

利·港灣18 月內上樓書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、曾敏儀)時近年底,發展商仍馬不停蹄地推盤。有利集團於土瓜灣浙江街18號的住宅項目取名為利·港灣18,最快月內上載售樓書,有機會月內開價,恒基地產於今年底前亦會推售香港仔鴨洲洲倚南及大坑重士街兩個單幢式住宅項目,香港房屋協會於長沙灣私人住宅項目喜盈昨日亦將售樓書上載至樓盤網站,市傳最快下周開價。

有利集團副主席黃天祥昨表示,利·港灣18樓高28層,提供84伙,包括1房至3房,1房戶佔60%、2房戶及3房比例各佔30%及10%,會貼市價開盤,或會推出長成交期及稅務優惠,市值估計超過6億元,估計明年10月落成,獨家代理中原地產亞區住宅部總裁陳永傑指出,估計最快月內上載售樓書,本月內開放展銷、開價及公佈銷售安排,但不設示範單位。黃天祥指出,利·港灣18是該集團第一個住宅項目,並會密切留意各類物業發展,較看好九龍東,他覺得未來樓價走勢會平穩向上。

倚南下月推售 首批至少50伙

恒基地產營業(二)部總經理韓家輝昨表示,香港仔鴨洲洲大街68號項目正式命名為倚南,項目共有106伙,其中1房佔26伙(實呎約300方呎)、2房佔33伙(實呎約400方呎)、3房戶佔22伙

(實呎約500至600方呎)、3房連儲物房佔23伙、頂層2伙特定戶為4房(實呎900多方呎),售樓書最快兩周內上載,12月內推售,首批不少於50伙,售價參考因素,包括未來由新港島南利東站經4個站往中環站,及港島區擁有海景的物業,該盤預計於2017年2月入伙。他稱,由於項目屬舊契,不需申請預售樓花同意書。恒地營業(二)部助理總經理蔡頌玲指出,項目鄰近正在興建中的港鐵港島南線利東站,客源以年輕客及區內換樓客等為主。

環宇海灣16個4房戶加價3%

韓家輝續稱,今年底前會推出與金朝陽合作的大坑重士街住宅項目,提供約120伙。他指出,今年一手新盤銷情相當旺,中小型單位最受市場歡迎,預料明年樓市表現分別不大,市區細價樓將繼續受市場追捧,由於香港經濟平穩,樓價仍有向上動力。



恒基地產營業(二)部總經理韓家輝(左)及助理總經理蔡頌玲主持鴨洲洲大街倚南命名儀式。

長實與南豐合作的荃灣環宇海灣昨公布將第6座F室最後16個F室4房單位的售價全面上調3%,下周一生效,此批單位實用面積898方呎,其中逾80%為31樓或以上之高層單位。該盤累售單位已增至1,681個,套現逾118億元。

喜盈已上樓書 傳下周開價

此外,房屋協會旗下於長沙灣的私人住宅項目喜盈昨日已上載售樓書至樓盤

網站,項目提供130個單位,實用面積399至667方呎,市傳最快下周開價。

興勝創建於尖沙咀咀官涌街THE AUSTIN PLACE亦於昨日上載售樓書,此盤提供38伙,實用面積866至870方呎。

會德豐於前晚公布將軍澳THE PARKSIDE加推138伙,售價由517.1萬至2,620.6萬元,折實售價由443.7萬至2,221萬元,於11月23日(周日)推售。

關焯照：樓市減辣「好心做壞事」



關焯照稱,加息步伐、新單位供應量及置業需求等均是影響明年樓價的因素。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)外圍經濟前景不明朗,本地政局紛亂,讓學者及業界憂慮本港樓市前景。經濟學家關焯照昨出席瑞士保險亞洲午餐會時,形容港府早前放寬雙倍印花稅(DSD),激發市場入市動力並重新推高樓價,是「好心做壞事」。他又預計來年本港經濟增長可達2.58%,較往年略有放緩。

