

元朗新盤戰愈賣愈平

朗屏8號338萬入場 映御呎價10,976元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗新盤再現埋身戰,嘉華與信置聯手港鐵合作元朗朗屏8號昨日推出首批208伙,包括1房至4房,折實平均呎價11,588元,比同區世宙去年11月首批平均折實呎價11,950元低3%,337方呎1房戶折實入場338.8萬元。新地昨晚隨即加推元朗東頭映御55伙進行截擊,並於下周一推售10伙2房戶,折實入場502萬元,折實平均呎價10,976元,低於朗屏8號折實平均呎價5.3%。

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明形容,朗屏8號首批單位屬貼市價開盤,價錢已反映樓盤質素,未來有加價空間,最快下周推售。

朗屏8號提供二按

對於首批未推出開放式單位,他指出,由於早前有不少客人查詢2房及3房戶,顯示香港人有置業能力,集團對此盤有信心,期望集中市場需求去做,再加推時會考慮推出開放戶。

他指出,發展商會為此盤提供最高成交價80%一按,及成交價20%二按,該盤最快今日開放示範單位予公眾參觀及收票,最快下周開售,首張價單以定價計,市值約13.5億元。他認為,雖然元朗新盤供應

多,但市場用家需求亦大。另外,新地昨晚加推元朗東頭映御55伙,實用面積由306方呎至487方呎,即折實價由309萬至566萬元,折實平均呎價10,639元,包括首推2房,並公佈於下周一推售10伙2房單位,實用面積均為487方呎,折實入場502萬元。

映御下周推售2房

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,朗屏8號首張價單價錢較區內同類型新盤現時銷售價低約5%,由於此盤為鐵路盤,加上銀碼只為300多萬元,相信首批單位可收理想銷情。若果加推訂價克制,預計全盤大有機會短時間內售出70%至80%單位。

他又指,一手市場本月至今錄約188宗成交,近期發展商積極推盤,平盤亦有承接,預計全月約有1,000宗成交。二手方面,最近市況好轉,惟不算小陽春,只是之前市況太差,現在稍為回氣。在新盤群出下,相信對二手樓價必定構成壓力,二手要減價才有成交,尤其元朗區有多個新盤,料二手會繼續捱打。

代理料二手續捱打

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,朗屏8號折實價低至338.8萬元入場,加上選擇類型多,相信可吸納大批上車及換樓客。惟隨着再有元朗新盤推售,預期同區二手購買力勢將進一步遭凍結。



朗屏8號首批單位資料表

首批	208伙
實用面積	337-888方呎
售價	385萬-1,262.5萬元
最大折扣	12%
折實售價	338.8萬-1,111萬元
其他優惠	- 發展商聘用放債人提供80%成交價一按、首36個月定息3%,其後P,最長25年 - 發展商聘用放債人提供20%成交價二按、首36個月定息3%,其後P-1%,最長25年

製表: 記者 梁悅琴

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明(左)表示,朗屏8號首批單位屬貼市價開盤,未來有加價空間。

元朗二手屋苑近期呎價

樓盤	平均成交呎價
YOHO Midtown	10,559元
YOHO Town	10,376元
爾巒	10,230元
尚豪庭	10,409元
譽88	9,608元
采葉庭	9,433元
尚悅	8,917元
新元朗中心	8,483元

製表: 記者 梁悅琴



區內二手現低價成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)朗屏8號正式加入戰圈,令元朗新盤更加白熱化,部分二手業主減價促銷。美聯物業朗屏站分行助理區域經理張國成表示,元朗YOHO Town即見低價成交單位,3座高層G室單位,實用面積393方呎,兩房間隔,叫價418萬,區內新盤朗屏8號開價前,即晚劈至403萬元易手,獲外區上車客承接,呎價10,254元,屬屋苑同類型戶過去1年呎價次低。原業主於2012年5月以約308萬元購入物業,是

次轉售賬面獲利約95萬元,物業升值31%。回顧去年樓市最瘋狂時,YOHO兩房戶造價升見「五球」,其中同座中層(15樓以下)G室,面積及座向一樣,去年8月以505萬元售出,呎價12,850元,相差7個月跌價逾100萬元或20%。YOHO Town另一宗劈價單位為1座高層D室,實用516方呎,以535萬元易手,相比同座樓上一層D室的今年1月份造價590萬元,兩個月前低位入市都要坐艇,跌價近10%。

康怡月內秣價13%



鯉魚涌康怡花園G座低層1室以呎價11,238元易手。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)二手住宅交投持續低迷,屢現蝕讓及大劈價個案,將軍澳天晉II現蝕讓、鯉魚涌康怡花園錄大劈價成交。

