

青衣邨凶宅呎價 1632元

綠表80萬做業主 低市價七成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)青衣公屋樓價繼續尋底,繼上月出現長安邨120萬元低價成交後,昨天更傳出青衣邨有「燒炭凶宅」以綠表價80萬元成交,折合呎價僅1,632元,不足「1球」(即100萬元)就可做業主。另一方面,「按爆煲」不只出現在豪盤及私樓,新近更蔓延至居二市場,筲箕灣愛蝶灣一個實用面積592方呎單位,原業主15年來先後將物業抵按達12次,最後疑因急於套現,在綠表市場僅以呎價6,757元易手,創近一年半新低。



嘉湖山莊最新有頂層連天台單位以呎價5,213元易手,遠低於半年前同類單位成交價44%。資料圖片



消息指,青衣邨宜居樓「燒炭凶宅」同類面積單位造價可達254萬元。資料圖片

消息指,青衣邨綠表價80萬元成交個案來自宜居樓低層4室,單位實用面積達490方呎,以此成交價計算,呎價僅1,632元。翻查市場資料,該單位曾經錄得燒炭自殺個案,造價料因此大幅低於市價。該公屋去年底一個同類單位造價可達254萬元,是次成交較高位低出接近七成。

愛蝶灣12按盤 低市價兩成

另一方面,「按爆煲」蔓延至居二市場。綜合房委會資料及市場消息,筲箕灣愛蝶灣4座低層A室屬「12按」單位,實用面積592方呎,新近在居二市場以400萬元成交,折合呎價6,757元,近一年來首次跌穿7,000元水平。據土地註冊處資料顯示,原業主於2001年以137.83萬元免補價一手購入,在其後的15年間物業先後向多間銀行及財務公司抵押,包括匯豐、恒生、中銀、安信及亞洲聯合財務公司等,當中更涉及多次「債價債」的情況。

有市場人士反映,該單位面向車場,觀景欠奉,內籠「完全無光、需要長期開燈」,故造價較低;而屋苑同類單位造價約510萬元,今次成交價較此低出約兩成。而原業主開價約430萬元,及至成交讓幅約7%。

黃埔新邨賠稅蝕50萬

與此同時,市區屋苑接續出現蝕手個案,美聯物業杜漢祥表示,紅磡黃埔新邨Y座低層3室,實用面積約323方呎,由於原業主急需資金,遂不惜以平價出售,成交價約348萬元,折合呎價10,774元。原業主於2014年以約345萬元購

入,持貨僅不足2年,需付樓價一成的特別印花稅,扣除稅項及其他使費,料共蝕手約50萬元離場。

此外,利嘉閣劉浩勤表示,將軍澳廣場5座高層F室易主,實用面積約544方呎,以655萬元沽出,折合呎價12,040元。原業主於2013年以611萬元購入,今次轉手後扣除使費料僅微賺離場。

南豐新邨三房跌穿6球

鯉魚涌南豐新邨三房造價跌破600萬元。中原地產袁廣達透露,涉及10座低層D室,實用面積516方呎,作價599.5萬元成交,折合呎價11,618元,價錢回到2014年中。代理續指,業主1月中時放盤叫價650萬元,價錢貼市。由於買家打算選擇八成按揭計劃,只可以買樓價600萬元內的物業,於是與業主議價。業主最終大幅讓步,願以599.5萬元將單位易手。對上一宗同類面積3房單位曾於去年11月以710萬元創新高沽出,短短相隔2個月成交價較高位下跌110.5萬元。

同屬港島區,鴨脷洲海怡半島樓價亦見回落,消息指,33座中層C室,實用面積543方呎,作價650萬元成交,折合呎價11,971元。代理指,同類單位市價約值750萬元,今次成交較此低出13%,返回2014年水平。

中原汪浩天表示,大圍名城三期盛世3座高層NB室易手,實用面積787方呎,原業主去年8月放盤時叫價約1,100萬元,經多番減價及議價後,累減逾「兩球」,將單位以890萬元易手,折合呎價11,309元。

嘉湖633呎戶低見330萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)上車屋苑天水圍嘉湖山莊樓價緊隨大市下滑,而最新更錄得一個天台戶造價低見330萬元,呎價低至5,200餘元水平,較去年高峰期同類天台戶成交價低出逾四成。雖然區內代理指單位或涉及內部轉讓,但相信仍會為市場所關注。

