

峰華邨凶宅樓誕公屋王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)正當二手交投水盡鵝飛之際,市場冷不防來個反高潮,爆出公屋王,柴灣峰華邨一個高層戶上月作價440.5萬元(自由市場價)易主,成為全港最貴公屋成交價,打破今年5月將軍澳寶林邨創下的430萬元的舊紀錄。更惹人注目的是,個案身處的秀峰樓自1995年至今出現多間事故單位,惟在高樓價當前,「有瓦遮頭」的急切性或許更甚於一切。另一邊廂,馬鞍山居屋錦鞍苑出現撻訂個案,估計需蝕訂金連佣金逾40萬元。

據土地註冊處資料,柴灣峰華邨秀峰樓高層3室,上月底以440.5萬元易手,單位實用面積598方呎,折合呎價7,366元,原業主於2001年以約31.5萬元購入單位,是次轉手料大幅升值離場。不過市場人士透露,是次成交或涉及朋友間轉讓,意味著登記金額有「虛火」成分。連同今次成交,全港十大連補價公屋排名中,有8個單位造價由400萬元起跳。位處市區的優勢,即使公屋單位亦備受追捧,不過翻查市場資料,該屋苑自1995年至今出現多間事故單位,當中有4間就在今次「公屋王」所在的秀峰樓。

德強苑呎價破頂

與此同時,樂富居屋德強苑亦創呎價新高,富誠地產曾遠東表示,該屋苑B座極低層8室,實用面積404方呎,目前在自由市場以470萬元成交,折合呎價11,634元,刷新屋苑新高,造價亦創同類新高。原業主於2009年以白表價158萬元購入,持有單位6年,是次轉手升值197%。

錦鞍苑撻訂損手40萬

同屬居屋市場,市場消息指,馬鞍山居屋錦

鞍苑B座高層8室,實用面積401方呎,上月底在自由市場作價418萬元成交,不過日前買方撻訂,估計需蝕訂金連佣金逾40萬元。據了解,目前業主再以420萬元放盤。

另外,再有業主以低市價沽貨。富誠地產陳錫金表示,黃大仙翠竹花園第12座低層C室,實用591方呎,業主最初開價538萬元(自由市場),及至近月見樓市成交低落久未獲承接,及至日前減至490萬元成交,造價低市價達一成,減幅達9%,折合呎價8,291元。原業主於2010年以218萬元購入,轉手升值125%。

中原地產伍錦基表示,將軍澳日出康城2C期領凱9座高層LA室,面積675方呎,本月初開價660萬元,累減37萬元,以623萬元沽出,呎價9,230元,比8月同座LA室低50萬元成交。

嘉湖山莊低層減50萬

天水圍上車屋苑嘉湖山莊錄大幅減價個案,祥益地產林家倫表示,賞湖居2座低層A室,實用面積639方呎,業主自4月份放盤,曾經最高叫價為460萬,及至最近減50萬元,以410萬元沽出,累積減價11%,折合呎價6416元。



全港連補價公屋造價排名

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
柴灣峰華邨秀峰樓高層3室	598	440.5萬	7,366
將軍澳寶林邨寶泰樓高層13室	490	430萬	8,776
薄扶林華貴邨華樓中層6室	544	420萬	7,721
黃大仙下邨龍達樓高層9室	385	405萬	10,519
黃大仙下邨龍康樓高層2室	428	400萬	9,346

資料來源:綜合市場消息 製表:記者 蘇洪鏘

將軍澳CAPRI擬貼市價推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、吳婉玲)面對政府持續增加土地供應,發展商都採貨如輪轉策略賣樓,會德豐地產於將軍澳南唐賢街項目取名CAPRI已獲售樓紙,計劃下月貼市價推售;嘉里於屯門掃管笏的滿名山仍待批售樓紙,期望月內批出,下月推售。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,將軍澳CAPRI的售樓書可望於11月初上載及派發,11月內推售,首批會推多過單位總數20%,亦會提供二按等按揭方式,售價參考區內今年推售的新盤如帝景灣及嘉悅。

