

居屋癲升 呎價逼1.5萬

213方呎賣「三球」 大角咀海富苑媲美私樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)細單位價格狂升,居屋價亦癲了。剛於上月中創出全港居屋呎價新高的大角咀居屋海富苑,最新一個只有213方呎的開放式單位成交呎價逼近1.5萬元,於短短一個半月把紀錄呎價推高近7%,再度成為全港居屋王,媲美區內私人屋苑價位。業內人士分析指,由於私人屋苑業主惜貨不肯賣樓,令鄰近居屋成為目標,間接推動樓價上升。

天下黎振傑昨接受本報記者訪問時表示,該單位為鄰近奧運站的居屋海富苑海寧閣中層10室,實用面積213方呎,向東南園景,前晚以自由市場價309.5萬元易手,呎價高達14,531元,較屋苑去年12月中造出的13,585元舊紀錄再高近7%,為全港居屋最貴呎價單位,亦是該屋苑此類單位首破「三球」(即300萬元)。買家為80後青年,現居於葵涌的香港人,早前已四出參觀樓盤,前晚決定以309.5萬元入市。原業主於2012年9月用公司名義以192萬元買入,短短2年零4個月樓價升了61%。

80後入市 業主持貨2年升值61%

資料顯示,對上一宗全港最高呎價居屋屋苑同為海富苑,上月中一個實用212方呎的開放式單位,以288萬元(自由市場價)易手,呎價13,585元,紀錄於短短一個半月已推高近7%,亦再度超越港島居屋康山花園呎價。

中原數據顯示,大角咀區內私人住宅凱帆軒及浪澄灣,目前平均呎價約14,047元及14,639元,而維港灣及奧柏·御峯的平均呎價均逾15,000元,與剛成交的居屋海富苑開放式單位呎價相若。

美聯陳瑞香表示,海富苑的質素始終

與區內私人樓質素不同,然而仍然可以此高價成交,相信與區內私人樓業主不肯減價放售,令買家轉向居屋埋手有關。她稱,目前奧運站一帶私人屋苑每月保持有約30宗成交,平均成交呎價由逾1.4萬元至望海景戶逾2萬元不等。

細價樓價續升 二手居屋照搶

事實上,近年細價私人樓價持續上升,居屋亦成為瘋搶對象。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,去年居屋第二市場買賣成交暫錄得2,379宗,總值71.76億元,按年分別顯著上升35.6%及44.8%,其中宗數更創2007年2,545宗後的7年新高,金額亦創1998年有紀錄以來的17年歷史新高,反映市民對住屋需求顯著增加。再加上白表客入市,刺激用家加快買樓步伐,帶動居屋第二市場金額連續兩年創歷史新高。

去年成交金額最高的居屋第二市場個案為9月筲箕灣東濤苑一高層單位,錄得578萬元,兼創歷年第二高,僅次於2012年12月筲箕灣東濤苑高層的600萬元。去年次高個案是1月筲箕灣東旭苑一高層單位,錄得570萬元,第三高是大角咀富榮花園一低層單位,錄得565萬元。



海富苑最新一個只有213方呎的開放式單位成交呎價逼近1.5萬元。張偉民攝



居屋單位	實呎	成交價(萬元)	呎價(元)
大角咀海富苑海寧閣13樓10號室	213	309.5	14,531
大角咀海富苑A座高層10室	212	288	13,585
鯽魚涌康山花園2座高層H室	431	585	13,573
將軍澳寶明苑B座高層16室	212	260	12,264

註:全為自由市場價 製表:香港文匯報記者 梁悅琴

東環爆旺 1月售逾1370伙

計劃2月開售新盤

樓盤	單位總數(伙)	發展商
紅磡悅目	216	長實
荃灣壹號九龍山頂	49	卓能
九龍站天璽II	約130	新地
何文田佛光街	250	新地

製表:香港文匯報記者 陳楚倩

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)新盤持續旺銷,中原地產亞區住宅部總裁陳永傑昨估計,1月的一手成交料達1,900宗,當中約70%來自東涌東環。由於農曆新年為傳統成交淡季,樓市小陽春提前於農曆新年前爆發,預料2月一手成交會回落至約1,500宗。

1月新地可謂一枝獨秀,東涌東環連番推售,連同昨日沽清的223伙,1個月內售出逾1,370伙,套現料近70億元。連同山頂TWELVE PEAKS月內售出2間套逾8.8億元,全月新地賣樓收入料逾78億元,其中山頂TWELVE PEAKS以折實價4.91億元售出7號屋,實呎價高達113,634元,除創出項目新高呎價外,亦躋身全港呎價第三貴洋房。

