

購買力持續 加推浪接浪 御峯 AUSTIN 齊齊加價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)差餉物業估價署最新數據顯示,5月樓價指數飆升至246.8點的歷史新高,加上政府放寬DSD換樓期利好換樓市場,新盤銷情轉旺,發展商亦趁勢加價加推。當中劈價10%重推大角咀奧朗,御峯昨晚公布加價加推50伙,周六將發售100伙。而柯士甸站 GRAND AUSTIN昨修訂6月25日價單及前晚銷售安排,本周六推售的單位增加2伙至76伙,平均呎價比上一批加價2%,至於計劃7月內推售的大埔嵐山第1期首批主攻3房戶以吸換樓客,並會有二按安排。

信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示,大角咀奧朗,御峯上周五晚公布50伙價單以來,市場反應熱烈,扣除折扣優惠後,開放式單位入場費約342萬元,1房戶折實入場為400萬元。消息指,該盤已收逾1,300票,約80%為青年人及奧運站屋苑的分支家庭客,大部分為用家。他稱,由於反應好,昨晚輕微加價加推,包括2房及特色戶。

御峯傳收票逾1300張

他指,同系大埔逸瓏灣I前晚公布加推85伙,呎由13,270至56,591元,以最多19.25%折扣計,呎價由10,715元至45,697元,其中第5座17樓A室天池單位,訂價1.24544億元,實用呎價48,937元,以最多19.25%折實後,折實價約1億多元,實用呎價39,516元,亦為新界區分層單位呎價新高。他稱,按訂價計,該批85個單位總值約21億元。他表示,過去2周逸瓏灣I及II已售出近650伙,套現近70億元。

長實地產投資董事劉啟文表示,正考慮夥拍系內公司為月內推售的大埔嵐山1期

首批單位提供二按,包括有低息優惠等,相信可助換樓客換樓。他稱,首批單位將會集中推售3房,以配合換樓客需求。長實高級營業經理何家欣補充指,大埔及沙田鐵路沿線樓齡達15年以上的大型屋苑共有逾3萬個單位,可見市場積聚大量換樓客。她指出,嵐山1期約有72%為3房戶,即約766伙,分兩種戶型,實用面積由736方呎至949方呎。

AUSTIN 捷訂貨再上架

會德豐地產、新世界及港鐵發展的柯士甸站 GRAND AUSTIN 昨修訂6月25日的價單及前晚加推74伙的銷售安排,令本周六推售單位增加2伙至76伙,新加入單位為之前捷訂的第5座8樓A室及9樓D室,其中9樓D室加價1%,由1,595.1萬加至1,611.1萬元,發展商維持原有折扣優惠,至於前晚加推的74伙,實用面積623至1,474方呎。前晚加推74伙價單平均呎價32,678元,折實26,350元,平均加價2%,當中第2座32樓A室呎價更創此盤開售以來新高價,此單位售價6,088.7萬元,呎價40,591元,折實價



田兆源(左)表示,大角咀奧朗,御峯開放式單位入場費約342萬元。梁悅琴攝



劉啟文(中)表示,大埔嵐山1期首批單位將會集中推售3房。梁悅琴攝

4,901.4萬元,呎價32,676元。

太古3316萬沽MPR一伙

新盤成交方面,太古地產昨以3,316.2萬元沽出 MOUNT PARKER

RESIDENCES的11樓A室,嘉里亦以2,037.15萬元售出高士台第1座11樓C室。此外,浪澄灣9伙、漆柏沽5伙、逸瓏灣及尚悅各沽3伙、環宇海灣、御門前、尚嶺及高士台各沽1伙。

施永青:本季CCL試新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)各區中小型單位成交量價齊升,帶動部分大單位亦創高價成交,其中沙田御龍山及大圍名城盛著,錄得同類單位新高價易主。中原集團創辦人施永青接受彭博社訪問指出,本港樓市相較內地樓市樂觀,預計在中細單位推動下,反映本港樓市的中原城市領先指數(CCL)第3季有望創下新高,今年CCL指數累計升1.9%,連續四星期向上,與他早前預期樓價會下跌5%至10%所不同。

