

沙田冰火兩重天 御龍山蝕近250萬 一城906萬史上最貴



香港文匯報訊(記者 黃萃華)剛過去的周六日,一二手市場成交均未算活躍,大型屋苑二手成交仍徘徊於低雙位數字。二手成交低迷,惟卻出現冰火兩重天情況,一方面是沙田第一城三房大單位錄得906.8萬元高價成交,創屋苑售價歷來新高。另一方面,同於沙田的御龍山卻出現蝕讓近250萬元成交個案。

美聯黃錦翰稱,沙田第一城14座高層A室,實用面積819方呎,擁河景3房套房間隔,剛以906.8萬元售出,實用呎價11,072元。成交價創屋苑售價新高,成為沙田第一城史上最貴單位,並為屋苑歷來第2宗「九球」成交個案,舊紀錄由一個連天台三房錄得,該單位於1月以900萬元售出。另外,中原上周末於太古城錄得一宗高價成交,單位實用面積922平方呎,位處鳳凰樓層,為三房套房間隔,以1,613萬元成交,實用呎價17,495元,是同類型新高。原業主持貨4年,賬面獲利513萬元離場。

青宏苑460萬迫紀錄
除私樓樓價高企外,近年居屋成交價格亦見有上升,青衣青宏苑綠表市場昨錄一成交,買家以錄表460萬買入實用

面積650呎的A座低層單位,是該屋苑第二高價,僅比去年8月最高463萬3千元。

不過樓市成交並非一面倒。利嘉閣黎子傑表示,火炭御龍山11座頂層連天台單位易主,實用面積1,555方呎,建築面積約2,198方呎,作價4,368萬元,實用呎價約28,090元。據了解,賣方於2008年5月以4,615.8萬購得單位,今次出售賬面蝕247.8萬,蝕幅約5.4%。

「中美」十大續低企

中原十大屋苑上周六日兩天共錄得11宗成交,按周跌8.3%,當中4個屋苑零成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,一手樓連推盤,一手市場交投造好,而二手交投則相對反覆。買家入市信心增強,惟仍積極還價,如業主議幅擴大,放盤即獲承接,加上套股換樓



沙田第一城14座高層A室以906.8萬元成為沙田第一城史上最貴單位。

遞增,令優質特色戶承接力轉強。

美聯十大屋苑成交則有11宗,升57.1%,並創5個周末新高。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,本周末新盤推售減少,二手市場趁機搶客,因此成交氣氛不俗。面對多個大型一手盤銷售蓄勢待發,他指,隨着「大盤」相繼推出,加上新盤訂價吸引,預期一手市場依舊成為主流,二手難以突圍。另外,人民銀行下調存款利率0.25個百

分點,在資金泛濫的情況下,將進一步刺激樓市及股市,勢必帶動入市氣氛。利嘉閣上周末日錄16宗成交,按周升14%。利嘉閣地產總裁廖偉強表示,「五一」長假後二手買賣氣氛改善,加上一手市場未有大型新盤推出,部分購買力流入二手市場,因而帶動成交量向上發展。但未來新盤將有新項目推出,相信屆時焦點或會重投一手市場,吸去二手市場購買力。

新城發展擬重組兩附屬

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)新城發展(1030)昨日宣布考慮重組兩間附屬公司,分別是江蘇新城地產及持有58.86%江蘇新城地產股權的新城控股。據重組計劃,新城控股將發行A股予江蘇新城地產的全體股東,並以換股方式吸收合併江蘇新城地產,每股江蘇新城地產B股將可換0.827股新城控股A股。

集團表示,B股於證券市場缺少流通性,令江蘇新城地產難以進入中國資本市場,亦無法令其按有利條款獲得融資,而A股市場的流通性近年已大幅增加,所以A股發行人可以更有利取得融資。

江門取消「限外令」 港人購房不受限

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)內地出利好樓市政策後,更多城市出鬆綁政策。最近記者從廣東省江門住建局證實,江門從5月開始,正式取消執行多年、限制包括港人在內的境外人士在江門購房的措施。此外,部門還將對公積金、信貸等政策做進一步調整。業界解讀:江門此舉或會提升整體市場的購買需求。

