攝

OPUS截標收兩標書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)太古地產以招標形式出售位於東半山司徒拔道OPUS HONG KONG的6樓、10樓及11樓3伙豪宅昨日中午12時截標。記者於港島中心64樓現場所見,接近截標前的上午11時55分前後才有2名地產代理代表業主入標,現場所見只收到2份標書,反應冷清。

其中一位代理稱,代表業主投標項目其中1伙。太古地產發言人接受查詢時並沒有透露入標數目,只稱正在按程序處理,並會於7月4日或之前公佈結果。

單位指引呎價最少7.6萬

昨日截標的OPUS的3伙單位,當中6樓單位面積5,199方呎,指引價4億元至4.2億元,呎價76,938元至80,785元;10樓單位面積5,322方呎,指引價4.8億元至5億元,呎價90,192元至93,950元;11樓指引價4.5億元至4.7億元,面積5,409方呎,呎價83,190元至86,890元。