樓價仍偏高 政府或推新調控

關焯照形容,香港屬外向型經濟體,影響明年樓價的條件,包括明年加息步伐會否早於市場預期、新住宅單位的建成量,以及連月抑遏而累積的置業需求。而港府會否加緊需求管理措施,亦是關鍵因素,關焯照形容有關措施屬期望管理,應予市場有能力控制樓價的印象,不過今年5月放寬DSD換樓限期,讓市場解讀為「解辣」而令樓價回升,呼籲政府「唔好嘅人」。他預計,倘社會運動短期內平息,同時樓價仍然偏高,港府或會推出新調控措施。

滬港通開車已一周,連日來港股反應冷淡,關焯照指早在措施推行之前,已有不少「地下資金」流進香港,港股反應淡不出奇,而散戶對A股亦不甚感興趣。另一邊廂,當局放寬人民幣兌換限額,對香港人民幣市場是好事,銀行業界將設計不少相關金融產品;至於對本港樓市,則屬中性消息,畢竟本港目前仍設買家印花稅(BSD),大幅加重境外買家入市成本。

美聯：明年樓價或跌單位數

同場另一位嘉賓美聯物業首席分析師劉嘉輝指,今年香港樓市升勢主要由於盤源短缺,以及低息環境持續。雖然市場預期美國將於明年加息,消息或不只令需求下跌,亦可能影響業主信心,預料明年樓價或有單位數跌幅。

近期發展商陸續推出「蚊型戶」讓市場熱議,劉嘉輝形容,該類「蚊型戶」總金額較少,加上早年政府推出「限呎限量」條款,發展商傾向發展細碼單位。但他擔心長遠影響換樓市場,將來二、三房將供不應求,將引伸另一問題。

蔚藍灣畔天台屋1880萬破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價升勢不止,將軍澳蔚藍灣畔一個天台戶「樓王」,以1,880萬元巨額成交,破盡屋苑造價紀錄。美聯劉卓豪表示,涉及單位位於3座頂層,實用面積約1,031方呎,以成交價計算,呎價達18,235元,同創屋苑新高。至於原業主於2011年以約1,420萬元購入,是次轉手賬面獲利約460萬元,物業升值約32%。

屋苑租金連升6個月共漲11%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)暑假租賃旺季已過,住宅租金升勢減慢,10月租金按月升幅明顯收窄,但仍破高位。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出,根據中原地產新簽約統計,今年10月份全港100個大型私人住宅屋苑的建築面積平均租金每平方呎錄得25.1元,按月上升1.2%,租金再破高位,連續五個月創有紀錄以來歷史新高,租金連升6個月,累積升幅達11.1%。

租賃旺季過 上月升幅收窄

黃良昇指出,私人住宅租金的按月升幅明顯收窄,由9月升2.1%,降至10月升1.2%,反映第三

季暑假租賃旺季已過,租務成交放緩,租金升勢減慢。第四季為傳統租務淡季,在居家需求支持下,預料租金持續溫和向上。今年10月平均呎租錄25.1元,與2013年12月的23.0元相比,租金首十個月上升9.1%,估計今年底租金可望升至26元水平,全年租金升幅約13%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦表示,據美聯「租金走勢圖」資料顯示,今年10月份以建築面積計算的私樓平均呎租錄約25.2元,按月續升約0.9%,而首10個月累積升幅則約6.3%,隨著暑假租務旺季結束,租金升幅已見放緩,10月份升幅為近5個月以來最少。

玫瑰山累收430票超額1.3倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由嘉里建設、信和置業及萬泰集團合作發展沙田九肚玫瑰山第三批187伙於今日截票,消息指,至昨晚累收約430票,超額登記1.3倍,客源以區內換樓客及投資者為主。

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊昨表示,玫瑰山將交由嘉里物業管理負責其物業管理服務,嘉里物業管理服務物業服務總監蔡著堯昨指出,玫瑰山的管理費每呎約4.5元,會注入全新的「開、聚、優、活」四大服務概念,以配合「玫瑰山」獨特的屋苑設計及設施。該四大服務概念包括提供家務助理服務、單位維修檢查、物業托管服務、室內小型維修服務;舉辦草地音樂會、周末派對、住客興趣小組、假日住客市集;提供園藝保養及設計轉介服務、家備導向服務、派對策劃服務等等。