售樓書料下月初上載

他指出,CAPRI共有428伙,其中415伙為分層戶,包括1房至4房,實用面積由359方呎至1,714方呎,另有13間樓高兩層的獨立洋房,面積由1,934方呎至2,445方呎,預計於2017年8月31日建成,並相信可提前至2017年年中完工。

嘉里下月擬推滿名山

另一發展商,嘉里發展執行董事朱葉培昨日表示,屯門滿名山正待批售樓紙,期望月內批出,下月推售,傾向先推分層單位,43伙洋房傾向現樓推售,售價將參考同系沙田玫瑰山,現時平均呎價約1.5萬元。

滿名山提供1,100伙,分層單位由開放式至4房,面積由308方呎至1,533方呎。另有43間洋房,面積由2,815方呎至2,877方呎。

凱譽特色戶獲洽購

在售項目方面,恒地營業(一)部總經理林達民昨表示,負責銷售的尖沙咀凱譽自上周五重推以來,截至前日已售出84伙,套現11.25億元,平均呎價2.77萬元,今次銷售佔約一半為非本地買家。至於39樓頂層特色戶已獲洽購,意向呎價逾6萬元。消息指,該盤昨日再售6伙。至於恒地於大角咀的利奧坊,曉岸今日截票,消息指,至昨晚8時收場逾1,200票,以首批162伙計,超額登記6.4倍。



會德豐地產黃光耀(右1)及何詠儀(左1)等公布將軍澳南唐賢街項目取名CAPRI。

瑞銀:五大地產商時代過去

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多間投資銀行相繼唱淡本港樓市兼本地地產股,繼摩根大通及里昂證券後,瑞銀亦發表報告指,本港樓市由五大發展商主導的時代已過去,繼續維持「減持」地產股看法,又預期本港住宅樓價未來會跌20%至25%。

市佔僅四成 樓價或跌25%

瑞銀昨發表報告指,五大地產發展商——長實地產、新地、新世界、信置及恒地之市場佔有率,由2011年的89%,降至上月的41%,傳統發展商的競爭

力遭削弱,而本港地產較高的利潤率、較低的融資成本及稅率,吸引內地發展商參與。該行預期本港住宅樓價在現水平的基礎上,未來會跌20%至25%,惟傳統發展商將較難在樓市下行下低吸土儲。

高盛昨亦全線下調地產股目標價9%至23%,並下調明年一手及二手樓價預測,由原來預期無升跌,調整為預期下跌5%。

黃光耀:樓價或有10%上落

面對多間大行唱淡樓市前景,會德豐地產常務董事

黃光耀昨認為,發展商目前都採貨如輪轉策略賣樓,市場最擔心是加息,但短期內未必會加,即使加息幅度亦很細,料未來本港樓價有10%上落,但不會大跌,首先政府近期多次賣地成交價俱高過市場估值,部分內地發展商都加入競爭,證明發展商仍看好未來樓市發展;其次建築成本高,建造業來年加薪10%,會反映在建築費上,發展商以貼市價賣樓或會將利潤收窄。

他又認為,未必每一個樓盤都會一日沽清,旗下筲箕灣ISLAND RESIDENCE自本月8日推售以來已累售36伙,但因樓花期長,料入伙前可沽清。

嘉里發展執行董事朱葉培認為,市場被看淡,有人看高有人看低是無可厚非,現時香港經濟增長放緩,以現時就業情況及一手樓銷情來看,相信本港樓市平穩發展,有單位數調整。

電商交付帶動市區倉庫

香港文匯報訊 高力國際的分析反映現時全球大小城鎮渴求更多物流及倉儲網絡,以滿足市區網上需求。該行昨日發表全球物流業報告《從第一英里到最後一英里》中表示,影響下一代全球倉儲及物流模式,及已改變全球貿易流向及零售業形態的元素。由於改善市區物流的基本要素在於盡量縮短交付路線,為此電子商務零售商已着手設立規模較小的市區倉庫應對,並為網上客戶提供快速交付服務,各種即時取貨或即日交付的「點擊及收取」選擇將佔據重要地位。