御龍山4年近乎手離場

中原溫志標表示,沙田御龍山新近成交11座高層B室,實用面積925方呎,擁四房連套房間隔,作價1,450萬元,折合呎價15,676元,屬近期同類型單位新高價。原業主2010年以1,368萬元購入單位,持貨約4年,是次易手賬面獲利約82萬元離場,單位升值約6%,扣除使費料僅平手離

場。美聯黎鎮彰說,大圍名城盛著2座南翼高層D室,實用面積680方呎,屬三房套房間隔,以約830萬元成交,折合呎價12,206元,屬屋苑同類型戶新高價。原業主於2010年以約780.5萬元入市,是次轉售賬面獲利約49.5萬元。

太古城呎租43 媲美豪宅

另外,鯉魚涌太古城一宗租賃成交價位逼近豪宅水平,中原趙鴻運表示,太古城銀星閣中層B室3房戶,實用面積809方呎,5月尾放盤,業主按租客要求更換全屋家電和翻新內籠,所以把租金稍為提高,以3.5萬元租出,折合呎租43元。業主於2000年以425萬元購入上址作收租用途,暫享9.9厘租金回報。若以近日同屋苑同層高層B室租價個案來看,該實用面積580方呎單位僅以每呎30元租出,與上述銀星閣租價個案有明顯差異。

仲行唱淡 中小盤料跌5%

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)仲量聯行香港董事總經理曾煥平昨於《2014年中期物業市場回顧》發布會上表示,本港下半年住宅市場仍受樓市調控政策影響,預測全年豪宅價值將下降約5%至10%,中小型住宅物業的價值跌約5%。政府建議削減訪港自由行政客人數,中長期對商舖市場影響不大,預測下半年旺區的一線舖位租金仍存在5%增長空間。

樓按成數限制礙交投

該行報告顯示,由於住宅市場供應量漸增,預計全年將有17,900個單位落成,較過去十年平均年供應量12,800個單位為高。至於下半年二手市場受樓按成數限制影響,料交投較為疏落。

滬港通即將開通,帶動中資企業的租賃需求。該行商業部主管龐定勤認為,現時中區甲級商廈租賃表現呈現持續回升跡象,故料下半年寫字樓市場的整體租金增長5%。本港經濟增長溫和,整體寫字樓市場的租賃需求將保持穩定。

寫字樓租金料升1.9%

此外,由於寫字樓市場的空置率持續偏低,傳統核心區市場亦缺乏新增供應,下半年租金按年升1.9%,空置率維持4.4%相若。除九龍東市場外,其他分區的甲級寫字樓將於今年下半年錄得5%以內的增幅。工業部主管劉毅強表示,由於香港工業園區提供的土地供應可能有所下降,若政府持續沒有新增供應,空置率又處於低水平的背景下,預期今年全年的貨倉租金將增長5%至10%。

至於商舖市場方面,該行商舖部主管郭富禮認為,政府擬計劃設定自由行政客人數上限,加上內地旅客



左起:仲量聯行郭富禮、龐定勤、曾煥平及劉毅強。張偉民攝

消費模式不斷變化,建議零售商採用更務實的方式開店和議定租金。展望未來,大眾商品和中檔價位的奢侈品銷售將帶動商舖市場發展。雖然現時部分街舖的租金可能出現下調狀況,但中長期商舖租金仍可以維持以5%的速度溫和增長。

零售商審慎看舖租上調

他續指,零售銷售增速放緩令市場憂慮租金增長前景,越來越多零售商對租金上調持審慎態度,導致空置率上升,亦令街舖市場租金受壓。但同時,黃金購物地段的商舖則未見受影響,傳統旺區的舖位空置率仍然維持極低水平。

曾煥平補充指,今年上半年,投資市場依然疲弱,投資活動主要來自用家需求,並集中於新興地區。政府徵收較高的印花稅,繼續為市場帶來壓力,部分投資者轉為作長線投資。展望未來,越來越多的非核心資產將推出市場並受到有意尋求增值的投資者的青睞。大型交易將由用家或長線投資者主導。同時,下半年商業物業的價格將大致保持穩定。