滬港通效應 甲廈指數向好

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)滬港通開通已一周,消息對甲級寫字樓市道的利好逐漸醞釀,由業界編制的指數顯示,10月甲廈租售價格升勢持續,當中港島指標甲廈平均呎價達2.39萬元,繼續刷新紀錄。業界人士預計,股市表現利好之下,未來會繼續吸引更多資金流入區內甲級商廈市場。

由美聯工商舖編制、10月美聯商業指標甲廈售價指數(MCAI)報247點,按月微升約0.8%,連升11個月。其中,港島區指標甲廈平均呎價報約2.39萬元,按月上升約0.8%,續創新高;九龍區平均呎價則按月持平。至於美聯商業指標甲廈租金指數(MCARI)上月報144點,按月升約0.7%。其中,港島區指標甲廈平均呎租報57元,按月上升約1.8%;九龍區平均呎租同樣按月持平。

受惠滬港通及多項基建工程項目,10月港島區以上環及灣仔兩區交投最為暢旺。根據土地註冊處資料顯示,上環區上月成交量急增1.7倍至30宗,總值更急增6.2倍至約2.7億元,反映上環區商廈備受投資者追捧,呎價急追追落後。以上環信德中心為例,上月平均呎價按月上升1%,重返每方呎兩萬元水平。

上環灣仔交投最暢旺

至於灣仔區10月錄得16宗成交,按月勁增2.2倍,總成交金額急升近18倍至約5.6億港元,其中新銀集團中心高層一單位以約1.3億元成交。美聯指,灣仔優質甲廈供應緊絀,近年吸引不少內地企業不惜以較高租金承租。以灣仔會展廣場辦公大樓為例,上月平均呎價按月輕微上升0.8%至每方呎約

2.55萬元,平均呎租則按月急升3.6%至每方呎約58元。

美聯商業董事翁鴻洋表示,隨著滬港通啟動,市場預期將會吸引更多內地金融機構來港拓展業務,有助增加本港商廈需求,令核心商業樓面需求更大。此外,西港島線將於12月底通車,港島西至港島中的交通將更便利,預期上環區商廈交投趨頻繁,造價水平亦可看高一線,故預料未來一兩個月MCAI將緩步上揚,每月升幅約1%之內。

核心區寫字樓交投延續,美聯鍾家強表示,尖東康宏廣場11樓11室新近以約1,196萬元成交,物業面積約825方呎,呎價約14,500元。原業主於2011年以約825萬元購入單位,物業期內賬面升值45%。物業以逾4萬元租出,呎租約35元,新買家為貿易公司,打算租約完結後把單位自用。



美聯工商舖稱,上環信德中心平均呎價重返兩萬元水平。資料圖片

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

政府首批2,160伙新居屋將於年底推出,房委會公布最快下月底開始接受申請預售,預計明年3月及5月分別進行攪珠及揀樓,筆者相信可令上車客受惠。有市場人士憂慮,一旦美國明年啓動加息,適逢首批新居屋2016年入伙,夾息口上升之勢,新居屋業主的供款負擔將會大幅增加。

貸款選擇有限

新居屋的好處是以市價七折出售,上述逾2千個單位售價187.35萬元至326.46萬元不等,入場費較一般私樓為低,但以折扣價購入資助房屋背後的代價就是要承受較私樓多的限制。舉例,現時資助房屋在自由市場上轉售,必須根據折扣率向政府補回地價,至於按揭計劃方面,銀行一般只為資助房屋提供以優惠利率(P)為基準的按揭計劃,買家未必可享有私樓的定息按揭計劃以及現時按揭產品最主流的同業拆息(H)掛鈎按揭計劃,選擇時有局限性。

