



長實何家欣。

蘇洪鏘攝

世宙累沽672伙套現39億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)長實旗下元朗世宙自開售以來累沽672伙,佔可售單位逾七成半,為發展商套現39.1億元。長實高級營業經理何家欣表示,自過去周六(26日)新增為客戶代繳八成從價印花稅或買家印花稅,周六日兩天共錄7宗成交,當中逾半買家採用該項代繳方案。至於項目加推部署,發展商擬於下月才公佈。

雲暉全廈84伙沽清

南豐發展地產部總經理鍾志霖表示,西半山羅便臣道80號自本年9月重售至今,集團採借售策略,僅推出21伙,截至12月27日,共售出17伙,佔可供銷售單位八成,現只餘下4個可供銷售的單位,包括3伙複式戶及1伙標準戶。至於同系跑馬地雲暉大廈全數84個單位已經全部售出,最新一宗成交於12月7日,成交金額約

4,987.7萬元。

琥珀回復截標安排

由華置及新世界發展的西半山琥珀昨天修改銷售安排,原本提前於昨天截標的3樓A室及10樓B室,回復至最初於明年3月2日截標的安排。截至過去周六,該盤在加息後連沽7伙。發展商昨天亦開放該盤的7樓C室連裝修示範單位,實用面積為1,588方呎,屬三房兩廳連雙套房戶型。

昨天單日新盤市場共錄至少5宗成交,當中琥珀沽出2伙,另外,長實旗下元朗世宙、新世界旗下的元朗柏濤、信置旗下西貢盤逸瓏園均錄成交。至於過去的一連三日聖誕節長假期,一手市場共錄約30宗成交,與去年同期日均成交量約10宗相若。

「大孖沙」無懼淡市 康城9期收6標

補地價低8期約一成 會德豐獨資

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)港鐵將軍澳日出康城第9期住宅項目昨日截標收到6份標書文件,超過10地產商參與競逐,一眾「大孖沙」繼續入標,似乎未懼近期樓市下行壓力。據現場消息指,有份入標的財團包括新地、長實、恒地、會德豐地產、新世界與遠展合作入標,而信置再次夥拍萬科企業股份、嘉華及永泰合資入標。

項目地盤面積約138,479方呎,住宅樓面面積上限1,120,630方呎,三幢物業可提供不超過1,780伙住宅單位。項目包括一所幼稚園或幼稚園暨幼兒中心,整個項目預計2022年竣工。市傳項目補地價金額28.52億元,即每呎樓面補地價2,545元,補地價稍低於8期約一成。

會德豐:補地價合理 位置好

當中已發展第5期、7期項目,掌握區內近4成供應的會德豐地產,其集團高級經理(物業估價及研究)何偉錦認為,補地價合理,項目位置好,鄰近集團同區項目,是次獨資入標項目。被問到手頭上的5期及7期何時可賣樓花,他指最快都要兩至三年後。

萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文指,以近期樓市情況,及美國加息幅度不高,相信本港利率持續低利率水平。但樓市剛開始調整期,估計補地價金額保守。他預計項目落成後生活配套完善,以中型單位為主,總投資約60億至70億元,落成後呎價為10,000元。



日出康城外貌。資料圖片



日出康城9期截標,恒地代表。梁偉聰攝



會德豐地產集團高級經理(物業估價及研究)何偉錦。梁偉聰攝



信置代表。梁偉聰攝

中原測量師行執行董事張鏡達表示,日出康城9期項目早前招意向時錄得不俗反應,因而迅速推出招標,補地價稍低於8期,造價合理,相信港鐵因應近期市況而作出有關決定。

測量師:市況回軟下入標合理

美聯物業測量師行董事林子彬稱,是次日出康城第9期項目接獲標書數目與第八期項目看齊,在市況回

軟的情況下,入標反應理想,反映發展商積極爭取這類鐵路沿線的優質地皮,尤其吸引本地大型發展商。

林子彬指出,雖然美國落實加息,以及政府積極推地,加上是次地皮規模大,投資成本及風險較高,但市場對鐵路項目需求相對殷切,而且過去區內新盤銷情一向不俗,購買力穩定,故項目仍受多家在區內有經驗的本地大型發展商參與競投。

年尾劈價潮 和富中心急劈3球

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)2015年踏入尾聲,但加息陰霾籠罩下,兼逢節日氣氛濃厚,準買家入市意慾薄弱,業主急售單位就必須減價,導致近期市場錄得多宗減價成交,減幅更普遍達到一成以上。其中北角和富中心有單位減價近330萬元或兩成才獲承接,荃灣、元朗、大角咀等都有大幅劈價個案,將軍澳慧安園有單位更直插至375萬元的新低水平。