利嘉閣劉浩勤指出,將軍澳天晉II第2B座30樓C室,實用面積649方呎,剛以800萬元易手。原業主於2013年2月以784萬元購入,計印花稅約29.4萬元、佣金8萬元及

律師費約3萬元等,原業主蝕讓24萬元。

天晉II業主蝕24萬離場

中原地產張略欣亦表示,鯉魚涌康怡花園G座低層1室,實用面積685方呎,原業主於去年12月放盤叫價950萬元,最終累積劈價180.2萬元以769.8萬元將單位易手,折實呎價11,238元。該屋苑今年1月時F座低層1室曾以886萬元成交,是次成交相差不足一個月,成交價低出116.2萬元或13%。

荔枝角藍籌屋苑美孚新邨成交價下探400萬元水平。中原地產陳露華表示,涉及1期百老匯街21號高層A室,實用面積437方呎,原業主於1月底放盤,叫價470萬元,隨市況轉差多次下調叫價,最終以400萬元沽出單位,折實呎價9,153元,減幅達15%。

欣廷軒投資客劈138萬

新界區屋苑造價跌勢持續顯著,中原地產放國偉表示,沙田希爾頓中心B座中低層8室,實用面積475方呎,原業主2月放

盤時開價約550萬元,見近日二手市況淡靜,最終願減價45萬元或8%,以505萬元沽出,折實呎價10,632元,較市價低約一成。同區亦有投資者看淡後市,世紀21奇豐物業譚培坤指出,沙田欣廷軒2座低層G室,實用面積414方呎,單位原先於去年7月開價620萬元連租約放盤,最終作價482萬元承接,呎價11,643元,共劈價138萬元,減幅高達22%。

將軍澳怡心苑則錄掛訂重售個案,中原地產伍錦基表示,3座中層C室實用面積497方呎,原先在上月以406萬元成交,惟買家在簽約前臨時撻訂。原業主隨後重新放盤,獲同樣以406萬元承接,折實呎價8,169元。去年7月同類單位最高錄得508萬元,今次成交價較去年插水21%。

另外,中原呂宗霖表示,荃灣灣景花園5座低層B室,實用面積691方呎,新近以538萬元沽出,折實呎價7,786元,呎價創屋苑近兩年新低。原業主於1997年高位以486萬元購入,迄今持貨19年物業升值11%。

新地海天晉最快月底售



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、曾敏儀)對於西半山帝濠庭與同區由豐泰發展的敦睦於前日齊開價,恒地營業(一)部總經理林達民昨表示,兩者貨種不同,彼此競爭不大。另外,新地副董事總經理雷霆昨表示,將軍澳海天晉將於短期內取得預售樓花同意書,可望本月底前開售。林達民表示,西半山帝濠庭前日公佈30伙價單,市值逾10.44億元。至於周日出售的16伙,單位售價2,567萬元至4,302萬元,平均呎價24,440元。他不評論今次加推是否加價,指加推單位位處中層,質素較佳,價錢較貴屬正常。

新地副董事總經理雷霆(左)表示,將軍澳海天晉將於短期內取得預售樓花同意書,可望本月底前開售。

363方呎至1,391方呎,另設有78伙連平台或天台特色戶,實用面積345方呎至1,622方呎,至於3幢獨立屋,實用面積1,570方呎至1,655方呎,預計於2017年年底落成。另外,新地於今日發售峻峯1A期共10伙,明日將發售 山共10伙。

會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示,何文田ONE HOMANTIN 現正積極籌備項目售樓說明書及示範單位,預計將於本年度第二季推出。該盤設有1房至4房多元化戶型,面積由417方呎至975方呎,主打2房及3房,佔總數約80%。

嘉里或下季推何文田盤

其他發展商方面,嘉里多個新盤已到銷售尾聲,執行董事朱葉培昨於記者會表示,何文田皓畋預期於本月至下月可獲批預售樓花同意書,最快於今年第二季開售,定價會參考同區新盤。

至於集團上周透露玫瑰山8伙特色戶最快本周開售,朱葉培澄清指,現階段屬意先完成標準戶的銷售,不急於發售特色戶。另外,對於下周五截標的沙田嶺地皮,朱葉培稱集團暫未決定會否入標。

御峰或停售首批餘貨

他又指,馬鞍山迎海,御峰下周日晚發售新一批31伙,繼續有七五折認購單位優惠,當中頂層特色單位可認購2個車位,並考慮未來幾日暫停銷售首張價單餘貨。

另一方面,將軍澳海天晉可望本月底前取得預售樓花同意書及開售。新地代理助理總經理陳漢麟指出,該盤首批單位以大單位為主,不排除推特色戶,會以貼市價推出。該盤提供628伙,包括1房至4房,實用面積

