

太古城3房跌至700萬

新年首周末 二手仍冰封

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新年伊始,但一、二手樓市成交卻未現起色,反而繼續去年底之頹勢。中原地產及美聯物業昨日統計十大屋苑元旦後首個周末,均只錄得8宗成交,按年跌一半以上。而同時,各區屋苑減價成交在新年後亦可謂愈發愈入肉,港島藍籌屋苑太古城有3房單位跌至700萬元成交,折合呎價12,007元,低銀行估價足足17%。

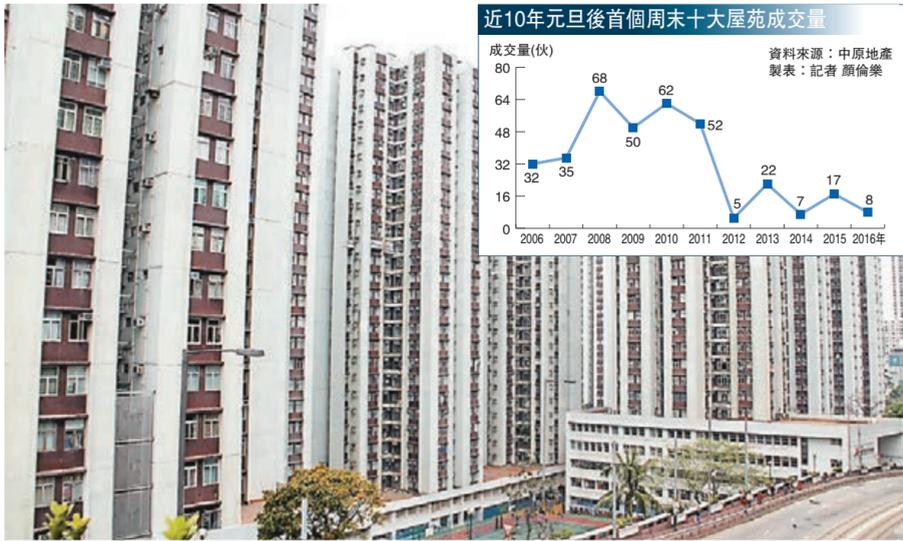
中原地產統計,十大屋苑在2016年首個周末錄得8宗成交,較上周末7宗上升14.3%,元旦3日假期累積錄得14宗成交,較聖誕3天假期的7宗,交投氣氛明顯較好,惟「零成交」屋苑仍有7個,反映樓市乍暖還寒,實際成交量仍然在低位徘徊。而與去年元旦後的周末成交相比,今年宗數更大跌52.94%,可說「開局不利」。

業主低頭願減價 交投稍回升

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,部分買家見樓價有回落,加上業主普遍願提供較大議價空間,開始出動於二手市場尋覓筍盤,更大膽還價,若減幅吸引,亦會拍板入市,令整體二手交投量有所回升。

美聯物業的統計亦顯示,單計過去周末兩日,十大屋苑錄得8宗成交,但若連同1月1日元旦假期一併計算,3天假期則一共錄得13宗成交。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,今年樓市氣氛承接去年底情況,減風湧現,並由買家主導市場,議價能力增加,大膽還價,個別較急於放售單位的業主亦願意將叫價下調。

不過,布少明說,暫時願意減價的業主比例仍佔少數,部分有實力的業主寧將單位放租或靜觀市場變化,故相信短期內市場仍會凝聚購買力,二手交投表現在低位反覆上落。其餘利嘉閣統計過去周末十大屋苑成交7宗,3日假期則11宗成交。港置根據旗下分



港島太古城有3房單位跌至700萬元成交,折合呎價12,007元,低銀行估價足足17%。資料圖片

行統計,十大屋苑過去兩日錄得5宗成交,3日假期錄得8宗。

太古單位低銀行估值17%

利嘉閣地產丁培鴻指出,本周末鯉魚涌太古城共錄兩宗成交,其中唐宮閣低層C室,實用面積約583方呎,建築面積約678方呎,以700萬元易手,屬同類呎數單位去年新低,折合實用面積呎價約12,007元。比較中國銀行(香港)估價844萬,今趨成交價足足較銀行估值低了近150萬或17%。

嘉湖假期樓增 買賣陷膠着

另外,利嘉閣地產鄧鎮華指,剛過去三天元旦假期嘉湖山莊睇樓量頗多,惟個別減價較多的業主於早前已走貨,目前一般業主只願意提供3%至8%議價空間,令買賣又再陷入膠着。本周末屋苑3期翠湖居中層

C室易手,屋苑屬三房兩廳,實用面積約551方呎,成交價350萬元,折合實用面積呎價約6,352元,於同類單位中屬近1年的低位。

美聯高級營業經理黎兆麟表示,鯉魚涌康山花園8座高層H室,實用面積484呎,兩房兩廳,原業主開價為630萬元,但見市況波動,減價約50萬元或8%後,以580萬元易手,實用呎價11,983元,屬近日低價成交。原業主於2004年以約185萬元購入單位,持貨11年,是次轉手賬面獲利約395萬元或2.1倍。

