

「東大嶼都會」效應帶旺東涌盤 東環第三批330伙半日清

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)特首新一份施政報告銳意發展大嶼山,力谷「東大嶼都會」計劃,區內新盤即時受惠。主打中小型單位的東涌東環昨早推售第三批330伙,全數沽清,並吸引導演李修賢斥資約1,100萬元掃入第3A座兩個484方呎的單位。該盤於短短3周已售出約946伙,套現料逾45億元,市場估計發展商新地今日會公布加推東環新一批單位。

東環昨早上約11時進行第三輪銷售,合共推售330伙,此批單位累收約1萬票登記。記者在九龍站環球貿易廣場的售樓處現場所見,早上8時半左右已出現準買家人龍,截至下午5時多已全數沽清,當中有多組客戶連購兩伙。

投資客佔比稍增

中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,昨日該行客戶於東環出席率達85%,主要是前兩次開售的向隅客,出席比率為3次發售中最高。當中80%為新界客。以昨日頭50組買家為例,預計有5組客買入兩伙。是次投資客比例有所增加,佔近30%,其餘為自住客。他認為近日公布的施政報告主力增加資助房屋及土地供應,短期對私樓影響不大,長遠有助平衡供求,穩定樓價。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,東環昨日開售第三批單位,美聯客戶中逾80%屬「復活票」。昨日美聯客戶出席率逾80%,反映項目備受市場歡迎,美聯的客源中,新界區客源約佔80%,其餘20%為九龍區及港島區客源。投資者比例約佔40%,其餘為用家。

李修賢斥千萬掃2伙

布少明續指,鑑於項目入場門檻吸引,加上東涌潛力作賣點,不少投資客均考慮購買兩個單位。以美聯客戶計已有約7組客人連購兩伙,其中有一組市區客戶,原本只打算購買一個3房單位自住,惟在現場火熱氣氛感染下,加上看好東涌前景,故臨場決定加碼購買多一個兩房戶,打算作投資收租之用,涉資共約1,250萬元。

他表示,在向隅客回流二手市場的背景,東涌區二手交投恢復正常,上周已錄得19宗成交。施政報告主要為增加住宅供應,對私樓影響不大,預計二手市場成交活躍,本周10大屋苑成交量有望增加20%至30%。

其他新盤成交方面,英皇國際於西灣河港島·東18昨日亦推售3伙,全日售出1伙,為5樓D室,實用面積237方呎,成交價442.7萬元,呎價18,679元。東涌昇善售出1伙,為第二座28樓A室,實用面積1,144方呎,呎價10,100元。此外,大埔天賦海灣及將軍澳天晉III B各售出3伙,西營盤 KENSINGTON HILL、愉景灣悅堤、長沙灣曉悅、元朗溱柏及沙田玫瑰山各售出1伙。



昨日一手盤銷情

樓盤	銷情(伙)
東涌東環	330
大埔天賦海灣	3
將軍澳天晉III B	3
西灣河港島·東18	1
東涌昇善	1
西營盤 KENSINGTON HILL	1
愉景灣悅堤	1
長沙灣曉悅	1
元朗溱柏	1
沙田玫瑰山	1
合計	343

製表：記者 梁悅琴

東環售樓處人頭湧湧。張偉民攝

東環買家心聲



90後周氏兄弟張偉民攝



李先生張偉民攝



持7號籌譚太太張偉民攝



持17號籌金小姐張偉民攝



導演李修賢

90後周氏兄弟：斥資600萬元買入東環海景兩房單位作投資收租,認為東涌發展無限,看好其長遠升值潛力;是次花費600萬元已作七成按揭,由父母協助支付首期。
持7號籌的譚太太：協助兒子上樓,以453萬元買入兩房戶自住,本身住旺角,認為東環價錢合理,

市區難以此價買入同樣單位。
持17號籌的金小姐：斥資530萬元買入23樓的兩房戶自住,本身住青衣,買入東環主要是想轉換新環境。
李先生：以470萬元買入一單位自住,認為該區整體環境不錯,相信隨着政策發展,以後配套將更

