

上車盤源稀少 單位愈搶愈細 華明邨呎價1.2萬膺公屋王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)細價上車盤一盤難求,200萬元以下選擇更如鳳毛麟角,為求有瓦遮頭,又要供得輕鬆,百呎公屋開放戶近日成為搶購對象。粉嶺公屋華明邨一個實用面積約147方呎的高層,新近連補價以170萬元成交,實用呎價衝破1.1萬元水平,超越去年黃大仙鳳德邨的全港紀錄,登上香港公屋呎價王寶座,亦再見證置業人士為求上車,只看總樓價不顧呎價的取向。

六福行陳寶華表示,是次出現癩價成交的粉嶺華明邨單位,位於信明樓高層27室,實用面積約147方呎,在自由市場以170萬元易手,折合呎價11,565元。事實上,去年黃大仙鳳德邨成為率先創出呎價破萬的公屋成交,其中10月一個中層單位更創出呎價10,738元的紀錄,一度稱冠全港公屋。

呎租貴過九龍站豪宅

土地註冊處資料顯示,原業主於2011年下半年以110萬元成交;再對上一任業主則在2011年上半年經補價後以70萬元買入,物業在4年間勁升1.4倍。代理續指,單位目前每月收租約4,700元,預計租約滿後可提租至約6,700元水平,呎租高達45.6元,堪比九龍站豪宅盤,回報率則高達4.7厘。

以呎價來看,是次成交更高於同區私樓,牽情間日前一個低層戶,實用面積約為433方呎,以約412萬元成交,呎價9,515元,未達萬元關口;而同區名都近期平均呎價亦約9,354元。

樓價貴帶旺公屋市場

縱觀過去一年,新界公屋不乏挑戰全港紀錄的消息,往往是由於單位面積較小,令折合呎價放大。上述華明邨去年9月一個實用面積僅150方呎單位,便以9,867元

全港連補價公屋呎價排名

屋苑	單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
粉嶺華明邨	信明樓高層27室	147	170	11,565
黃大仙鳳德邨	黛鳳樓低層20B室	160	171.8	10,738
黃大仙鳳德邨	紫鳳樓中層5室	164	175	10,671
沙田廣源邨	廣棉樓高層4室	217	228	10,507
黃大仙鳳德邨	紫鳳樓低層8室	164	170	10,366

資料來源:綜合市場消息 製表:香港文匯報記者 蘇洪鏘



華明邨登上香港公屋呎價王寶座。

資料圖片

成交呎價一度登上全港紀錄,後來陸續被市區公屋超越,及至今次反超前以破1.1萬元成交,再登公屋呎價之冠寶座。

事實上,去年樓價高企令不少買家湧向公屋市場,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2014年的公屋第二市場買賣成交暫時錄得417宗,總值7.12億元,較

2013年的283宗及4.51億元,分別大幅上升47.3%及57.9%。2014年的成交宗數及金額是創2000年有記錄以來的15年歷史新高。樓市暢旺,公屋用家的入市信心及置業意慾增強,帶動公屋第二市場交投活躍。公屋第二市場成交金額連續5年創新高,顯示樓價持續上揚,刺激公屋售價向上。

葵興活化工廈下月完工

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)金寶國際集團主席李秀恒旗下葵興「KC100」將於下月完工,為集團首幢活化工廈項目。李秀恒昨表示,項目將翻新成甲級寫字樓,翻新費用約6億元,每方呎成本2,000元,現時已招租,寫字樓意向呎租約由24元至28元,相比之前工廈的租金僅7元上升4倍,預計每月租金收入約800萬元,一年租金收入可達1億元。

KC100位於葵興葵昌路100號,旁邊為新地發展的九龍貿易中心,亦鄰近葵興地鐵站,四面單邊。項目前身為運通製衣大廈,樓高12層,包括9層寫字樓及兩層零售空間,總建築面積近30萬方呎,標準樓層建築面積約24,663方呎;兩層零售空間,建築面積6萬方呎。項目下月完工,委任仲量聯行為其獨家市場策劃顧問。

李秀恒表示,不擔心項目出租,希望將項目租予需要大樓面的租戶,如船務公司,金融機構,大品牌的公司等。現時,大廈已租出一層樓面予一家海外時裝公司,另有4層樓面共10萬方呎已接獲洽租,包括內資企業。低層意向呎租由24元至25元,高層約27元至28元。兩層零售樓面意向呎租約30元至40元。

最近協成行於黃竹坑道項目加入藝術元素,平租樓層予藝術發展局,供年輕人發展藝術事業。李秀恒表示,政府亦曾與他們磋商,但KC100較高級,認為不可相提並論,但公司一向支持創意產業,KC100的大堂會闢出地方,供藝術家展示作品。