中原地產林龍南表示,和富中心4座低層B室,實用面積1,073方呎,業主9月時叫價1,630萬元,但眼見樓市一直向下,於是大幅劈價近2成,減價約330萬元至1,300萬元成交,實用呎價12,116元。早前同類中低層單位曾以1,573萬元沽出,意味今次成交低市價約17.36%。不過,原業主1984年1月以78.6萬元買入單位,現賬面仍獲利1,221.4萬元,單位升值超過15倍。

慧安園急劈2成破400萬

但值得留意的是,和富中心於近日亦同時錄得新高成交,世紀21北山地產嚴智賢表示,12座高層B室剛以2,360萬元成交,單位實用面積1,335方呎,實用呎價17,678元,破同類單位新高價。反映優質單位仍有

捧場客,目前減價成交的單位多屬位置較遜。將軍澳情況亦相當嚴峻,香港置業唐文迪表示,近月區內樓價逐步滑落,慧安園3座低層E室,原業主10月開價仍需要480萬元,後來減至410萬元,再經雙方議價後減35萬元成交,短短兩個月時間,單位叫價急劈105萬元,減幅達21.88%,跌破400萬元關口,造價創屋苑同類兩房戶近一年半新低。

據了解,單位實用面積約354方呎,折合實用呎價約10,593元。原業主2012年12月以約316.8萬元購入單位,是次交易賬面仍獲利約58萬元,物業升值約18%。除慧安園外,利嘉閣蔡庭勇表示,日出康城領都2座(左翼)中低層LC室,實用面積734方呎,連約30萬元裝修,原業主10月中開價685萬元,兩個月後減至648萬元,後來經雙方多番議價後,終於以594萬元成交,折合實用呎價8,093元,累減91萬元或逾13%。原業主2012年10月以550萬元入市,現易手賬面獲利44萬元,升幅約8%。

牽晴間減1成創今年新低

粉嶺牽晴間亦錄低價成交,美聯物業周志強表示,實用面積約393方呎的3座高層A室,業主由400萬元

減至約360.3萬元成交,實用呎價約為9,168元,減幅約1成,為今年同類單位造價新低。原業主於2010年7月以約180萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約180.3萬元,物業升值1倍。

中原張子榮表示,荃灣翠濠閣普遍業主肯面對現實,提供較大的議價空間,近期成交步伐有加快。最新錄得2座低層G室易手,實用面積477方呎,原叫價420萬元,後來下調至400萬元,經議價最終進一步減至368萬元沽出,前後累減52萬元或12.4%,實用呎價7,715元,原業主2012年以295萬元買入單位,持貨約3年賬面獲利73萬元,升值25%。

維港灣3月累減100萬易手

九龍區方面,中原黃家全表示,大角咀維港灣8座低層F室,實用面積457方呎,9月初開價768萬元,放盤不久已調整至740萬元,近日再調低至720萬元即獲洽購,最終以668萬元成交,跌破700萬元關口,3個月間累減100萬元,讓幅13%,實用呎價14,617元。原業主於2007年10月以319.3萬元買入單位,持貨8年賬面獲利348.7萬元離場,單位升值逾1倍。

囍匯極高層呎租47.7元租出

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)灣仔囍匯入伙至今,租務反應理想,11月至今累計錄得112宗租賃成交,但由於貨源較多,租金水平亦相對低企,據代理表示,2期3座極高層G室,實用面積346方呎,開放式間隔,向東南。業主以16,500元將單位租出,平均實用呎租47.7元。原業主於2014年2月以787萬元買入單位,租金回報2.5厘。

中原張永泉表示,囍匯2期11月份已錄得7宗租賃成交,12月至今也錄得105宗租賃成交,租賃成交持續暢旺,實用呎租由43元至66元不等。

美聯物業張煒燁亦說,囍匯入伙至今,租務反應理想,由於貨源較多,故租金水平亦見吸引,其中3座低層F室,實用面積約427呎,1房間格,以月租約2萬元易手,折合實用呎租約為46.8元。業主於2013年12月以約795.7萬元購入上述物業,租金回報率約為3厘。

灣景3房戶低市價1成承租

此外,利嘉閣李佩珍表示,荃灣灣景花園5座高層H室,實用面積約610方

恒大海南盤首日銷售額120億人幣

香港文匯報訊(記者 古寧)海南海花島旅遊度假大會暨全球開盤盛典昨舉行。海花島項目自本月19日開始解籌以來,正式開盤前,海花島9天累計銷售97億元(人民幣,下同)。恒大地產(3333)海花島產業集團董事長肖恩表示,到開盤前海花島認籌已達4萬多組,客戶人數超10萬人,預計加上開盤當天到銷售,最終銷售額將超120億元。