新地擬拆售黃竹坑商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產計劃短期內推售香港仔黃竹坑道50號商廈。消息指,該商廈剛獲批售樓紙,傾向一層一層出售,售價參考同區商廈如環匯廣場等,建築呎價約9,000至1萬元。該商廈樓高27層,每層建築面積約5,200方呎,1樓至3樓為停車場,7樓為隔火層,頂層36樓連天台花園出售。

另外,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,6月寫字樓買賣合約金額受惠觀塘One Bay

East巨額買賣(54.25億元),登記總值達66.92億元,較5月的16.07億元高出約三倍,繼2013年12月後半年新高;宗數期內錄得85宗,較5月的89宗回落4宗,連續五個月處於一百宗以下水平。

從半年市況來看,寫字樓上半年買賣合約登記錄得470宗,較2013年下半年下降23.7%,是自1995年下半年有紀錄以來的歷史新低;金額總計161.06億元,半年下跌36.3%,為2011年下半年起以來新低,反映雙倍印花稅影響。

一手下半年挑戰9500宗

上半年登記增加24%

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,綜合土地註冊處最新數據所得,今年上半年全港累錄6,832宗一手住宅買賣登記,物業成交總值約627.89億元,較去年下半年的5,509宗及524.14億元分別增加24%及20%;倘若數字再與去年上半年的5,303宗及434.14億元比較,增幅更進一步擴大至29%及45%。

至於一手住宅買賣佔整體住宅買賣登記比率,亦由去年上半年的18.6%、不斷攀升至去年下半年的22.6%及今年上半年的24.2%,可見表現較二手住宅市場優勝。

按地區劃分,新界區一手銷售成績一枝獨秀,因上半年多個大型新盤包括馬鞍山迎海、屯門龍門、荃灣環宇海灣及元朗爾爾閣開售,兼且取得理想銷售成績,帶動該區過去半年累錄4,835宗買賣登記,銷售總額約327.74億元,較去年下半年分別增加57%及80%。

受惠灣仔「靚匯」半年取得逾500伙銷售佳績,帶挈港島區上半年累錄1,091宗買賣登記,銷售總額210.54億元,較去年下半年分別增加16%及67%,按登記量值計,增幅居次。九龍區過去半年僅錄906宗一手住宅登記,銷售總額亦只得89.61億元,較去年下半年分別下跌40%及59%。

按樓盤分類,迎海買賣登記宗數最多,項目在過去半年累錄927宗買賣登記,佔整體登記13.6%;龍門及環宇海灣則各錄910及830宗登記,分列次、季。

多個千伙大盤排隊推

周滿傑指出,下半年將有多個逾千伙的大型全新樓盤開售,再計及尚未應市一手單位及舊有餘貨,估計未來半年有逾9,000個、甚至上萬個新盤單位出籠,一手市場競爭更趨白熱化;單位選擇琳瑯滿目之餘,當中部分更享有鐵路優勢,相信可吸引龐大購買力投入一手市場,進一步推高一手銷售成績,預計下半年一手住宅登記量有機會上闖9,500宗甚至更高水平,開創07年後的半年新高紀錄。

新盤帶動按揭 總額試衝2000億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)踏入2014年,低息環境持續,政府擬修訂雙倍印花稅(DSD),令市民恢復信心,各區新盤熱銷帶動下,換樓市場轉活。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓預測,今年全年新取用按揭貸款額重返2,000億元以上水平,並挑戰2,010億元,創三年新高。

新盤搶客戰白熱化

展望下半年,劉圓圓稱,發展商積極推盤,新盤搶客戰白熱化,帶動整體按揭市場表現上揚,預期今年全年新取用按揭貸款額,較去年的1,586宗升幅可達27%,甚至有望上試2,010億元新高水平。她又形容,目前樓市仍由供應主導。