馬鞍山方面亦連環錄得減價成交,美聯物業丘志權表示,聽濤雅苑748實呎呎,經議價55萬元後,終以約655萬元成交,低市價約1成,實呎價約8,757元。

利嘉閣地產楊震霆表示,新港城C座高層3室易主,兩房兩廳,實用面積約321方呎,業主原叫價460萬元,經議價後減價約52萬元或約11%至408萬元成交,實用呎價約12,710元。

新盤三日假期成交約50宗

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)剛過去的元旦及今年首個周六日假期,綜合市場資訊,截至昨晚8時,過去三天一手共錄得至少48宗成交。去年首個周六日,受惠於當時大型新盤新地旗下東涌東環開售,一手市場錄得約340宗成交,其中東環佔300宗。相比之下,今年首個周六日連同元旦日,三日僅得約50宗一手成交,足足跌了85.9%。

西貢逸瓏園沽出2伙

據市場消息,信和旗下西貢逸瓏園在剛過去的周六日共沽出2伙,包括1座5樓J室,折實價1,385.61萬元,實用面積1,003方呎,平均呎價13,815元;以及1座5樓H室,折實價951.18萬元,實用面積691方呎,平均呎價13,765元。

有「亞洲樓王」之稱、由恒地發展的西半山天匯,於過去周六再度錄得成交,市場消息指,屬於四房兩套間隔的42樓A室,單位面積3,060方呎,定價為2,3541億

元。由於買家可獲永久性居民優惠,扣除發展商提供的即供及指定優惠後,買家以2.165億元購入單位,每平方呎價約70,776元。

迎海·星灣御售3伙

馬鞍山迎海·星灣御於過去三日假期,合共沽出3伙,市場消息指成交單位為極御·星灣。其中23座23樓H室,面積581方呎,定價949萬元,呎價約16,334元,成交金額約902萬元,平均呎價15,525元。

另外,23座27樓G室,面積564方呎,定價為894.9萬元,平均呎價約15,867元,成交金額850.15萬元,平均呎價約15,073元。

其他新盤方面,三日假期內,位於元朗錦田北峻峯錄得14宗成交;長實(1113)旗下樓盤元朗的世宙錄得8宗成交;而恒地旗下馬頭角迎豐則錄得4宗成交;馬瑞錄1宗成交。

沙田勵城減近3成 1萬租出

香港文匯報訊(記者 黃萃華)踏入新一年,樓市前景仍未明朗,除了二手減價盤漸增之外,租盤業主亦面對現實,擴大議價空間,將單位減價出租,沙田勵城花園有業主更將單位減價近3成,以1萬元租出。

中原地產招錦昌表示,沙田勵城花園低層D室最近錄得一宗租賃成交,成功出租單位建築面積530平方呎,實用面積388平方呎,業主原先叫價約1.4萬元,惟因近日二手市道一般,為求加快將單位租出,經議價後決定減價4,000元,最終以1萬元租出,減價幅度達28.6%,實用面積平均呎租25.8元。業主於2015年9月以423萬元購入單位,是次租金回報2.8厘。

利嘉閣錄兩宗成交

另外,利嘉閣地產最近亦有2個租盤成交,其中將軍澳綠藍天3座低層RB室的預租個案,實用面積約943方呎,4套房另加士多房兩廳,業主原放租2萬元,最終減價1,500元至1.85萬元成功出租,折合實用面積呎租約19.6元,減幅約8%,業主租金回報率近3厘。

而另一成交為紅磡海逸豪園4期20座中層C室,單位實用面積約537方呎,為兩房單位,業主原放租1.89萬元,經議價後以1.7萬元承租,減價1成,折合實用面積呎租約31.7元。

樓宇買賣去年量減價穩

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出,截至12月28日,2015年樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄得75,301宗及5,435.8億元。預計全年錄得76,000宗及5,500億元,金額跟2014年的5,474.6億元相若,並創自2012年6,539.6億元後3年新高;宗數則較2014年的81,489宗下跌6.7%。

單計12月份,截至12月28日的樓宇買賣合約登記暫錄4,436宗及315.5億元。預測全月錄約5,400宗及365億元,較11月份的4,736宗及298.1億元上升14%及22.4%。11月份有工廈及車位拆售,以致12月的登記宗數錄得升幅。另外,由於近期市場購買力湧向一手新盤,以致一手宗數高於二手約500宗。而上一次出現同樣情況是2003年4月份,當時一手宗數高於二手約400宗。

