

豪宅新盤無底价招標

娉廷 Mount Nicholson 淡市搶客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港股回穩,暫無加息壓力,兩豪宅新盤於猴年搶開出擊。長實於元朗屏山洋房項目娉廷首推6幢洋房以招標形式發售,截標日期為2月29日下午2時半,會德豐地產及南豐亦首推山頂 Mount Nicholson 近萬呎的6號屋招標發售,本週六下午1時截標,兩個洋房豪宅盤都不設指引價。

本週內開放示範單位

長實執行董事趙國雄昨表示,元朗屏山娉廷首推6幢洋房以招標形式發售,分別為6、10、30、43、45及46號屋,實用面積1,589至1,614方呎,不設指引價,亦是猴年首個推出新盤。長實高級營業經理封海倫指,娉廷累積超過400組VIP客戶參觀8號屋現樓單位,本週內亦會開放示範單位予公眾參觀。據銷售安排顯示,娉廷6幢洋房於2月29日下午2時半截標。

對於金管局總裁陳德霖表示若確認樓市下跌會放寬辣招的言論,趙國雄回應指,希望有部分措施放鬆可以幫到市民換樓,市民可以安居樂業是好事,對於近日一手樓盤銷情放緩,趙國雄認為,主要是因為細價盤供應多,市場飽和。

至於早於2014年底已取得項目預售樓花同意書的山頂豪宅項目 Mount Nicholson,發展商會德豐地產及南豐集團昨終上載銷售安排,以招標形式推出6號洋房,本週六下午1時截標,無稅務優惠。Mount

Nicholson 已獲得第一期入伙紙及更新預售樓花同意書,部分獨立洋房亦接近完成,而市場亦對近萬呎大屋有需求,因此推出一間獨立洋房招標測試市場反應。

玫瑰山推「先住後付」付款辦法

今次招標6號洋房為 Mount Nicholson 第二最大洋房,面積9,455呎,設有獨立升降機及1,728呎私人車庫,並擁6,188呎前後花園,1,530呎天台及平台及冷暖水泳池,該洋房已有裝修,但不連傢俬出售。該盤分三期發展,提供19幢獨立屋,48伙分層單位,發展商早前表示,項目落成日期延長至今年9月30日。

此外,嘉里等於沙田九肚玫瑰山將於未來兩週收樓,發展商為該盤加入「先住後付」付款辦法。嘉里發展執行董事朱葉培表示,買家繳付20%樓價之後,即可入住單位,同時由發展商旗下財務公司所提供的備用二按成數,將提高至30%,首3年息率為P減2厘(P為5厘),其後息率為P加1厘。玫瑰山目前已累售約900伙,套現近120億元。

他稱,系內屯門滿名山已累售約370伙,套現約22億元,下月將有新部署,而何文田皓畋正待批預售,料於上半年推出。

他表示,由於整體經濟環境不穩,料今年樓價有所調整,然而,土地供應始終不多,在息口偏低下,料今年樓價只有單位數字調整。他又指,自金管局收緊按揭成數後,增加買家入市門檻,目前二手樓市成交相當呆滯,下周將公佈財政預算案,認為政府可考慮調整有關措施。

福利考慮原價加推高逸華軒

福利置業拆售其持有的堅尼地城高逸華軒部分單位,獨家代理中原地產西南區高級營業董事劉文勝表示,高逸華軒首天售出32個單位,其中錄得一組買家斥資約2,176萬元連購3伙海景戶作長線收租之用,包括兩間一房及一間三房套房單位,其中兩伙連租約出售,大業主福利置業考慮原價加推單位應市。

永義國際於何文田萬瓏獲一名內地客以5,008.4萬元購入8樓A室,實用面積1,813方呎,呎價約27,625元。



長實執行董事趙國雄(右)及高級營業經理封海倫。 梁悅琴攝



新世界營業及市場高級總監楊文(中)。 梁偉聰攝

新世界臻璈周內上樓書

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)樓市雖有下行風險,但發展商仍然如期推盤。新世界與恒地合作的上環單幢項目「臻璈」最快本週上樓書,並以貼市價開售。新世界營業及市場高級總監楊文昨日表示,將於中環娛樂行設1個1房及1個2房交樓標準示範單位。

臻璈項目位於上環德輔道西321號,單位面積約介乎300至700方呎,主打兩房,佔68伙,開放式

及一房各設46伙,三房單位則有23伙,另有8伙特色戶,合共提供191伙。楊文表示,近期樓價調整對長遠發展是健康,故是好事,而新盤的定價將參考同區一手單位。

另楊文透露,旗下西環 Eight South Lane 上月入伙至今已累售50宗租務成交,實用呎租53至60元。北角柏傲山已售95%單位,尚餘20伙貨尾。他表示,旗下西源里項目料最快於年底推出。