報 指出,在亞太區,隨着中國及印度等全球物流大國發展以港口為中心的設施,並與發展中的鐵路基礎設施連繫起來,亞太區的多式聯運物流勢必蓬勃發展。高力國際美國國家工業部總監兼美國經紀服務部總裁Dwight Hotchkiss表示,隨着電子零售在全球大小城鎮日益普及,電子商務及不斷變化的交付方式成為影響現今及未來物流業格局的主要因素。這將在物流業的「第一英里」及「最後一英里」締造新的創新空間,市區邊緣已經出現電子商務配送中心。

顯上升趨勢,現代化的「第一英里」配送設施覆蓋樓面面積超過100萬方呎。

交付要求重視即時即日

至於最後一英里的空間合約:由於改善市區物流的基本要素在於盡量縮短交付路線,電子商務零售商已着手設立規模較小的市區倉庫,以縮短交付路線,並為網上客戶提供快速交付服務。這些市區社區收集區內的較小市區設施,以及各種即時取貨或即日交付的「點擊及收取」選擇將佔據重要地位。該行並表示,由於主要產業集群及實體基礎設施不斷擴展,為滿足日益增長的需求,全球主要產業集群已計劃甚至在投資新的基礎設施,預料將於未來數年顯著增加或改變物流框架及倉庫房地產市場。

高力相信,中國將是全球對物流物業需求最大的國家,估計2016年至2020年間每年需求超過1.7億平方呎。展望未來,高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝指出,值得一提的是,市場對優質貨倉及配送設施的需求日增,促使物流項目發展邁向另一階段,不少由零售商、貨運公司及物流服務供應商,或由發展商及房地產機構投資者組成的聯營公司出現。



高力認為,中國將是全球對物流物業需求最大的國家。資料圖片

需求最大的國家,估計2016年至2020年間每年需求超過1.7億平方呎。展望未來,高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝指出,值得一提的是,市場對優質貨倉及配送設施的需求日增,促使物流項目發展邁向另一階段,不少由零售商、貨運公司及物流服務供應商,或由發展商及房地產機構投資者組成的聯營公司出現。

發展商或聯營參與發展

另外,高力的報告分析指,受電子零

一手力撐樓市

近期二手交投持續淡靜,業主議價空間收窄,樓市焦點轉投在新盤上,料第四季將有八千至九千伙供應,為2015年最多的一季,大部分集中於新界區。由於美國通脹及薪酬增長仍處於低水平,聯儲局似乎傾向暫緩加息,待確認全球經濟狀況不會令美國經濟復甦偏離方向後才開始加息,因此吸引本港用家趁超低利率環境改變前,趕搭尾班車入市。

上月逾千買賣帶動市場

根據土地註冊處數據,9月整體樓宇買賣終止兩連跌,按月增加5%至5,456宗數字反映8月中旬至9月上旬樓市實際狀況,其中一手住宅買賣登記按月急升近1.2倍,並重上千宗水平,錄得1,579宗,主要是受期內中細價新盤銷售帶動,而二手住宅買賣登記則跌破三千宗水平,錄得2,835宗,按月再跌15%,反映二手交投未見好轉。

至於經絡按揭轉介研究部及金管局數據顯示,8月涉及一手按揭錄得1,229億宗數字反映7月樓市實際狀況,按月跌逾兩成,重返去年12月水平。金額方面,該月一手按揭貸款額為59.05億元,按月下跌9%,而二手市場更跌14.3%至136.3億元,反映第二季股市帶來的財富效應逐漸消失,惟參考土地註冊處的9月數據,相信一手市場轉趨熾熱,並將支撐第四季樓市表現。