江門從2011年8月開始執行「限外」政策。根據國家相關部門聯合下發的通知,除法律法規另有規定的以外,港澳台居民和華僑以及在境內工作超過一年的境外個人(不含港澳台居民和華僑)在境內只能購買一套用於自住的住房。在境內設立分支、代表機構的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

江門市住建局局長馬克烈對此稱,江門是僑鄉,擁有龐大華僑群體,這部分人群回鄉購買改善性住房的需求較為旺盛。據了解,江門台山和恩平一直是華僑返鄉置業的熱點區域,當地不少樓盤也是專門針對華僑置業進行營銷。但去年以來,台山和恩平一直受到較高庫存和成交下滑的困擾,樓市整體疲軟的情況比較明顯。

放寬政策料陸續有來

「限外令」取消後,江門相關樓盤都充滿期待,有業界人士認為,不少僑胞在江門有改善住房的需求,預計這個群體的購買力會提升5%至6%。馬克烈表示,下一步江門將繼續降低住房公積金個人住房貸款首付款比例,提高住房公積金最高貸款額度,並放寬提取住房公積金用於租房的條件。

市場乏新貨源 一手銷情轉淡



中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑(右)等出席耀爵臺開售活動。

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)由於市場無大型項目推售,剛過去的周六日,一手成交宗數較上周五一節假期大跌近九成,只有34宗。光萬投資發展的耀爵臺於昨日開售11伙,但未有錄得成交;恒地發展的雋珺及南豐發展的昇晉成交宗數最多,同樣錄得4宗。雋珺連日來銷情理想,一周內累沽9伙,發展商乘勝追

過去2日一手成交		
項目	發展商	銷量(伙)
東涌昇晉	南豐	4
大坑雋珺	恒地、金朝陽	4
沙田玫瑰山	嘉里、信置及萬泰	3
烏溪沙極匯星灣	恒基、新世界及培新	3
將軍澳嘉悅	嘉華	3
大埔嵐山	長實	3
其他新盤	-	14
	總計	34

資料來源:市場消息 製表:記者曾敏儀

擊,於昨晚更新第3號價單,加價2%至4.5%。

耀爵臺推盤未發市

於2013年首次推售的何文田耀爵臺,全盤共14個單位,經過數次推盤仍未發市,是次重推雖然擴大折扣及優惠條款,但昨日開售11伙仍未能「破蛋」,

繼續未有任何成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,自今次該行獨家代理耀爵臺銷售以來,吸引逾百組客戶參觀,逾十多組客戶重睇,昨日開售,錄得3組客戶考慮中。

雋珺更新價單加價

另一邊廂,恒地發展的大坑雋珺,一周內累沽9伙,單是過去2日就售出4伙,包括22樓A室、22樓D室、15樓C室及8樓A室,分別以1,230.4萬元、765.3萬元、915.8萬元及1,041.6萬元沽出。發展商打鐵趁熱,昨晚更新第3號價單,12伙單位中有9伙加價2%至4.5%,定價升至介乎931.1萬元至1,733.6萬元。項目共119伙,已推63伙,至昨日累售50伙。

另外,華懋發展的馬頭角金·御門,於剛過去的周六沽出1伙,單位為10樓A室,以811.4萬元成交,買家成功趕在昨日調低即供優惠前買入,仍然享60天付款計劃5%折扣及3.75%印花稅優惠。發展商於周六晚更新新張價單,將項目其他開售中的單位,即供優惠由5%減至3%。

樓市速遞

「風水客」670萬買首都3房

香港文匯報訊 美聯林振聲表示,該行剛錄得將軍澳日出康城1期首都3房戶成交,買家篤信風水,睇好屋苑單位,故爽快以670萬元承接。上述成交單位為首都1座高層右翼A室,實用面積約713方呎,為3房1套連3多房間隔,獲外區客斥資約670萬元承接上車,折合實用呎價約9,397元。原業主2012年3月以約517萬元購得,是次轉手賬面獲利約153萬元,升值約29.6%。

I-home 575萬沽1房戶

香港文匯報訊 美聯物業周錦輝表示,該行剛促成大角咀I-home 1房戶成交,做價約575萬元,實用呎價約1.6萬元。成交單位為低層D室,實用面積約355方呎,屬1房間隔,由於自用投資皆宜,故放盤不久獲買家承接,從造價來看,折合呎價約16,197元。資料顯示,原業主2010年10月斥資約330萬元購入,物業期內升值約74%。