根據金管局住宅按揭統計最新數據顯示,5月中申請按揭貸款宗數按月急升22%至11,175宗,不但創16個月新高,更打破連續13個月不足萬宗的悶局。期內新批出按揭貸款額達227億元,為2013年2月DSD實施後首度重返200億元以上水平。至於新取用按揭貸款額亦增至163億元,創14個月新高。相信上半年新取用及新批出按揭貸款額累計可達875億元及1,220億元,分別較去年下半年的697億元及871億元增加兩成半及四成。

經絡:低息環境持續

至於反映最新實際按息水平之「經絡按息」於6月錄得1.99厘,連續三個月處於2厘以下水平。劉圓圓分析稱,6月本港銀行結餘穩守1,600億元關口,除非有大量資金流出本港銀行體系,以致本港的銀行資金成本突然增加,需要加息平衡風險及利潤,否則以美國現階段的退步步伐,本港2014年將持續低息。

舊電視城重建 居民學者反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)復星國際、邵氏基金及南華早報等機構早前聯合向城規會申請規劃許可,涉及清水灣道舊電視城及邵氏片場,主要延續2006年批出的發展方案,新方案除發展佈局有些微變動外,發展參數大致不變,擬提供642個豪宅單位及115個宿舍單位。諮詢期間收到6份意見書,大部分反對,主要關心交通流量及環境影響的問題。

據城規會文件,呈交反對意見人士,包括地盤旁邊的銀灣花園業主立案法團、香港大學建築文化保護課程首席教授狄麗玲、科大校園設施管理處處長Mike Hudson。當中,狄麗玲認為清水灣邵氏片場見證本地電影業光輝歲月,重建將破壞具歷史文化意義的邵氏大樓。

上海街建酒店不獲支持

另外,油麻地上海街294至296號,雖然坐落住宅用途的地帶,但早前申請重建1幢17層高酒店,提供約54間客房。規劃署報告顯示署方並不支持,認為改變用途將影響房屋供應,而地盤附近亦以住宅項目為主,若批准項目申請會造成不良先例。



中原創辦人施永青指,本港樓市相較內地樓市樂觀。彭博社

工商舖向好 中原擬增人

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港上半年整體工商舖市場投資氣氛漸濃,期內出現多宗逾億元成交。中原(工商舖)預期,美國短期內不會加息,加上本地市場已消化辣招的影響,下半年整體工商舖有機會呈量價齊升的局面。該行將以進取態度工作,人手及分行數目或會相應增加。

下半年買賣料量價齊升

展望今年下半年表現,中原(工商舖)董事總經理潘志明看法樂觀,他預料下半年整體工商舖有機會呈量價齊升的局面。由於今年上半年多個以分拆形式出售的商舖項目反應理想,預料下半年市場將會有更多分拆項目應市,掀起新一輪分拆商舖熱潮。

他又指,雖然零售表現下跌令租金受壓,但畢竟一線街舖供應十分有限,加上不少業主持貨力強,租金易升難跌。他估計今年整體街舖租金呎價按年會有5%至8%增長,而一線舖租較舊約仍能維持3成至4成的增幅。

同時,他預期「滬港通」實施,帶動本港商廈物業需求增而受追捧,成交呎價有機會上升兩成,而傳統指標商廈走勢更會一觸即發,預料屆時成交呎價將會逐攀新高。

上月27宗逾億元成交

回顧今年上半年工商舖市場表現,綜合市場資訊顯示,工商舖市場錄得2,781宗買賣成交,涉及金額約516.17億元,較去年下半年的3,104宗及541.97億元分別遞減約10%及4%,反映工商舖今年上半年走勢已逐漸收復失地,且成交總額走勢較成交量為佳,顯示市場價格先行。6月工商舖市場合共錄得27宗逾億元大手買賣成交,涉及金額錄得逾184億元,單是東九龍區已佔12宗,當中以花旗集團購入觀塘ONE BAY EAST東翼全幢,作價約54.25億元至為矚目。



中原潘志明(左二)預期,本港下半年工商舖交投可望量價俱升。蘇洪鏘攝