「加多近山」昨沽6伙

月內亦有不少港島區單幢樓推售,如西營盤維維峰、大坑葛路等銷售反應亦不俗。九龍建業於堅尼地城的「加多近山」昨天發售,截至下午4時為止,暫售出6伙,套現逾1.2億元,實用呎價介乎28,984元至34,845元。九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示,對首日銷情感到滿意,隨著項目進一步加強推廣攻勢,估計今後每星期聯樓量可上升20%至30%。

大潭紅山半島加價6%

豪宅市場亦旺銷,華懋及信和黃氏家族等合作推售



東涌東環連番推售,反應熱烈。張偉民攝

的大潭紅山半島第4期首批22伙於上周五開售首天售出21伙後,發展商昨公布加價,修定價單中9個2房單位呎價,劃一加價2%,並更改付款辦法,取消180天付款減樓價6%及360天付款減樓價3%,改為只提供270天付款減樓價2%,即變相加價最多6%。

展望2月一手盤表現,陳永傑指農曆新年為傳統成交淡季,令樓市小陽春提前於農曆新年前爆發,預計2月整體成交約1,500宗;假期出遊的市民陸續返港,年初五後成交會回升。

2月有望推售的新盤,包括卓能地產於荃灣寶豐台8號的「壹號九龍山頂」、長實於紅磡的悅目、新地於九龍站的天璽II及何文田佛光街項目等。

陳永傑表示,美聯儲局最早會在今年第二季加息,本港仍處低息環境,短期內仍然刺激樓市,預料今年樓價還有10%增長空間,中價豪宅有機會追落後。此外,政府加快公營房屋的供應,包括推行新居屋申請及白居二,這些政策均有利市民置業,對中小型物業形成剛性需求。

他認為,聯儲局要顧及國民承擔能力,估計美國最多加息2厘,加息期通常2年左右,預計加息對本港置業者的衝擊不會太大。美國加息在即,料本港發展商在新盤定價上不會過分進取,免得滯銷,新盤仍會以貼近二手樓價的水位開售,與二手樓造成正面競爭。

供應增料加息 入市風險高

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)細價樓近月持續癲升,大角咀213方呎居屋以呎價近1.5萬元成交,創全港居屋呎價新高;粉嶺公屋華明苑亦以呎價近1.2萬元成交,令市場譁然。有學者指出,在預期加息的前提下,加上政府公布未來三四年私宅潛在供應持續高企7.4萬伙,物業買賣存在風險,市民入市時必須做好心理準備。近來公屋居屋不乏破頂成交,美聯首席分析師劉嘉輝認為,最近私樓樓價升幅擴大,不排除有買家心急先買,或者對該單位情有獨鍾,用作自住。去年公屋整體成交數百宗,對比私樓過萬宗的成交量顯

得微不足道,相信近日的個別例子不會成為趨勢。

短期需求大 加息影響微

浸會大學經濟系副教授巫伯雄表示,現時租金高企,顯示用家有需求,除非樓價急升導致租金回報率大幅回落,否則暫時未見到樓價下跌的因素,預測全年樓價仍將溫和上升。他又指現時樓市存在兩批準買家,除有實際住屋需求的用家外,由於外圍經濟不明朗,其他投資產品存在較大風險,不少長線投資者選擇此時入市,更推高市場對樓宇的需求。問到未來美國加息對本港樓市的影響,巫伯雄認

為加息於一兩年內對本港樓市的影響輕微,除了因為加息幅度有限外,加息某程度亦代表經濟有好轉,一加之減下,對樓市的影響起了抵銷作用。

他坦言,近月樓價持續上升,部分原因來自政府的樓市政策,令市場盤源減少,樓市呈現供不應求的局面。不過,辣招牽一髮而動全身,港府現時只宜按兵不動,並由長遠增加土地供應去調節樓價,樓市措施可以調整的空間實在不多。

不過,他同時強調,市場須留意房屋供應正逐步回升,政府亦推出不少公營房屋,長此下去對於樓價會造成壓力。

一月二手註冊金額創26個月新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手交投持續上升,二手樓交投亦回暖,住宅註冊宗數連升兩個月,首月料破5,000宗,為DSD推出後的第二次。

美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,1月首29日二手住宅註冊量錄得約4,937宗,環比高出約13%,宗數勢必自去年7月後首次重上5,000宗水平。

有力挑戰300億水平

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,同樣錄得兩連升的二手住宅金額,其表現更見突出,1月首29日二手住宅註冊金額錄得約286億元,按月高出約18%之餘,更創自2012年11月後的26個月新高,估計全月最終甚至有力挑戰300億元水平。若與去年首月作比較,今年1月截至29日為止,