黃大仙下邨綠表322萬奪公屋王



黃大仙下邨一個高層戶,在綠表市場以高達322萬元成交。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近月樓市大勢向下,惟公屋市場仍出現逆市新高。據房屋委員會資料顯示,黃大仙黃大仙下邨一個高層戶,在綠表市場以高達322萬元成交,打破香港仔華貴邨保持達一年半的紀錄,在淡市之下登上「公屋王」。

市場消息指,是次逆市破頂的公屋單位位於龍逸樓高層3室,實用面積598方呎,以成交價322萬元計算,折合呎價5,385元,較華貴邨318萬元的舊紀錄高出1.3%。

祥華邨半年採46%首跌穿100萬

據房屋委員會資料顯示,粉嶺祥華邨一個中層戶,在綠表市場以85萬元成交。地區代理指,該單位為祥智樓C翼中層6室,實用面積381方呎,折合呎價2,231元,創下近5年來屋苑造價首度跌穿100萬元,亦創呎價近5年新低。去年中一個同類單位以綠表價158萬元成交,意味著樓價在半年間下跌46%。原業主於2005年以綠表價14.8萬元一手入市,物業期內升值4.7倍。

碧湖花園呎價7200元一年新低

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)各區二手住宅造價繼續下滑,美聯陳偉傑表示,粉嶺碧湖花園1座低層E室,實用面積約為400方呎,以約288萬元成交,折合呎價7,200元,造價屬屋苑過去一年新低。

瑞峰花園累減逾300萬低市價沽

大碼單位錄大幅減價個案,美聯廖柏光表示,大圍瑞峰花園2座高層B室新近連車位易主,單位實用面積約為1,386方呎,原業主9月至今累減逾300萬元,以約1,278萬元沽出,減幅達23%,折合呎價9,221元,對上一個同類成交為9月份3座高層B室單位,造價約1,430萬元,而是次成交價低約一成。

雅濤居呎價9648元半年回落逾兩成

世紀21奇豐物業趙詠欣表示,馬鞍山雅濤居1座高層E室成交,實用面積483方呎,作價466萬元,折合呎價9,648元,低市價3%。屋苑同類兩房單位於去年8月高位成交價曾高見592萬元,是次成交僅作價466萬元,可見單位造價於半年內回落逾兩成。

屯門恒順園有業主大劈一磅離場,祥益地產林偉光表示,涉及3座高層F室,實用面積710方呎,累減108萬元或19%,以472萬元沽出,折合呎價6,648元。原業主於2005年以156萬購入,是次轉手賬面獲利316萬元,單位升值逾兩倍易手。

同樣低市價沽的個案不斷出現,美聯物業劉曉明表示,該行剛促成一宗粉嶺中心三房單位成交,業主減價後,以約458萬元沽貨,實用呎價僅約8,561元。粉嶺中心單位為H座高層6室,建築面積約為702呎,實用面積約為535呎,三房間隔,以約458萬元成交,折合建築面積呎價約為6,524元,實用面積呎價約為8,561元,屬筍價。原業主於10年5月份以約236萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約222萬元,物業升值約94%。

豐泰猴年推3新盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)豐泰地產公佈猴年銷售大計,將主力推售3個住宅項目。豐泰地產董事總經理朱惠德表示,首個打頭陣新盤為旗下西半山敦皓,提供111個單位,公司昨日推介其中36個複式戶,實用面積由936方呎,以及1,074至1,082方呎的兩房單位,項目預計兩週左右會上樓書,首季內會推出樓盤發售。

豪宅供應少 價格料平穩

朱惠德表示,今年主力推售的3個新盤,除敦皓外,其餘兩個分別是文咸東街3號,九龍塘聯合道18號,其中聯合道18號預計下半年開售,涉及80多伙。敦皓今

次再邀請阿米巴國際作銷售合作夥伴,阿米巴國際董事黎漢群表示,項目111個單位戶型多元化,與紐約建築大師 Robert Stern 合作打造。除兩房複式外,亦提供三至四房單位,另設特色單位。

黎漢群預期,敦皓展覽廳短期內將以特選形式邀請貴賓客戶參觀。對於近期樓市跌勢,朱惠德指出,跌幅集中於細價單位,因為其供應量多;豪宅供應則較少,因此會趨向平均發展,價格跌幅不大,個別更可能有升幅。問到撤辣招的時間,他說,樓價取決於供求關係,本港房屋供應量少,但市場積聚多年的購買力,若撤辣招會對買家有好處。



豐泰地產投資創辦人及董事總經理朱惠德。 顏倫樂攝

利嘉閣料今年分行規模縮兩成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市前景不明朗,地產代理亦要「勒緊褲頭」。利嘉閣地產總裁廖偉強昨坦言,近2個月市場交投慘淡,1月錄逾1,000萬元虧損,本月更有機會蝕約3,000萬元,為接掌公司以來從未見過,過去印象中最大虧損只有2013年政府推出辣招後,全年虧蝕約數百萬,公司今年希望縮減分行規模約兩成,人手則採自然流失的方式。

