

歷來最長

# 油塘新盤樓花期近29個月

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府2013年中將預售樓花期由20個月延長至30個月,新盤推出市場時間縮短,市場逐漸湧現一批批超長樓花期項目。會德豐地產油塘的PENINSULA EAST(256伙)上月獲批售樓紙,地政總署資料披露,其預計落成日期至2017年7月30日,樓花期長達867天(約28.9個月),為政府放寬樓花期後批准賣樓的最長樓花期新盤。PENINSULA EAST位於油塘崇耀街、東源街及崇德圍,去年5月入紙申請預售,歷時約10個月後獲批售樓紙。發展商近日公布,最快可於4月啓動銷售程序。除PENINSULA EAST外,新地去年8月獲批售樓紙的天晉III A(960伙)、去年10月獲批出售樓紙的天晉III B(326伙),樓花期亦分別長達865日及839日,為近年第二及第三長樓花期的新盤。

翻查資料,港府2013年6月延長樓花期後,陸續有多個超長樓花期新盤申請預售。其中信置及嘉華合資的將軍澳第66C2區地盤,去年4月入紙申請預售樓花,但其預測落成時間至2017年12月31日,其時樓花期將長達44個月(逾3年半),為歷來最長樓花期申請預售項目。

業內人士提醒,市民購入此類超長樓花盤,必須衡量各種風險,例如等待樓花落成時的住所、期間的資金周轉、可能出現的天災人禍導致樓花或未能依時落成,以及是否能承受樓花一旦未能落成的風險。

## 首季新申售樓花升近3倍

事實上,政府延長樓花期,亦刺激發展商加快賣樓。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,首季新申請預售樓花項目共有9個,涉及4,476伙,

較去年第四季2,213伙急升約1.02倍,創3季新高。若以每年首季相比,今年首季比起去年同期,1,161伙更急升約2.86倍,並創自2004年後的11年同期新高。

值得注意的是,首季新申請預售樓花的住宅單位4,476伙中,屬20個月以上的長樓花期項目約4,265伙,佔約95%,比率比起2014年83%更高。業內人士預測,日後將有愈來愈多長樓花盤開賣,市民除注意風險外,亦須留意新盤推出時間縮短,供應不足將有所改善,樓價或因此受惠。

上月獲批預售的新盤,除PENINSULA EAST外,還包括正在開售的嘉華旗將軍澳嘉悅(372伙)以及信置梅窩銀河灣畔(50伙),其中銀河灣畔預計2015年10月底落成,樓花期219天(7.3個月)。總結第一季地政總署共批出4份住宅預售樓花同意書,涉及999個住宅單位。

由於上月只得會德豐將軍澳唐賢街33號新申請預售,提供428伙,預測2017年10月底落成,樓花期約32個月,令最終批單位數字按月跌2.6%至9,372伙。此外,宏基資本佐敦官涌街7號新命名為「匯萃」。

# 繳藍天添食 398伙累收 7342票

## 推盤 1138伙達今年目標 再推料加價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍東新盤大戰持續,長實等於將軍澳的日出康城繳藍天公布在本周六再推售398伙後,令其已推出單位增至1,138伙。另外會德豐地產於油塘的PENINSULA EAST今日開放示範單位予傳媒參觀,料短期內推售。嘉華昨晚亦公布加推將軍澳南的嘉悅39伙,實用面積324方呎至1,067方呎,售價由538.3萬元至1,893.3萬元,優惠保持不變,折實入場460.2萬元,銷售安排未公布。

消息指,繳藍天原價加推398伙,至昨晚累收7,342票,超額登記逾17倍,當中約一半為新入票。長實地產投資董事黃思聰昨表示,繳藍天以原價加推398伙於明日下午5時截票,本周六推售後,令其已推出單位增至1,138伙,已達今年銷售目標1,000伙,未來會否再加推要與合作夥伴商討,相信加推有加價空間。