施永青:代客墊支非造市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產代理監管局日前指有地產代理違規代客墊支,中原集團創辦人施永青昨表示,此舉只屬提高買家命中率,讓其可購入心儀單位,代客入票並無造市意圖,對樓價上升的影響甚微。他又稱,由於上車客的可負擔能力愈來愈弱,樓市升浪已近尾聲,下半年樓價會回落,但難以急劇回落,政府亦未見有條件「撤招」。

料下半年樓價調整

施永青指出,股票市場造市更加嚴重,相信社會熟悉地產代理代客墊支規則後會接受,此舉不會推高樓價,對社會無甚影響。同時他指由於上車客的可負擔能力愈來愈弱,樓市升浪已近尾聲,若上半年細價樓價持續現時的升幅,相信下半年樓價或會有調整。港府推出樓市辣招,令細價樓價節節上升,相信政府遲早會撤招,不過現時社會仍希望政府出手遏抑樓價升勢,因此暫未見條件撤招。

他表示,現時沒有條件撤銷樓市辣招,因為樓價升勢持續,社會上的聲音亦希望繼續抑制樓價。他認為,若現時放寬措施,與民情不一,辣招主要針對二次置業人士,但無意懲罰首次置業者,故形成細單位一枝獨秀。現時細單位愈細及愈偏遠,則愈受市場歡迎,反映市民負擔能力弱。若樓價延續近期升勢,估計上半年樓價將有10%升幅,下半年調整機會亦大。不過樓價並未轉勢,因為樓價及租金齊升,反映供不應求。

長實悅目擬過年前上樓書



楊桂玲指悅目是長實發售的首個限呎盤。 梁偉聰 攝

香港文匯報訊(記者 梁偉聰、梁悅琴)新盤持續旺場,3新盤東環、雋瑤及紅山半島昨天齊截票均不俗,大埔嵐山1期及何文田DUNBAR PLACE齊加價。有望成為長實於半年首個開售新盤紅磡限呎盤悅目,預計農曆年前上樓書,首批不少於50伙。

首批不少於50伙

長實營業經理楊桂玲昨表示,悅目是長實發售的首個限呎盤,示範單位將設於尖沙咀,會有兩個清水房及一裝修單位,預計下周會向地產代理發出宣傳及銷售委託書。她指出,首批單位不少於50個,定價參考同區以至九龍區新盤定價。項目為單幢樓,共216伙,全為2房400餘呎單位。中原地產王鎮維指,市場對中小型單位需求龐大,相信該項目可滿足市場需求,為區內注入新動力。

新地於東涌東環第五批223伙昨日截票,市傳收約6,300票,超額登記27倍,明日開售;恒基地產及金朝陽合作的大坑萬翠閣收130票,超額登記近3倍;華懋等於大潭紅山半島首批22伙,其中計劃買同層2伙的A組累收39票,買1伙累收264票,兩盤同於今日開售。

嵐山「1+親」加價

此外,長實於大埔嵐山昨決定將大埔「嵐山第1期」50組「1+親」組合售價上調1.5%至3.5%,下周一生效。長實地產投資董事劉啟文昨表示,該批50組「1+親」單位組合,分布於第五座至第九座,買家仍享總折扣優惠高達售價13%,扣除上述優惠後,位於7座1樓C及D室的「1+親」單位組合折實入場費共870.5萬元(主單位第七座1樓C室,實用面積呎價7,564元,合約價717.8萬元,毗鄰之開放式單位第七座1樓D室,實用面積呎價7,791元,合約價152.7萬元)。劉啟文指出,嵐山至今售逾1,146伙,共套現逾66億元。

根據一手住宅銷售資訊網資料顯示,太古地產將何文田DUNBAR PLACE的6樓A室加價6%,由3,594.5萬元調升至3,810.2萬元。捷偉於九龍城馬頭角匯賢閣亦更新價單,價單內9伙調整售價,當中5伙售價相比去年3月首張價單調升4.8%至9.7%,另外4伙則調低6.9%至8.3%。其中29樓單位,售價由2,748.2萬元調低至最新2,521.3萬元,減幅8.3%。

工商資訊

「共築香港夢」繪畫比賽順利舉行

由梵高協會主辦、金銀業貿易場慈善基金協辦,漢聲集團全力支持2014梵高博物館「共築香港夢」繪畫比賽頒獎典禮已於2015年1月24日假東華學院順利舉行。大會請來金銀業貿易場慈善基金主席陳尚智,董事鄭錦標、謝滿全、張德熙博士、杜文輝、李惟宏、鄺德成、張華新,東華三院學務委員會委員馮少雲總理,香港女童軍總會總監周綺雲,新界總商會副會長周華焯及副主席梁金塘擔任主禮嘉賓。漢聲集團發言人曾志偉及漢聲集團執行副主席吳崇禧擔任特別嘉賓,頒發嘉許狀給得獎學童。