油塘安全工廈招標出售

香港文匯報訊 安全工業大廈目前正公開招標形式出售。該物業位於九龍油塘四山街28號,地盤面積約22,180平方呎,總建築樓面約157,000平方呎,現時物業為八層高之工業大廈,面向香港旅遊熱點鯉魚門海鮮美食村。城市規劃作「住宅(戊類)」,可補地價以申請重建為住宅或酒店等用地。

可補地價建住宅或酒店等

油塘本屬傳統工業區,但政府近年不斷投放資源把該區重新規劃,不少住宅項目相繼落成,包括 Peninsula East、Ocean One、鯉灣天下及嘉賢居等。第一太平戴維斯九龍工業及商業銷售部主管蕭兆新表示,九龍東物業市場仍熾熱,早前新蒲崗正華工業大廈及觀塘瑞安工業大廈已先後易手。

另外,因工廈活化政策將要完結,眾多全幢工業業主紛紛把握最後申請階段趕上尾班車,期望將物業增值。近數月來,雖然很多投資者處於觀望狀態,但市場仍不乏成交。

第一太平戴維斯稱目前獲眾多查詢,該物業的截標日期為2016年1月15日(星期五)中午。

港去年新股集資居全球首位



圖為中環交易廣場。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黃萃華)德勤昨發佈的2015年度香港和中國內地新股市場數據顯示,去年香港有124隻新股上市集資2,621億港元,是2011年以來最佳成績,重拾全球新股集資額冠軍寶座。另外有14隻股票從創業板轉至主板掛牌。

數目和集資總額較前年多

去年新股上市數目和集資總額較2014年多8%和15%,新股數目和H股上市數目雙雙均創下歷史新高。德勤指,自去年第三季以來,香港雖然面對環球股市大幅度調整,但仍能滿足市場對新股的需求,以及成功吸納流動資金支持新股上市活動。

另外,雖然內地新股市場於7月初至11月底期間關閉,但2015年新股市場表現仍然較2012年和2014

年出色。2015年上交所和深交所一共有219隻新股上市,總共集資1,586億元人民幣,新股上市數目和集資總額均突破2011年的紀錄。

失落四年後重拾冠軍寶座

去年全球新股集資額排行榜中,港交所自2011年後再次重奪冠軍寶座,而紐約證券交易所則以1,492億港元和遠較少的新股數目居次位,上交所排第三。

德勤中國全國上市業務組聯席領導合夥人歐振興表示,本港今年已有一系列強勁籌劃上市企業名單,其中包括超過10隻超大型股,估計每隻逾78億港元的發行,部分是來自銀行、科技金融公司和證券公司,而上市申請個案亦比2015年初時多約5成。

新地九大商場生意升11%

香港文匯報訊 一連三天元旦長周末結束,新鴻基地產旗下九大商場(包括wtc more世貿中心、東港城、Landmark North上水廣場、Mikiki、將軍澳中心、屯門錦薈坊、屯門卓爾廣場、荃錦中心及新領域廣場)於新年伊始銷情即報捷,於1月1日至3日期間各商場人流共錄得287萬,營業額高達1.76億元,較去年同期升9%及11%。

新鴻基地產代理租務部總經理鍾秀蓮小姐表示:「踏入2016新氣象,市民都祈盼於新年一年有美好的開始,把握機會趁元旦長周末食好、玩好、買好,令消費氣氛濃厚,帶動新地九大商場元旦長周末人流及營業額上升,希望新一年的零售市道仍然會增長。」

中國中鐵40億投資吉隆坡地產

香港文匯報訊 中國中鐵(0390)全資子公司中鐵馬來西亞公司與馬來西亞當地公司依海控股組建的聯營體,於12月31日與馬來西亞一馬地產有限公司(簡稱1MDB-BRE)簽署協議,由聯營體以52.79億馬幣收購1MDB-BRE持有的邦達公司60%股權,其中中鐵馬來公司承擔的股權收購價款為26.39億馬幣(約人民幣39.95億

元),交易已獲董事會批准。

地塊面積約200萬平方米

邦達公司擁有馬國首都吉隆坡重要的待開發的大馬城地塊所有權,該地塊面積約200萬平方米。據馬國政府規劃,該地塊擬將打造為以交通樞紐為驅動的國際商業中心。

徽商銀行發H股籌逾23億

香港文匯報訊 徽商銀行(3698)公告,於12月31日與中國金港訂立投資協議,向後者配發及發行5.72億股H股股份,每股認購價為4.09港元,股份作價較該股12月31日的收市價3.51港元溢價約16.52%,所得款項總額為23.399億港元,扣除相關開支後將用作補充銀行核心資本及支持該行業務發展。

中國金港為在香港設立的從事投資及相關諮詢服務的公司,為青島城市建設投資集團間接持有的附屬公司。認購股份約佔該行現有已發行股本的5.18%、現有已發行H股的18.09%及經發行認購股份擴大後的已發行股本的4.92%。上述股份有6個月的鎖定期。