

城規諮詢重建大坑西邨

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)平民屋宇持有的私營廉租屋大坑西邨,剛向城規會遞交申請,建議重建後提供4,925個單位,將分成兩個階段重建,其中民樂樓及民康樓將先行拆卸,以興建兩座新樓宇約1,289伙,原邨安置現有租戶,料2022年落成。至於這批早期受影響的居民會暫時安置於邨內現存空置單位。而餘下3,636伙則以現時資助房屋的方式供公眾申請購買,料2029年落成。

供4925伙資助房屋性質不變

位於石硤尾的大坑西邨,佔地約225,082

方呎,新方案擬以地積比率由現時5.5倍放寬至6.8倍,重建6幢物業,其中3幢住用物業樓高27層至41層,另外3座綜合物業樓高27層至40層(以上樓層全部包括平台或停車場等)。提供住用樓面約141.67萬方呎,非住用約11.38萬方呎,合共提供4,925伙。

申請文件指,這個方案可以改善現有邨民的居住條件及活化社區,同時亦可為中低收入家庭提供更多的住屋單位數量及選擇。擬議的總綱發展藍圖是根據據2014年12月在該邨的租戶記錄和他們的家庭概況,及相關的技術要求而制訂。值得留意,首先重建的

民樂樓及民康樓,重建後為純住宅用途,項目的非住宅部分會於第二期,即餘下4幢物業時才會提供。

平民屋宇有限公司回覆表示,向城規會的申請方案,是從「以人為本」和「社區出發」考慮,是一個有效滿足居民、有意置業人士及石硤尾社區需要的三贏方案。據了解,城規會就申請接收意見,至本月26日截止。

平民屋宇指,當計劃得到城規會審批後,將會進行諮詢工作,亦樂意聽取居民及不同持份者的意見,以達成共識,早日落實重建和諧社區。

此外,由已故遠東集團創辦人邱德根持有的荃灣川龍地皮,佔地約14.91萬方呎,向城規會申請興建27間4層高獨立屋(包括1層地庫),住用樓面約6.4萬方呎。

村民反對白沙澳分區大綱圖

另外,《白沙澳分區計劃大綱草圖》早前修訂,將部分鄉村屋宇納入綠化地帶,諮詢期收到1,807個意見,大部分反對,包括居民及環保團體,居民認為影響建屋權利,環保團體指會影響生態。另外,規劃署就山頂甘道23號改劃大綱圖,本周五審議。



石硤尾大坑西邨重建擬將民樂樓及民康樓先行拆卸。資料圖片

料遲買更着數 各盤買家縮沙

ONE HOMANTIN 四連捷

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)眼見有新盤變相減價亦無助銷情,買家入市信心動搖,各區陸續出現捷定。何文田 ONE HOMANTIN 增優惠未令銷情見起色,反連錄4宗捷定,發展商合共殺定近200萬元。無獨有偶,元朗朗屏8號再錄捷定個案,令該盤至今累積3宗捷定。至於將軍澳 CAPRI 更出現單一殺定過百萬元個案,金額愈見愈高。

近期新盤捷定個案

樓盤	單位	成交價	捷定金額
ONE HOMANTIN	3座7G	953.7萬*	47.7萬
	1座3F	1,006.3萬*	50.3萬
	3座3F	941.9萬*	47.1萬
	1座2F	1,035.6萬*	51.8萬
朗屏8號	1座22C	418.2萬*	20.9萬
CAPRI	8座8樓C	741.5萬**	111.2萬

*:上月簽臨約 **:去年11月底簽臨約

製表:記者 梁悅琴



本周六推售新盤

樓盤	推售單位
何文田皓畋	108伙
元朗世宙	28伙
元朗映御	12伙
大潭紅山半島A區	8伙

製表:記者 梁悅琴

何文田 ONE HOMANTIN 增優惠未令銷情見起色,反連錄4宗捷定,發展商合共殺定近200萬元。資料圖片

根據成交紀錄冊顯示,會德豐 ONE HOMANTIN 增優惠前所售出的34伙單位,有4伙選擇捷定,樓價由941.9萬元至1,035.6萬元,全數為低層單內圍單位,以5%定金計,料買家合共遭發展商殺定196.9萬元。

CAPRI 單一殺定百萬

成交紀錄冊亦顯示,同屬會德豐的將軍澳 CAPRI,第8座8樓C室去年11月底以741.5萬元沽出,買家簽定臨約後90天內要先後支付樓價15%定金,至120天繳付餘下樓價85%,惟買家上月24日決定終止買賣合約,換言之,料111.225萬元定金遭發展商沒收。