### 八成買家即供付款

問及今批加推部分單位售價比首批單位還要低,他認為部分原因是單位面積及景觀有所分別。昨日發展商開放參照繳藍天第一座38樓右翼D室興建的3房示範單位予傳媒參觀,實用面積783方呎,客、飯廳各闊逾10呎。長實高級營業經理何家欣指出,上周六售出的740伙,套現逾56.3億元,當中80%買家採用即供付款,主要是換樓客及投資者,未有客要求用二按,反映買家屬實力客戶。

### 油塘新盤料月內售

至於由會德豐地產發展位於油塘崇耀街9號,東源街3號、5號、7號、9號、11號及崇德圍3號之住宅項目PENINSULA EAST,今日會開放示範單位予傳媒參觀。該盤已上載售樓書至一手銷售資訊網,項目共有兩座,提供約256伙,2房戶佔約50%、3房戶佔30%、4房戶佔10%,實用面積由約480方呎至1,033方呎。該盤鄰近油塘灣綜合發展區及港鐵油塘站,飽



■黃思聰(左)及何家欣介紹繳藍天783方呎3房示範單位。

梁悅琴攝

覽維港海景及九龍東啟德郵輪碼頭景致,計劃4月內推售。

### 利·港灣 18加推 1房戶

有利集團委託利嘉閣獨家代理,位於浙江街18號的利·港灣18昨日上載1房單位的銷售安排,於4月12日以前先先得方式推售5個1房戶,分布于5樓至29樓,實用面積283方呎至321方呎,售價由630.1萬元至735.5萬元,優惠保持不變。

有利集團執行董事黃慧敏指出,鑑於市場相當渴求1房單位,集團決定率先推售餘下5伙1房單位應市,將於4月12日以前先先得的方式於利·港灣18樓樓處公開發售。黃慧敏透露,利·港灣18在復活節假期期間共沽出兩個單位。利·港灣18樓高28層(不包括4樓、14樓及24樓),合共提供84伙分層住宅單位,項目戶型分別為1房、2房及3房開隔。1房單位共有51伙,實用面積由215方呎至344方呎;2房單位有23伙,實用面積由408方呎至426方呎;項目中10伙3房單位的實用面積由535方呎至787方呎,以迎合不

同買家的需求。

此外,恒基地產及金朝陽合作的大坑萬崙昨日以1,123.17萬元售出15樓B室,實用面積554方呎,呎價20,274元。

### 新地赤柱豪宅 1.69億沽

趁豪宅市道升溫,新地發展的赤柱村道50號昨日推出3號獨立屋發售。一手住宅銷售網顯示,3號洋房以1.69億元售出,實用面積3,179方呎,另花園面積1,671方呎,定價1.801億元,扣除折扣後,成交價達1.69294億元,呎價5.3萬元,市傳買家為陳樹渠家族成員。

新地上月月底突擊公布赤柱村道50號12幢洋房定價,過去3日已先後售出兩幢洋房,套現3.17億元。其中2號屋於本周一以1.4852億元售出,呎價4.6萬元。

新世界昨推出尖沙咀名鑄63樓及65樓D複式戶,以招標形式推售,實用面積2,064方呎,發展商提供8.5%從價印花稅回贈,截標日期4月15日。

# 仲行：中國城市 60強具發展潛力

香港文匯報訊 仲量聯行昨日發布《中國城市60強》研究報告,對內地最重要的60個二、三線城市的房地產市場展開了深入的研究調查。該行大中華區董事總經理馮建強指出,內地經濟新常態的特點是增速放緩,但發展更具可持續性,這意味着商業地產行業的決策者需要根據高附加價值增長所提出的要求,重新評估其戰略選擇,這種增長將推高中國60強城市對現代化商業地產的需求。

該行全球研究部總監柯志揚表示,從購買力來看,「中國60強城市」如果是一個單一的經濟體,它將成為世界第二大經濟體。儘管經濟增速有所放緩,但這些城市在未來10年內預計仍將對全球經濟貢獻15%的增長。雖然大部分的增長將來自中國西南、西北和中部的二、三線城市,但超級城市區域的崛起為中國城市化的複雜性增添了新的維度。此外,得益於富有活力的民營企業、先進的產業鏈和緊密的區域內聯動,長江三角洲區域的衛星城市呈現出特別強勁的增長。