為完善。
導演李修賢：斥資約1,100萬元買入東環第3A座27樓10室及28樓10室,兩個單位的實用面積均為484方呎。

香港文匯報記者 陳楚倩、梁悅琴

農曆年前趕「上車」一月二手交投爆旺

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場預期今年低息環境延續,上車盤持續受捧。本月二手交投亦轉旺,將軍澳日出康城及天水圍嘉湖山莊更現細價樓瘋搶,樓價急升現象。利嘉閣地產總裁廖偉強認為,新一份施政報告重點在平衡不同市場的供應及沒有進一步對樓市出招,加上2月為農曆新年,故購買力會趕在1月爆發。估計1月的50個指標屋苑成交將顯著增加20%,惟價格則保持平穩,升幅約在1%以內。

嘉湖400萬盤源大減

中原羅耀祖表示,嘉湖山莊早前仍有400萬元以下的2房及3房戶,可造90%樓按,吸引各區上車客爭相入市。現在盤源開始減少,令樓價轉升。今年首16日已錄得49宗成交,按月上升36%,平均成交實價約7,500元,按月急升10%。他指出,目前嘉湖山莊實用面積449方呎2房戶仍有400萬元以下入場單位,但549方呎3房戶入場費已升至400萬元。

利嘉閣劉浩勳亦指出,將軍澳日出康城因價錢仍平,盤源多,截至16日,本月已有最少50宗成交,

按月大升2.1倍。至於上月全月只有28宗成交,平均成交實價8,984元,其中3房套連士多房已錄得2宗新高650萬元成交。

廖偉強表示,隨着去年12月中「佔領」事件正式結束,市場回復正軌,釋放了之前積聚的購買力,令12月底的二手交投開始回升。同時,由於地價及建築成本持續高企,樓價難以回落,反之仍會溫和上升。

二手註冊量明顯回升

反映12月市況的土地註冊處資料亦顯示,1月二手住宅註冊量明顯回升。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,1月首15日二手住宅註冊量錄得約2,494宗,按月升約15.2%。按目前走勢推算,本月全月宗數將進一步向上,甚至有力達至5,000宗水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,除了按月上升外,若與去年首月2,856宗二手住宅註冊登記宗數相比,今年首月表現更明顯較佳,短短半個月逼近2,500宗,僅與去年首月全月相差約13%左右,料短時間內即可突破。若最終達至5,000宗,將較去年首月大幅

部分私人屋苑本月以來成交

屋苑	首17日	按月比較	最新平均成交實價(元)
日出康城	逾50*	+212%	約8,984
嘉湖山莊	49*	+36%	約7,500
美孚新邨	22	+10%	約1.05萬
麗港城	約15	相若	約1.15萬
匯景花園	約15	相若	約1.15萬
太古城	15	-46%	約1.5萬

*截至本月16日

資料來源：中原、利嘉閣

製表：記者 梁悅琴

急升約75%。

細價樓繼續成為追捧對象。以金額劃分,上半月二手住宅註冊個案主要集中銀碼300萬元至500萬元的物業,佔期間整體二手住宅註冊量約43.1%,錄得1,074宗。500萬元至1,000萬元則約753宗,佔30.2%,餘下300萬元或以下及逾1,000萬元個案則分別錄得約19.5%及7.3%,各錄得486宗及181宗。

零售續弱 一線舖租料跌一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年第四季「佔中」行動對本港零售業的打擊陸續浮現。本港化妝品零售商卓悅控股(0653)發盈警,預期截至2014年12月31日止年度之純利預期較去年同期減少約10%至20%。地產界人士預期,本港零售業道疲弱,傳統消費區的零售店舖租金受到影響,今年旺區一線地段的舖租跌幅約5%至10%,二三線地段的舖租則會繼續下跌10%至15%。

卓悅發盈警料純利跌20%

卓悅控股的通告指出,去年該集團於香港及澳門之同店增長率錄得跌幅約1.6%,於第四季(該集團之傳統旺季)錄得最大跌幅,主要是因為去年9月底長達79日的「佔領」行動對該集團第四季的銷售表現造成一定影響。尤其是旺角及銅鑼灣等受影響地區最為嚴重,因該集團多家分店鄰近該等地區。另一方面,去年該集團每宗交易之平均金額較去年同期有所下降,跌幅主要因為內地旅客類別漸漸有所改變,次級城市的旅客漸多,其消費金額相對較低,加上即日來回之訪港客人數上升,以及韓國護膚產品日趨盛行,其整體平均售價比一般價格較高昂的歐洲或日本護膚品牌相對較低。同時,部分單一開支增加,例如確認於去年7月授出購股權所產生之股份支付開支,以及分店開業前及結業後之開支。