據記者了解,海花島是恒大在國家「一帶一路」框架下,投入1,600億元在海南打造的世界級、世紀級文化旅遊項目,項目總佔地8平方公里,是迪拜棕櫚島的1.5倍,將是全球最大花型人工島。

海花島創三大世界之最

恒大海花島產業集團董事長肖恩表示,至昨日海花島認籌已達4萬多組,超10萬人。加上開盤當天到銷售,最終銷售額達122.05億元。開盤當天,世界紀錄協會認證官麥克·溫森特(Michael Vincent Heister)向恒大頒發「世界之最」證書,中國海南海花島創三大世界之最,開盤銷售金額122.05億元、開盤銷售面積136萬平方米、認籌到訪人數10萬。

記者了解到,海花島自解籌以來,超10萬名海花島認籌客戶陸續飛往海口、三亞前往儋州,項目所在地人口激增150%。海南迎賓館相關負責人透露,目前酒店入住率達到了歷史高峰,「一些高星級酒店已呈現客滿局面,緊張程度甚至超過了往年的春節黃金周。」

肖恩表示,海南國際旅遊島的發展有着強大的吸引力,而隨着海南環島高鐵開通、周邊旅遊配套日益完善,海花島巨大的文化旅遊價值會更受市場認可。



世界紀錄協會認證官麥克·溫森特頒發「世界之最」證書。資料圖片

內地賣家比例創一年新低

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)中資持續湧進本港,已在本港置業的內地豪客採取持貨不沽的個案趨增。據中原地產統計,今年第三季香港豪宅市場內地個人賣家宗數比例,回落到一成水平以下,是近四個季度最低。相反,買家宗數比例重上一成半上下水平,是近四個季度最高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期,2016年香港股市上市集資活動轉趨活躍(包括內地民企),估計有較多資金流入香港豪宅市場。內地豪宅買家比例穩定回升,而賣家比例不會增加。

回顧2015年第三季,香港豪宅市場中,已知內地個人賣家佔宗數比例9.9%,佔金額比例11.9%,佔宗數比例低至一成水平以下,是四個季度最低。反映近一年間,內地業主持續沽售香港豪宅,有收斂跡象。期內,內地人沽貨較為活躍的屋苑包括薄扶林貝沙灣、大角咀帝峯、皇殿、九龍站擎天半島和大角咀瓏璽等。

至於已知內地個人買家比例見底回升。第三季佔宗數比例14.7%,佔金額比例17.5%;兩個數字均為近四個季度最高。

上周20大屋苑二手成交升27%

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示,受美國加息影響,準買家暫時仍保持觀望,加上正值聖誕假期,假期氣氛濃厚,據本行前線分行所錄得的數字顯示,綜合過去一星期(12月21日至12月27日)全港20大主要屋苑二手買賣僅錄約14宗成交,較前周(12月14日至12月20日)錄得約11宗,按周升約27.3%,連跌4星期後回升,惟連續18星期錄低於30宗水平,二手交投持續疲軟。

伍創業指出,受美國加息影響。預料12月份20大屋苑二手交投僅在不足百宗水平徘徊,已連續4個月錄不足100宗水平,二手低迷局面前所未見。

11個屋苑上周成交捧蛋

20大屋苑當中,有11個屋苑於上星期未有錄得成交,比前周的14個屋苑按周少約3個,佔20大屋苑約5成半,當中包括嘉亨灣、鯉景灣、昇悅居、宇晴軒、黃埔花園、翔龍灣、麗港城、海逸豪園、新港城、新都城及東港城。

渣甸街地舖意向月租35萬

香港文匯報訊 本港零售業一直疲弱,市場陸續出現商舖減租個案,不少高檔零售商退出核心區,而中高檔零售品牌或餐飲業則趁機進駐,令商舖租戶變得多元化。如銅鑼灣維多利亞街18號地舖,原租客為珠寶鐘錶店,於9月獲本地化妝品店以月租約70萬元承租,較舊租下跌約六成。有業主亦趁勢委託中原(工商舖)作特約代理銅鑼灣渣甸街35號地舖招租盤,意向月租約35萬元。

中原(工商舖)商舖部副營業董事黃新宇表示,今番招租物業為渣甸街35號地舖,建築面積約1,000方呎,意向租約35萬元,平均呎租約350元。該商舖早前以全幢形式推出市場招租,因其地理位置優勢及租金實惠,查詢反應熱烈,1至3樓舖位旋即獲中醫美容店承租;其餘地舖仍積極物色新租戶中。據悉,該商舖前租客為燕窩零售商,剛於上月遷出,全幢舊租約50萬元。