新地撻訂10個舊樓單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市回軟,發展商於收購舊樓上亦變得「手緊」。土地註冊處資料顯示,銅鑼灣寶靈頓道5至11號榮安大樓剛錄得10宗撻訂。據了解,新地正在收購該幢大廈,而該10個單位的原本買家就為新地。新地今次罕有撻訂,據悉是因為當初合約寫明要於今年1月27日收購90%才成交,但最終限期前未能達成此條件,令收購作罷。

小業主退訂逾1200萬

該10個撻訂單位,有9個屬住宅,1個為天台物業,去年11月底成交,當日成交價

合共為5,960.7萬元。據了解,今次撻訂,小業主會退還所有訂金,涉及逾1,200萬元。

翻查資料,榮安大樓自2月開始出現零星撻訂,連同最新錄得的10宗撻訂,前後已錄得約13宗撻訂個案,涉及12個住宅單位及1個天台,總成交價達8,157萬元,涉及的退訂金額逾1,700萬元。

擁榮安大樓逾半業權

新地去年9月傳出對榮安大樓的收購,其後年底正式買入該批單位,並成功於年底斥資2.5至3億元收購約5成至6成業

權,計算以4億元收購整個項目,可惜由目前陸續撻訂的情況看來,新地的收購進度收到挫折,榮安大樓的收購活動或因而告吹。

榮安大樓建於1974年,樓高16層,共有44個住宅單位及4個舖位,佔地約3,600方呎,可作混合發展用途,以地積比率9倍計算,可建樓面僅3.24萬方呎。由於新地已收購毗鄰的寶靈頓街1至3號,料合併地盤後可擴至5,900方呎,可建樓面亦增至5.3萬方呎。由於寶靈頓道13至17號亦為舊樓,不排除新地或相關人士亦有就該地盤計劃收購,以擴大重建範圍。

新地簽150億銀團貸款

集團的未來業務發展。是項銀團貸款由新鴻基地產(金融服務)有限公司簽署,並由新地作擔保。貸款包括三成定期貸款及七成循環貸款,年期五年,年息率為香港銀行同業拆息加88點子。

郭炳聯:港半年租金收逾82億

新地主席兼董事總經理郭炳聯在簽署儀式上表示,集團在香港寫字樓樓面出租率保持約96%,零售樓面出租率亦達96%,在今個財政年度上半年,集團在港投資物

業總租金收入逾82億元。郭炳聯指,元朗映御在近期開售,市場反應理想,去年下半年推售的何文田天鑄第一期、東涌東環第二期、港島明德山及元朗峻峯第一期A,加上內地項目,今個財政年度合約銷售總額已達170億元。

郭炳聯表示,自2014年4月起,新地從已行使的認股權證獲得逾160億元現金,而集團的借貸比率低至12.4%。新地分別獲穆迪及標準普爾給予A1及A+信貸評級,評級展望均為穩定。

威華中心劈價10%重推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒地主席李兆基私人持有的上環威利街威華商業中心昨推出17個單位發售,部分去年曾推出單位在今次劈價10.8%重推。趁復活節來臨,首10名買家可享3%至10%折扣,優惠期至月底。

昨日推出單位分佈4樓至23樓,建築面積517方呎至698方呎,定價576.9萬元至896.7萬元,呎價11,052元至13,702元。發展商提供即供付款辦法,可享最高5%折扣。

個別單位曾於去年6月推出,其中4樓2室,522方呎,去年定價647萬元,現減至576萬元重推,呎價11,052元,劈價10.8%。而今次加推的單位中,新推的13樓1室,578方呎定價758萬元,連同優惠,折實價720萬元,呎價12,472元,相比去年6月售出對下一層12樓1室,成交價達722.5萬元,比今次新推的單位還要貴。該盤於去年6月開售至今,累售36個單位,平均成交呎價約13,000元。

葵涌商貿地月中招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日公佈葵涌葵涌道與葵安道交界商貿地招標時間表,將於3月19日招標,4月29日截標。據了解,葵涌商貿地鄰近葵興地鐵

站,地盤面積約6,103方呎,可建樓面約57,975方呎,市場估值約2.3億元,每呎樓面地價約4,000元,估計會吸引中小型發展商投資者或居家等入標競投。



新地郭炳聯表示,新地從已行使的認股權證獲得逾160億元現金。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產(0016)昨日宣佈與17間主要國際及本地銀行簽訂一項150億港元五年期銀團貸款協議,有關資金將用於日常營運以配合