店開業前及結業後之開支。

二三線地段影響最大

戴德梁行發表的商舖展望報告指出,香港零售業疲弱,傳統消費區的零售店舖租金受到影響,去年租金已跌5%至10%,今年將繼續下跌。報告指出,訪港旅客消費模式改變,珠寶鐘錶等奢侈品的銷售疲弱,其他保健美容產品、時裝和煙酒類商品等有不弱增長,旅客消費需求呈現大眾化或生活化趨勢。銅鑼灣和尖沙咀這些傳統消費旺區,舖租受到影響較大,其中旺區二三線地段的租金去年第四季跌幅約20%至30%。

租金回落屬健康發展

戴德梁行香港商業部主管林應威表示,由於早前旺區二三線地段的店舖租金加幅太大,加上過去一年零售業疲弱,這些店舖的租金受到影響最大。預期今年



本港零售業道疲弱,卓悅控股發盈警。

資料圖片

旺區一線地段的舖租仍有支持,跌幅約5%至10%;二三線地段的舖租則會繼續下跌10%至15%。

林應威指出,雖然零售店舖租金今年繼續回落,但租金回落屬於健康發展。因為之前有不少新品牌想進駐香港,但奈何旺區的舖租升幅驚人,超出其預算,如今租金回落,不少國際時裝品牌會趁租金回調之際,積極在旺區尋找開新店的位置,品牌進駐香港的興趣將增加。

供應未滿足需求 大行續看升樓價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一份施政報告發表後,一二手樓交投持續活躍。各大投行發表報告預期,新一份施政報告維持供應量未能滿足需求,令租金繼續上升,樓價亦料平穩上升。一手盤交投持續暢旺,暫停投資移民計劃對豪宅市場或會有影響,加上公共房屋量將增加,相信發展商或會尋求商廈發展。

停投資移民 挫豪宅市場

法巴發表研究報告指出,新一份施政報告發表後,維持供應量未能滿足需求,令租金今年續上升5%。對用家而言,租金上升能抵銷加息低於50點子所帶來的影響,維持今年樓價升約5%的預測。報告指,最驚訝是暫停投資移民計劃,相信與內地反貪腐有關,雖然投資物業早已在2010年被剔除於投資移民計劃,同時已遞交之申請不受影響,但相信對豪宅市場仍有一定影響。報告看好好長實(0001)、新地(0016)及會德豐(0020)這類已較專注大眾市場的地產商;同時因應公共房屋量將有上升,相信發展商或會開始尋求商廈發展,看好新地、會德豐及信置(0083)。

引外地專才 利市區租務

大和總研發表報告指出,施政報告並無進一步推出打擊樓市措施,再加上引入外地專才帶來新住屋需求,有助抵銷本地需求缺乏,相信對本港樓市仍有商機,維持行業正面看法。報告指,未來10年私樓單位供應48萬伙,每年4.8萬伙,有關數字並非太大,相信未來數年住宅單位供應上升轉趨正常。對於輸入外地專才,料對市區租務有正面支持。報告提出,政府多方面增加長線土地供應,目前不會對樓市帶來即時衝擊,不過長遠清晰度增加,有助降低市場過於樂觀期望。即使未來增加土地供應,亦不會太快,相信外來需求會抵銷本土需求下降。

展望未來樓價走勢,大和認為會保持穩定,因有新住宅及新商業物業供應,料未來每年一手樓銷售金額有1,300億元,對發展商帶來較多的收入機會。地產行業中首選為太古地產(1972)、九倉(0004)、恒地(0012)及新地,全為「買入」投資評級。

瑞信集團發表報告指,停止投資移民消息較為驚訝,但因物業資產已撇除移民投資類別,再加上海外人士置業要加印花稅,內地於本港置業數字自2011年已大減,對香港一手樓銷售影響有限。瑞信相信,輸入建築勞工有助減少本港勞動人口短缺,降低建築成本,改善項目毛利,料一手樓推盤繼續暢旺。報告又指,短期而言,發展商受惠港鐵(0066)項目增加供應,中長期建築成本因輸入外勞下降,加上九龍東再有商業項目推出,帶來增土儲機會,可增加發展商收入。