龍珠島別墅門檻222萬

香港文匯報訊 美聯物業吳國雄表示,該行剛促成一宗屯門龍珠島別墅286呎單邊戶成交,一名投資客單單位造價吸引兼享海景,以約222萬元入市。剛成交為F1座頂層單位,實用面積約286呎,開放式間隔,按成交價計,呎價7,762元。原業主於2010年12月份以約95萬元購入上述物業,是次轉售賬面賺約127萬元,物業升值約134%。

葵涌商廈貨尾呎價索4500

香港文匯報訊 香港置業至尊工商營業董事伍國才表示,葵涌The Galaxy天際中心1706-08、2508室單位現正放售。單位面積約由700多呎起,意向呎價約為4,500元起。物業為全新一手發展商單位,租金約14元,租金回報率可

達3.7厘。單位將於明後兩天舉行開放日。美聯工商舖資料研究部數據顯示,本年首季市場共錄1,113宗工商舖註冊成交,按季分別增加39%,創出近兩年季度新高,而葵涌及青衣區共錄479宗工商舖註冊,為最多成交地區。

上月工商舖買賣跌26%

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部及土地註冊處最新數據顯示,4月工商舖市場錄得657宗買賣登記,按月急跌26%;註冊金額按月逆市微增約1%至約89.04億元。此外,上月逾億元物業註冊量亦跌25%至12宗,惟註冊金額卻升0.2%,與大市相若。

上月工商舖市場共錄339宗買賣登記,按月急跌36%,跑輸大市;註冊金額卻逆市微增3%至約30.61億元。按金額分析,價值介乎5,000萬至1億元的工商物業錄1宗登記,按月跌67%,跌幅最大;註冊金額約9,800萬元,按月跌59%。但期內逾億元登記共錄4宗,按月增1倍;註冊金額約9.34億元,按月增81%。當中包括價值約4.18億元的葵涌陶比工業大廈全幢及價值約1.8億元的大角咀惠立工業大廈全幢登記個案等。

至於商舖市場,上月共錄138宗成交,按月減少29%;註冊金額約21.99億元,按月跌11%。按金額分析,價值500萬元或以下的商舖登記錄78宗,按月挫39%;註冊金額約1.83億元,按月跌38%。

商廈登記逆市增10%

商廈交投最為亮麗,上月錄180宗登記,增加10%;註冊金額約36.44億元,增8%。當中,價值介乎1,000萬至2,000萬元註冊33宗,按月增57%;註冊金額約4.82億元,增86%。惟逾億元成交卻月跌50%至僅4宗水平,註冊額約17.06億元,按月跌12%。

香港置業工商舖行政總裁黃漢成表示,整體註冊金額逆市錄得升幅,反映大額物業對市場仍具吸引力,全幢物業更備受追捧,料趨勢將持續。此外,股市大升支持下,部分資金料將流入工商舖市場,交投步伐有望加快。

美聯集團(1200)適逢今年上市20周年之際,日前獲由香港投資者關係協會舉辦的首屆「香港投資者關係大獎」之「最佳投資者關係公司」(小型股),乃業界唯一獲獎,並由集團副主席黃靜怡親臨頒獎典禮領獎(見圖)。另外,集團投資關係組主管謝梓晏亦摘「最佳投資者關係專員」(小型股)獎項。

美聯騰最佳投資者關係公司

Sell Buy
自由買賣 無須授權
www.MW801.com

英皇金融證券集團
Emperor Financial Capital Group
提供金銀·外匯·股票·期貨交易

縱橫匯海 財經網站
www.MW801.com
(英皇金融證券集團金銀匯豐財經網站)

縱橫匯海財經網站乃英皇金融證券集團業務部投資顧問之網站

24小時 無須授權
手機/網上買賣 佣金

電話: 2474 2229, 9262 1888, (86) 135 6070 1133 歡迎業內業外人士直接聯繫合作條件

英皇尊貴理財中心
EMPEROR VIP CENTRE
香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心8樓801室
Rm. 801, 8/F., Emperor Group Centre, 288 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong

手機 WhatsApp/WeChat: +852 9262 1888
Email: GOLD@MW801.com
QQ/微訊 ID: 268021801