供樓負擔方面,現時新居屋家庭入息上限為46,000元,以九成按揭及20年還款年期計算,購買樓價最貴的約326萬元單位,現時最優惠利率(P)為基準的按揭計劃,實際按息約2.15厘,即每月供款為15,073元,供款佔入息比率只有32.77%,假設加息3厘,每月供款上升至19,635元,供款佔比例仍少於入息一半水平,屬於合理水平。若以資助房屋最長25年還款年期計算,則每月供款為12,669元,供款佔入息比率只有27.5%,假設加息3厘,每月供款上升至17,434元,供款佔入息比率亦僅升至37.9%,不足四成,負擔尚算輕鬆。

筆者認為,置業涉及投資成分,畢竟樓市升跌有其周期性,自必然有風險,並無必勝公式,只有租客才無需要承受樓市下落的風險,因此不論私樓以及資助房屋買家入市前,宜審慎評估個人還款的能力。

過百萬元車位交投「破頂」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價指數持續多月破頂,連「車位」亦變得雞犬升天,最近數月價量齊升,直接推高全年成交數字,特別過百萬元的貴價車位,今年成交量破歷年新高。

據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,截至本月17日為止,本年迄今逾百萬元的純車位註冊量已錄約3,209宗,打破去年全年3,073宗的高位紀錄。

整體佔比微升

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,隨着樓價上升,大銀碼的車位物業成交亦增加,自2011年突破千宗後,翌年亦超越2,000宗,去年則進一步突破3,000宗,今年更上一層樓再創新高。值得留意,逾百萬元純車位個案增加相對較快,其佔整體純車位註冊量的比例亦持續攀升,該比率於去年已升逾4成至43.9%,而今年至今更續升至

44.8%。

領都517宗最多

據該行資料,截至本月17日,若以單一項目計算,逾百萬元純車位註冊個案最多的項目為將軍澳日出康城領都,暫以517宗個案最多,西九龍GRAND AUSTIN及THE AUSTIN分別以316宗及229宗緊隨。不久前才推售的西區寶翠園車位則暫錄172宗逾百萬元個案,元朗爾巒亦有148宗個案。

至於新蒲崗康景樓拆售個案中,暫亦有87宗逾百萬元交易,均成為今年逾百萬元車位創新高的動力。而若果以各類銀碼劃分,今年截至本月17日,暫時逾百萬元純車位個案比起去年全年已高出約4.4%;至於100萬元或以下個案則有3,948宗,則較去年全年輕微高出約0.5%。隨着逾百萬元車位的帶動,今年整體純車位註冊個案亦已突破7千宗,同樣超越去年總數。

大圍地舖1年升價42%



福榮街減價地舖現由大新銀行以9萬元租出。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)最近大圍道金禧花園一帶就錄得一宗地舖成交,涉資約3,000萬元,原業主去年11月才以2,100萬元購入單位,短短1年內就賺900萬元,物業期內升值42.86%,相當「和味」。惟另一邊廂,有深水埗福榮街業主一個月內減價300萬元(減幅5.5%)至5,200萬元放售連銀行租約的舖位。

金禧花園地舖呎價4.9萬

中原(工商舖)商舖部營業董事張木富表示,該項成交物業位於金禧花園地下14號舖,位置鄰近大圍鐵路站,附近屋苑林立,如富嘉花園、海福花園等,為舖位帶來穩定人流。該舖面積約605方呎,以成交價約3,000萬元計算,折合呎價49,587元,現時由食肆以每月約7.9萬元租用,租期至2017年,以此租金計算,新業主可享約3.16厘的租金回報率。

福榮街舖減價300萬

另一邊廂,「佔中」行動影響零售業市道,部分舖位投資者擔心零售市道前景,願減價出貨。香港置業林偉文昨表示,放售單位位於深水埗福榮街124號,地下連入則閣面積分別約1,300方呎及800方呎,原本叫價約5,500萬元,業主想減持貨量,因應市況於近期願意減價300萬元(減幅約5.5%),意向價調低至約5,200萬元。物業連租約出售,租戶為大新銀行,現時每月租金90,720元,料可為新買家帶來超過2厘回報。據悉,已有準買家洽商中,但出價未到業主意向價。