代理料涉及內部轉讓

據土地註冊處資料顯示,樂湖居5座頂層連天台B室,實用面積633方呎,以330萬元成交,折

合呎價5,213元。原業主於2007年以169萬元以公司名義購入單位,是次轉手物業內升值不足1倍。

翻查市場資料,同屋苑美湖居一個天台戶,半年前曾創出實用呎價9,320元成交,今次登記較半年前低出44%。

不過區內代理質疑該項登記屬內部轉讓,因為單位未曾於市場放盤,同時以單位之質素在市場叫價可在400萬元以上,相信今次成交價未足以反映市價。

英皇揚言積極搶地



英皇集團企業行政主任楊政龍(中)及英皇國際執行董事張炳強(左二)展示西營盤維港峰海峽優勢。

記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府積極推地,令發展商增加吸納土地機會。英皇國際執行董事張炳強昨日表示,集團今年會積極投地吸納土地儲備,而將於今日截意向的港鐵將軍澳日出康城10期,集團會夥合作夥伴遞交意向書,並考慮以合資形式入標競投本周五截標的大埔荔枝山地段。另外,集團亦會研究何

文田豪宅地,而赤柱黃麻角地皮亦擬合資入標。

維港峰特色戶索價1.4億

旗下項目方面,張炳強稱,西營盤維港峰盡推8個複式特色戶,其中40至41樓A複式戶以發價單形式推售,實用面積3,518方呎,售價1.4億元,買家可享8%折扣及成交價8%的印花稅回贈,折實呎價36,009元。他形容該售價是「大包價」,有參考同區新盤近期造價,但強調屬原價推出,若成交將是該盤新高呎價。該單位於本周五發售,另外7伙以招標形式發售,實用面積由2,014方呎至3,518方呎,5月5日截標,每伙連兩個車位。

他指出,維港峰已售出109伙,連車位套現逾32億元,估計此8伙複式單位市價料逾10億元。他又稱,西營盤維港尚有5伙待售,筲箕灣港島東、18及北角THE JAVA各尚有1伙待售。

張炳強:樓價跌難免負資產

對於負資產重現,張炳強指,樓價向下調,負資產

難免出現,但現時情況對比過去曾經逾萬伙負資產屬小問題,未來影響樓市最大因素是買家信心。張炳強表示,只要單位定價吸引,用家仍會活躍入市。他相信,農曆年後樓市會現小陽春,上半年發展商會先求量再求價,中小型新盤單位售價料會下調10%,豪宅要視乎個別樓盤而定。

此外,新地位於港島南區兩個豪宅變陣重推,其中壽臣山洋房SHOUSON PEAK將樓價優惠由原來8%提高至逾12%,變相減價,而赤柱村道50號將1號及5號兩間連裝修洋房逆市加價5.6%至9.5%,分別提價至2.7億元及1.4億元,呎價為66,241元及50,891元,新地亦削減項目的印花稅現金優惠,由原來樓價的8.5%減至4.25%,變相把項目餘下單位同時提價。

長實媽廷示範單位開放

至於長實地產高級營業經理封海倫昨表示,元朗媽廷示範單位已開放予VIP參觀,有機會本周公佈銷售安排,農曆年後銷售。早前她曾表示媽廷會以招標形式推售。

整體物業註冊 本月料再破底

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年12月美國加息四分之一厘,本港樓市交投進一步下挫,美聯物業房地產數據及研究中心昨日綜合土地註冊處資料顯示,今年1月整體物業(包括一二手住宅、一手公營房屋、工商舖、車位及其他)註冊只有3,105宗,按月跌41.3%,比2008年11月金融海嘯爆發後的3,786宗更少,創自1991年有紀錄以來新低。該行首席分析師劉嘉輝更預期低處未算低,2月註冊宗數續挫,甚至或將史上首次跌穿3,000宗。

他表示,1月整體物業註冊量創新低,住宅市場交投下挫成主要原因。綜合土地註冊處資料顯示,1月全港二手住宅註冊量僅1,658宗,按月跌約16.1%,並創自1996年有紀錄以來最少,連續3個月低於2,000宗水平。

不過,隨着樓價回落,近期二手交投亦見回升。以反映最新市況的35屋苑每周成交量計算,綜合美聯分行資料,過去4星期(1月4日至31日)全港35個大型屋苑成交量共錄172宗成交,相對上4星期(去年12月7日至今年1月3日)128宗增加約34.4%。在二手「價跌量升」下,主要反映1月市況的2月二手住宅註冊量料見回升,但宗數估計最終仍低於2,000宗水平。