全年一手按揭或超去年

另一方面,今年首八個月一手按揭貸款額為566億元,已佔2014年全年(723億元)的78.3%,有見第四季是不少新盤的入伙期,筆者預料新上會潮將進一步帶動一手按揭,不排除全年貸款額可鑽企於700億元之上,或打破去年的歷史新高。

車位買賣首三季超去年

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,今年首三季整體住宅車位買賣合約登記(包括一手及二手)錄得7,599宗,總值88.98億元,已經超越2014年全年的7,333宗及77.06億元,分別上升3.6%及15.5%。2015年的登記金額是創歷史新高,僅低於1997年的106.54億元。按季方面,第三季整體住宅車位買賣合約登記錄得1,779宗,總值22.62億元,較第二季分別下跌35.9%及22.7%,同為五個季度新低。該行認為,市場缺乏新盤車位推售,而且二手車位交投減慢,影響整體住宅車位買賣回潮。第三季住宅車位買賣登記最多的屋苑是沙田玫瑰山,錄得100宗。其次是鴨脷洲海怡半島,錄92宗。大圍雲疊花園錄62宗,排名第三位。

住宅車位市道持續放緩

按月方面,9月整體住宅車位買賣合約登記錄得453宗,總值7.55億元。宗數較8月下跌14.5%,是創2014年4月330宗後的17個月新低,而金額較8月的6.80億元上升11.0%。車位交投連跌三個月,反映整體住宅車位市道放緩。



田灣商場涉及3.49萬方呎樓面。資料圖片

截標商場小檔案

商場	樓面(方呎)	估值(億元)	呎價(元)
粉嶺嘉福商場	5.91萬	4.39	7,442
藍田廣田商場	5.79萬	3.46	5,984
香港仔田灣商場	3.49萬	3.14	9,014
柴灣峰華邨商場	0.98萬	0.89	9,163
屯門兆安苑商場	1.71萬	0.78	4,579

資料來源:領展 製表:記者 蘇洪鏘

領展5商場昨截標 估值12億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)領展旗下5個商場項目昨日截標,市場估值逾12億元,吸引不少投資者入標。領展發言人表示,就當日截標的5項出售物業,將審視接獲的標書,並於適當時候公佈結果。

林子峰嗜甜頭再入標

資深投資者林子峰表示,按規定不便透露入標細節。林氏去年以合資形式連掃多個領展項目,並旋即將部分項目的車位拆售獲利,引起市場關注。至於去年亦有參與入標的另一投資者黎永滔表示今次沒有入標,主要由於今次5個項目位置並不理想,與核心區有一段距離。

5個商場項目分別位於柴灣峰華邨、粉嶺嘉福商場、藍田廣田商場、屯門兆安苑及香港仔田灣商場,部分項目連同停車場部分標售。5項物業中,以上水嘉福商場最大,位處粉嶺嘉里8號,主要

包括嘉福邨內一幢5層高商業/停車場大廈和一幢2層高商場。項目總樓面59,053方呎,每年租金收入約2,110萬元,項目市值約4.398億元(據領展本年首季的估值報告,下同),呎價約7,446元。

部分商場連車位出售

另一較具規模商場為廣田商場,位處觀塘藍田碧雲道168號,主要包括廣田邨內一幢3層高之商業/停車場大廈以及相關地方,連同所在地之泊車位。總樓面約57,868方呎,每年租金收入約1,640萬元,項目市值約3.465億元,呎價約5,988元。

領展去年首度放售商場,分別於4月及9月標售出合共9個項目,套現約29.5億元。然而過去領展多次推售商場,都受到市場不同爭議,批評出售商場將更加推高租金;另邊廂有中標者疑走灰色地帶,將物業的車位部分拆售獲利,估計是次亦會再惹爭議。