### 料能克服供應過剩

「在經歷了持續多年的經濟快速增長後,中國60強城市目前正面臨着一輪短期的供應過剩局面。」柯志揚指出,在未來數年,為所有大型商業地產項目持續創造強勁需求的宏觀基本面依然存在,中國60強城市有能力克服供應過剩的問題。隨着經濟轉型朝着服務業方向發展,中國60強城市對辦公樓、零售、物流倉儲和酒店面積的需求將會同步增長。隨着這些市場逐漸發展成熟,投資者需要更嚴格的規範、更完善的規劃和決策體系。

# 長洲花屏路地皮下月招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日公布,將推出長洲花屏路地皮招標,屬近8年首度推出長洲地皮。地政總署文件顯示,地皮位於長洲東南面的花屏路,距離碼頭較遠,佔地面積約36,705方呎,地積比率約0.8倍,可建樓面最多約29,364方呎,招標將於5月8日開始,截標日期為6月19日。

市場預料,長洲花屏路地皮可建10幢至20幢3層高洋房,估值約由7,341萬元至1.03億元,樓面地價約2,500元至3,000元,由於項目規模及銀碼細,料有投資者及用家感興趣。

### 上水粉錦公路地明截標

此外,上水粉錦公路地皮明天截標,韋堅信測量師行估值及諮詢服務董事林晉超估計,地皮樓面地價約7,551元,估值約2.5億元。據悉地皮近連塘尾和住宅發展項目歌賦嶺,佔地約68,986方呎,地積比率為0.48倍,可建總樓面為33,110方呎,建築物最高可建3層。中原測量師行估價部執行董事張競達預計,上水地皮可建10幢至15幢洋房,由於規模不大,中小型發展商亦有力參與競投,預料入標反應不俗。中原估計地皮每呎樓面地價約7,000元,地價約2.3億元。

# 尖沙咀商廈低層 5800萬沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市場陸續出現投資者入市動靜,尖沙咀漢口道4及6號聯生商業中心低層全層新近易手,作價約5,800萬元,物業面積約4,140方呎,平均呎價約1.4萬元。中原(工商舖)李婉琪表示,項目以現狀連租約形式出售,預料租期屆滿後租金會有顯著增幅。

### 高層獲積極洽購

李氏續稱,聯生商業中心自早前獲康健國際或有關人士斥資1.16億元購入該廈12樓及13樓後,迅即成為投資焦點,查詢及洽購反應更見熱烈。除今番成功沽出之項目外,現時該廈高層全層亦獲個別準買家積極洽購,意向呎價約1.5萬元。

另一邊廂,市傳金鐘海富中心一樓94號舖位獲洽至尾聲,洽購價傳約為1,650萬元,舖位面積約350方呎,倘成交落實折合呎價約4.7萬元。有指買家為資深投資者李耀華或有關人士。

# 萊坊料港豪宅租金跌一成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)萊坊發表最新豪宅租賃指數報告指出,去年第四季全球豪宅租金顯著放緩;去年全年指數上升僅0.6%,升幅為2009年以來最差。報告顯示,本港住宅樓市面對美國潛在加息風險,再加上樓市降溫措施令更多業主選擇轉售為租,從而增加租盤供應並抑制租金上升。萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀宜迅指出,2014年12月,本港豪宅租金按季下跌0.5%。他預料今年全年豪宅租金將下跌5%至10%。

在亞太區方面,該行亞太區研究部主管Nicholas Holt指出,世界各國與中國內地經濟聯繫密切,因此內地經濟放緩備受關注。隨着2015年宏觀經濟充斥着大量不確定因素,該行僅能保守估計今年指數的表現。