廖偉強昨日預計,今年樓價最少跌10%,有機會擴大跌幅到15%至20%,預計跌勢會集中在上半年,下半年樓市會平穩發展。他說,現時集團最大開支為人工及舖租,最近市況不景,員工數目已由高峰期接近3,000人回落到現時2,500人,多數為自然流失。分行則希望能減少約兩成規模,現在有210間,收縮後仍有160至170間,但目前大部分舖位租約未完,最快年中以後才到期。不過,公司仍續派一個月花紅,平均亦加薪4%。

下調今年一二手成交宗數

該行又調整今年成交宗數預測,一手成交量由原本預計的1.8萬宗,下調至1.6萬宗,二手成交由原來預測約4.3萬宗,減少至3.5萬宗。若最後成交宗數與廖氏預測相同,今年住宅總成交量有



利嘉閣地產總裁廖偉強。 顏倫樂攝

機會打破歷年最少紀錄。廖偉強預計未來幾年住宅供應會增加,樓價上升機會較微,期望政府會放寬辣招,否則買家購買力會較薄弱。不過,由於購買力已積聚多時,加上大批新盤準備於3月推出,在一二手住宅相互推動下,預計3月會交投會出現反彈。他又認為,「一帶一路」下本港甲級寫字樓將受惠,因為內地來港設基地的投資者買入,預計今年會升5至10%幫助,惟零售商舖表現則較疲弱。豪宅方面,由高峰到現在跌幅不夠5%,因為買家有實力,當中超級豪宅的樓價會不跌反升。

原大磡村擬起四千伙公營房屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會去年通過前大磡村地皮的規劃大綱擬稿後,房委會昨日正式就項目向城規會申請規劃許可。據了解,地皮現時為「綜合發展區」及「道路」,佔地約7.42公頃,房委會擬興建5座樓高29層至39層的公屋,涉及樓面約152.3萬方呎,提供約3,130個公屋單位,以及2座樓高32層及38層的居屋,涉及50.7萬方呎,提供約920伙,公屋及居屋合共可供應約4,050伙。另外,發展區內亦將興建一座樓高4層的宗教設施。

前大磡村地皮位於鑽石山港鐵站旁,規模龐大,加上交通便利,未來更有沙中線的便利,有條件成為新一代居屋王。

城規會文件指出,上述7座住宅大廈,將附帶零售、商業設施的住宅大樓,亦會有活水公園、一個包含蔭亭的文化園景大道,佔地2.73公頃。屋苑內亦有幼幼園、宗教設施及公共交通交匯處。

此外,規劃署擬修訂《長沙灣分區計劃大綱核准圖》,將近年部分改劃社區用地的改劃納入修訂內,包括將汝州西街/永康街一幅用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶,可建樓面37.46萬方呎;以及一幅位於長沙灣荔枝角道近長順街的用地,改劃為「商業(6)」地帶,可建樓面約546,381方呎。

傳李錦記15億購中環商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)核心區商廈供應少,租金看好下,消息指,李錦記集團傳以15億元購入香港中環德輔道中54-58號中環中心,地盤面積2,712方呎,樓面41,916方呎及其旁德輔道中4號地盤,面積547方呎,總樓面1,643方呎。

消息指,若拆開計,其中中環中心約值13.7億元,樓面呎價32,680元,而德輔道中4號地盤價值約1.3億元。

資料顯示,李錦記家族早已於中環商廈尋寶,曾於2010年8月以43.5億元購入上環維德廣場全幢,其後改名為「無限極廣場」。

另外,YGM公佈,旗下附屬公司正考慮招標出售位於新蒲崗五芳街18號立安工業大廈G樓的物業,預計今日起推介,本月29日截標。

美聯：一線街舖租金今年跌20%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)美聯工商舖昨天舉行新春團拜,行政總裁黃漢成昨天指,展望今年寫字樓租賃表現較街舖好,由於零售市場仍然吹淡風,預計一線街舖租金今年或有15%至20%跌幅,整體舖市有一成至一成半跌幅,在業主肯減租下,料有助租賃成交回升。

另邊廂,由於看內地資金將繼續流出,加上深港通概念繼續醞釀,黃漢成預計將利好本港寫字樓租賃,今年租金料有10%至15%增長,空置率將繼續尋底。

近年物業交投淡靜,集團過去兩個月自然流失約30名人員,而目前人手約600人,今年目標是維持人手及分行數量。

香港花園3338萬意頭價沽

香港文匯報訊 中原豪宅歐陽嘉俊表示,樓市價量齊跌,業主態度軟化,西半山有部分業主都願意調整叫價至貼市價,吸引買家承接。成交單位為香港花園低層A室,實用面積1,991平方呎,建築面積2,202平方呎,4房套間隔,景觀開揚,可望部分海景。

業主以3,338萬元意頭價將單位易手,折合平均實用呎價16,765元。買家屬於用家,鍾情單位景觀開揚,價錢合理吸引,於是馬上入市。原業主於1994年以1,200萬元購入單位,持貨22年,賬面獲利2,138萬元,單位升值178%。