二手住宅註冊量較去年同期2,856宗按年大幅高出約72.9%,二手住宅金額比起去年同期約134億元更按年急增超過1.1倍。今年升幅顯著,主要因為去年首月二手表現相當疲弱所致。

若以金額劃分,截至29日為止,1月二手住宅註冊量以500萬元至1,000萬元個案錄得最大升幅,暫錄得1,547宗,按月增加約25.5%。其次為300萬元至500萬元,按月多約11.8%至2,136宗,並成為比重最大的類別。至於逾1,000萬元個案亦高出約6.6%至356宗。300萬元或以下個案暫錄得898宗,按月僅輕微上升約0.7%,表現最遜色。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年細價樓瘋搶,價格高企。協成行董事總經理方文雄接受本報記者訪問時坦言,身為發展商,小型住宅單位於未來數年仍有為。然而,政府持續增加土地供應,發展商利潤會大不如前,又有加息因素,相信未來住宅樓價只會平穩發展。

擬購港島商廈及投地
去年樓市交投暢旺,一手盤銷售量逾1.6萬宗,銷售金額逾1,700億元。方文雄指去年集團於筲箕灣的遠晴、夥新世界合作的北角柏傲山,以及夥柏恒基推售的黃竹坑商廈環匯均錄得不俗銷情,為集團帶來一筆流動資金。未來積極考慮收購,港島區商業項目是集團的目標,亦會考慮入標投地。

研翻新中環安慶大廈
他透露,正計劃活化旗下樓齡大的商廈,增加競爭力,其中中環安慶臺的安慶大廈會研究活化翻新。此商廈的樓面約12萬方呎,亦有零售商戶組合,現正進行初步設計階段。此外,集團於上環、灣仔、太子及旺角亦持有一系列服務式辦公室出租,設有裝修的辦公室出租率達95%。集團於中環荷李活道的精品酒店會於8月開業,此酒店共有38間房,以荷里活明星作主題。方文雄坦言,近年香港精品酒店有所增加,大型新酒店項目不算多,縱然如今內地客已走出國外,即日來回香港旅客增加,但香港終是中國一部分,仍然是內地客最近及首選的旅遊地,依然是一個優質城市。酒店是用人的行業,但香港薪金貴,要維持一定入住率,一定要做到質素才能成功,因此,在香港經營酒店仍有為。

去年第四季的佔領行動令不少商戶及商舖業主大受影響,他指集團目前收租物業中有一半來自地舖,分布於中環、灣仔、油尖旺區,由於並非位處旅遊點內,故未受到影響。對於本港樓價走勢,方文雄認為美國有好大決心加息,相信今年內有可能加息,政府積極供應土地建私樓、居屋及公屋,小型住宅單位數年內仍有為,長遠土地供應增加一下,發展商利潤會大不如前,因此,相信未來住宅樓價會平穩。至於豪宅走勢,他直言,供應少,又有心頭好下,往往會有不少高價成交,難以作指標。舖位租金方面,估計內地客來港購物量明顯減少,料個人遊常到的旺區舖位租金會趨穩定,本地消費仍不錯,看好民生區舖位租金。

富雅閣重推突叫停

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)剛於前日上載售樓書以及公布首批6伙首張價單的深水埗富雅閣,昨日突然於一手住宅物業銷售網站公布暫停出售。此盤去年曾被傳媒揭發違規未依《一手住宅物業銷售條例》,銷監局當時表示會調查,當局前日最新回應指,有關個案一直積極進行調查,但搜證工作需時,目前仍在進行中。

上載樓書僅一日

深水埗富雅閣前日於銷監局網頁上載售樓書,以及公布首批6伙首張價單,售價比去年3月推售時上升10%,分布於4樓至8樓,實用面積213方呎至233方呎,售價280萬元至322.8萬元,呎價13,146元至14,076元。發展商提供45天至60天付款方式。該盤現址由老牌家族同珍集團於1981年購入重建,並於1998年獲批入伙紙,提供約35個單位。根據土地註冊處資料顯示,物業在1999年至2000年間曾推售且錄得8宗買賣。自2000年至去年4月29日一手新例實施前,該廈13年以來則未再錄得任何買賣紀錄。及後,該盤去年低調放售,惟未有跟隨當時一手新例發放樓書及價單,其中2伙已於3月正式成交,分別為8樓A室(實用面積213方呎,成交價238萬元,呎價11,174元)及9樓A室(實用面積213方呎,成交價220萬元,呎價10,329元),其後又有搵訂個案。