曾志偉(中)、陳尚智(右五)、張德熙博士(左三)、吳崇禧(右四)、馮少雲(左四)、周綺雲(左二)、周華焯(後排右一)及梁金塘(右一)等嘉賓合影。

漢聲集團執行副主席吳崇禧致辭時表示:「是次計劃透過贊助東華三院的幼稚園及小學生、新界總商會屬下商會學生,參與梵高博物館繪畫比賽,從而提升對「荷蘭梵高博物館」的認識及培育出學生的藝術興趣和修養,向社會作出貢獻。」

特別嘉賓曾志偉致辭時表示,香港社會經過一百多年的發展,多國文化的薰陶下,培育優秀人才,產生多元化的獨特生活方式。希望透過主題,創造良好的生活環境,鼓勵年輕人懷著夢想不斷創新貢獻香港,共築香港夢。

「亞洲萬里通」最新餐飲推廣 誘發味蕾

香港是享譽國際的「美食之都」,世界各地美食包羅萬有。香港人特別鍾愛外出用餐,有見及此,「亞洲萬里通」特別推出一系列餐飲「里」賞推廣,讓會員享受非一般餐飲禮遇。

「亞洲萬里通」隆重推出Foodies11禮遇,會員凡於2015年內每月11號惠顧香港的夥伴餐廳,每消費1港元即可以賺取1里數。其他日子用餐消費,每消費2港元,可賺取1里數。兌換率簡單易記,讓會員輕鬆賺取里數。

「亞洲萬里通」行政總裁黃思遠說:「民以食為天,外出用膳已是香港人消閒娛樂不可缺少的部分,作為市民大眾日常生活息息相關的旅遊及消閒獎勵計劃,餐飲是「亞洲萬里通」十分著重的範疇。」

香港海珠各界聯合會成立 王庭聰榮膺首席會長

由原籍廣州市海珠的鄉親及香港各界愛國、愛港人士共同發起及創建的「香港海珠各界聯合會」於1月22日晚假九龍龍堡國際賓館隆重舉成立暨第一屆會董會就職典禮。港區全國人大代表、香港工商總會會長、香港南旋集團主席兼行政總裁王庭聰榮膺首席會長,廣州市海珠區政協常委、廣達控股有限公司董事長馮翠屏榮任主席,穗港兩地各界友好鄉親200多人歡聚一堂,共襄盛事,齊敘鄉情,商討會務,共謀發展,用實際行動共同攜手,再創海珠香港兩地新輝煌。



香港海珠各界聯合會成立暨第一屆會董會就職典禮賓主合照

港區全國人大代表簡松年,香港立法會議員陳恒鑌,廣州海外聯誼會相關領導,香港中聯辦社團工作部相關領導,廣州市海珠區委、區政府、區人大、區政協相關領導,廣州市海珠區旅港社團的鄉親、友好團體代表及香港各界有關朋友到會祝賀。

聯合會首席會長王庭聰在致辭中表示:首先感謝聯合會各會董同仁對其的信任和厚愛推舉他成為首席會長,並對聯合會籌建委員會、廣州市海珠區以及支持聯合會成立的廣大鄉親和各界人士,致以崇高的敬意和衷心的感謝。聯合會的成立旨在為香港各界、居港海珠鄉親搭建一個更大的聯誼交流、合作共贏的平台,聯合會將發揮團結海珠鄉親、社團,凝聚香港各界力量的作用,為香港社會階層和諧共融作出應有貢獻。積極參與香港社會事務,支持特區政府依法施政,維護香港繁榮發展。

首屆主席馮翠屏表示:當選是榮耀也是責任,在海珠鄉親和廣大會員的熱切期望下,未來定會克盡職守,認真履行職責,將聯合會打造成廣大旅港鄉親和會員共同的精神家園,共同在聯合會的新平台上團結一致,齊心為海珠建設發展、香港繁榮穩定作出更大貢獻。

廣州海外聯誼會常務副會長董延軍在致辭中讚揚香港海珠各界聯合會籌備成立以來,堅持愛國、愛港原則,秉承「凝心聚力、整體提升、搭建平台、服務社群」的宗旨,致力團結鄉親賢達、聯絡友好社團、積極參與社會事務,為穗港兩地經濟發展、社會進步、公益慈善事業作出了積極貢獻。

廣州市海珠海外聯誼會會長黃翔向與會的香港鄉親和各界朋友介紹了近年來廣州市海珠區的發展情況並大力招商引資。希望旅港的海珠鄉親和香港各界朋友們能多去海珠區看一看,走一走。投資興業、參觀考察、探親訪友都非常的歡迎。希望香港能夠繼續繁榮穩定,海珠和香港的交流合作更上一層樓。