# 商舖登記量按月增 33%



■本港核心零售四區商舖買賣登記註冊按月下跌63%。

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,3月市場共錄得195宗商舖買賣登記,按月增加33%,登記量屬近3個月以來最多,註冊總值則按月增加37%至約24.75億元。期內大額買賣增加,上月共錄得6宗逾億元以上商舖註冊,按月激增1倍;涉及註冊金額達10.54億元,按月急增1.1倍。當中包括價值合共約4.5億元的觀塘成業街10號一籃子單位登記、價值約1.95億元的安群街1號二樓地舖登記、價值約1.01億元的安群街3號一籃子地舖登記等。

### 新界區增幅顯著

按區域分析,港島、九龍及新界3區買賣註冊量全面報升,其中新界區增幅最為顯著。受惠屯門「壹號總站(ONE TERMINAL)」餘貨帶動,新界區註冊量按月飆升56%至106宗,佔整體商舖登記量約54%,註冊總值約9.55億元,按月增加52%。港島區共錄得34宗註冊成交,註冊總值約6.62億元,分別按月增加21%及34%,增幅居次。至於九龍區交投則按

月微升8%至55宗,註冊金額按月增加25%至約8.57億元。

### 旺區僅錄3宗註冊

核心零售區方面,銅鑼灣、中環、旺角及尖沙咀四區合共僅錄得3宗註冊,按月下跌63%,登記量創近11個月新低。至於價格走勢方面,因核心區業主普遍相對惜售,不願大幅削價沽貨,因此「核心四區一線街商舖指數」上月報308.8點,按月僅輕微回落約0.03%。

美聯旺舖董事盧展豪表示,根據最新政府統計數據,首兩月本港零售業總銷貨價值按年下跌2%,當中珠寶鐘錶及名貴禮物總值更按年急跌15.9%。加上復活節假期內地訪港旅客人次按年減少,拖累鐘錶及珠寶、餐飲等銷售額錄得下跌。零售市道持續欠力,或會削弱部分投資者及用家入市意慾,加上連續5天的復活節假期因素影響,市場交投進度可能受阻,估計今個月商舖買賣註冊量或會回落。

# 澤豐花園低層減3%易手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價高處不勝寒,二手市場漸錄得減價成交。祥益地產黃振文表示,屯門居澤豐花園2座低層C室日前獲一對新婚首置客以310萬元承接。單位實用面積433方呎,原業主一口氣減價10萬元或3.13%,以310萬元自由市場價沽出,折合呎價為7,159元。

### 盈翠半島中層減20萬成交

中原陳輝麟表示,青衣盈翠半島錄得本月首宗成交,涉及8座中層F室,實用面積523方呎,1月中叫價680萬元,日前減至660萬元獲買家承接,折合呎價12,620元。據了解,原業主於1998年以271.5萬元一手形式購入單位,早前已購入新居,遂減價沽出單位,賬面獲利388.5萬元離場,單位升值1.4倍。

陳輝麟續指,不少市民於清明節及復活節連假離港外遊,令長假期間青衣區二手市場冷清,睇樓客寥寥無

幾,成交亦零星,5天假期合共只錄得約5宗成交。

### 嘉亨灣連平台戶劈18萬沽

中原陳凱超表示,筲箕灣嘉亨灣6座低層連平台特色戶,實用面積490方呎,2房間隔連500方呎特色平台。原業主叫價938萬元,放盤不足1個月,最終願減18萬元以920萬元將單位連租約易手,折合呎價18,776元。

陳凱超又指,在剛過去的復活節假期市場焦點集中一手,東區客源被大量吸納,令區內二手成交趨冷。嘉亨灣、鯉景灣及逸濤灣4月各錄得一宗成交。

市場消息指,沙田第一城33座低層D室新近錄得低估值成交,單位實用面積854方呎,新近作價785萬元易手,折合呎價9,192元。原業主於1997年以約500萬元買入單位,持貨近廿年,物業賬面升值57%。據中原網網上估價顯示,該單位估值約831萬元,是次成交價較估值低出近5%。



■澤豐花園2座低層日前獲首置客以310萬元承接。

資料圖片