更甚的是,農曆新年樓市傳統淡季臨近,近兩周35屋苑二手交投明顯未及上半月。過去一星期(1月25日至31日)35屋苑錄34宗成交,與前一周(1月18日至24日)的35宗相若,比起上半月每周50餘宗明顯減少。由於即將踏入農曆新年假期,預期二手交投將進一步放緩,待假期過後才會逐步回升。

一手上月註冊挫78%

一手私樓方面,首月註冊宗數跌幅更急,按月下挫約78.9%至僅451宗,創自2013年7月後的30個月新低。由於近月未有大型新盤應市,而樓市氣氛轉淡亦令新盤銷情減慢,而且二手業主減價沽貨令購買力轉投二手市場,導致1月一手私樓註冊量按月跌幅比二手市場更大。至於2月一手私樓註冊量方面,近月新盤銷售持續放緩,因此預期註冊宗數將進一步下挫。

美聯農曆年無休爭客

香港文匯報訊 美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,下周一將會踏入猴年新春,雖然節日氣氛轉濃,但不少一手盤亦推出新春優惠,而個別二手屋苑業主亦減價放售,故該行住宅部落實農曆新年期間多逾150組銷售隊伍將遍佈港九新界繼續為市民服務,秉承「全年無休」傳統。

「無上限」利是獎勵開單

另外,該行在年初一至初三期間促成交易的員工可獲贈開單利是,促成一手住宅買賣可獲3,000元,二手住宅買賣將獲2,000元,住宅租務成交可獲1,000元,總額「無上限」。

前「一品香」舖月租36萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)年近歲晚,本地飲食消費熾熱,餐飲行業承租力不俗,銅鑼灣渣甸街一個丟空逾一年之地舖錄得租賃成交,月租約36萬元,舊租客為60年老字號上海一品香菜館,當時月租26萬元,新租金較之上升近40%。

較舊租升近四成

中原(工商舖)商舖部副營業董事黃新宇表示,該物業位於銅鑼灣渣甸街37至39號地下連閣樓,地舖面積約1,400方呎,閣樓面積約1,000方呎,前租客為上海一品香菜



附近食肆林立的前「一品香」舖位租原本叫價50萬元。資料圖片

樓訊速遞

嘉湖麗湖居租金回報3厘

香港文匯報訊 祥益地產謝利官表示,天水圍嘉湖山莊麗湖居日前錄得一宗外區客「即睇即租」租賃成交個案,業主於2012年9月以246萬元購入上址,租金回報3厘。謝氏稱,單位為麗湖居7座高層E室,實用面積446方呎,兩房兩廳,日前獲一名外區客垂青以8,200元租入單位,實用面積呎租18.4元。若扣除管理費等雜費約1,100元,回報率仍有2.6厘。

灣仔 禧匯兩房獲4.2萬承租

香港文匯報訊 美聯物業張煒儀表示,灣仔禧匯再錄一宗大額租務成交,該行剛促成一宗760呎呎戶,租客斥4.2萬元承接。單位為2座高層A室,實用面積760方呎,位處單邊,為兩房套房間格,以是次租金計算,折合呎價55.3元。業主於2013年12月以約1,765萬元購入上述物業,租金回報約為2.9厘。事實上,由於屋苑租盤供應充裕,故業主見租客具誠意,儘管屬近日大額租務個案,但是次的租金屬吸引水平。

九龍灣 宏冠道地廠4200萬放售

香港文匯報訊 美聯工商張威光表示,該行獲業主委託出售九龍灣宏冠道6號鴻力工業中心A座地廠單位。物業面積約2,073方呎,現正交吉意向以4,200萬元放售,每方呎叫價約20,260元。與此同時,單位以約9.6萬元放租,每平方呎叫租約46.3元,租金回報約2.7厘。上址周邊不少地廠物業經已支付「容忍費」後,暫時更改用途作為汽車品牌陳列室。在協同效應下,附近已逐漸形成與汽車有關的業態區。

尖沙咀 錦榮商廈低市價放租

香港文匯報訊 美聯商業李鎮麟表示,尖沙咀棉登徑錦榮商業大廈高層單位,面積約819方呎,意向租金約1.64萬元,每平方呎叫租約20元。根據該行資料,過去一年該度僅錄得零星租賃成交,面積同為約819方呎單位於去年4月以約19,656元租出,成交呎租約24元,相比之下,上址呎租略為低水,折算低約一成半。