至於嘉華、信置及港鐵合作發展的元朗朗屏8號再錄捷定個案,一房單位買家損手20.91萬元定金,令該盤至今累積3宗捷定,發展商累一周內累計殺定逾80萬元。

據成交紀錄冊顯示,上述買家於3月23日以418.2萬元購入朗屏8號1座22樓C室,實用面積337方呎,最終無簽定正式買賣合約,料5%定金遭發展商沒收,損手約20.91萬元。

市場接連出現捷定個案,但未有影響其他新盤銷售部署,至少四個新盤合共約156伙於本周六發售。當中,何文田皓畋發展商嘉里發展表明無計劃增加優惠吸客。至於長實則把元朗世宙指定2房單位的回贈金額調整至28.8萬元,較其他2房單位提高10萬元,折實488萬元入場。

同行續推盤 優惠未見抵

嘉里發展執行董事朱葉培表示,皓畋昨日上載銷售安排,本周六推售108伙,大手優先揀樓,認購伙數沒有上限,本周五晚上8時截票。該盤至昨日已累收約200張票。朱

葉培補充指,無計劃為皓畋增加優惠,同區個別新盤銷情差,只是個別事件。

同時,嘉里影拍賣打銀行為皓畋買家提供「置高陞」靈活存款優惠,皓畋買家申請及批核後,至7月底可享0.5厘息口,8月為1厘,9月為1.5厘,每名申請者存款上限500萬元,按息為H+1.6厘。

世宙原價加推貨尾

另外,長實高級營業經理何家欣表示,世宙昨以原價加推最後121伙,價單定價583萬元至934萬元,價單呎價10,799元至15,779元,即供維持最高12%折扣,而指定2房戶回贈由原先18.8萬元提高至28.8萬元,本周六發售其中28伙,最平售價單位為2座3樓G室,定價588.1萬元,折實價488.7萬元。她稱,元朗世宙截至前日累沽843伙,套現逾49億元。

映御投資者佔10%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地於元朗映御昨亦公佈於本周六推售12伙,包括開放式至1房,售價由335萬元至546萬元,平均呎價11,475元,即供折實價由約299萬元至487萬元,即供平均呎價約10,240元。至於華懋及信置等大潭紅山半島A區昨加推14伙,僅提供最多售價4.25%印花稅折扣。

新地代理業務部總經理張卓敏表示,映御累售266伙,套現逾10億元,尚未推出特色戶。該盤大部分買家為年輕上車客,而投資者佔約10%。另一邊廂,代理為爭生意,利嘉閣地產董事陳大偉稱,即日起首3名買家透過該行購買映御1房半至兩房單位,每位可獲價值6萬元的日本京都旅遊優惠。

其他發展商方面,華懋及信置等大潭紅

山半島A區昨加推14伙,定價由1,987萬元至2,398萬元,呎價介乎23,586元至20,631元,提供240天成交方案及最多售價4.25%印花稅折扣,該盤於本周六以先到先得形式發售8伙。

帝峯皇殿車位試新高

此外,信和向奧運站帝峯·皇殿業主拆售143個車位,每個住宅單位業主只限選購一個車位,業主於4月7日至4月12日登記,4月16日發售,售價由230萬元至270萬元,其最貴車位價格創同區新高。

至於一手成交方面,會德豐何文田 ONE HOMANTIN 昨日以1,408萬元售出第3座地下D室花園戶,實用面積706方呎,連402方呎花園,呎價19,946元,該盤推售至今已套現近6億元。

御金國峯蝕160萬沽



天璽九龍站天璽日鑽鑿高層C室上月以3,250萬元登記。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價下跌,城中富豪伺機叫價入市。據土地註冊處資料顯示,九龍站天璽日鑽鑿高層C室,實用面積991方呎,上月以3,250萬元登記,登記買家為鄧亦棋(TANG YICK KI),與太子珠寶鐘錶主席鄧鉅明的次子

同名。與此同時,相隔數條街的御金國峯出現「見紅」成交,原業主連同使費共蝕160萬元。

鄧鉅明次子接天璽蟹貨

天璽日鑽鑿高層C室早在今年2月傳出易手。原業主於2013年以3,786萬元買入單位,其後不足3年內將單位先後多次承接,及至易手持貨不足3年,賬面已蝕536萬元,同時需付樓價10%的特別印花稅(SSD),連同佣金及釐印等使費估計共蝕1,000萬元。

事實上,二手市場吹淡風,蝕讓個案陸續出現。世紀21中華物業司徒永權表示,大角咀御金國峰日前錄蝕讓個案,涉及7座低層G室,實用面積492方呎,以650萬元連租約沽出,實用面積呎價13,211元。原業主於2012年斥資778.1萬元購入上述物業作投資,持貨至今4年,今番易手賬面虧損128.1萬元,估計連同使費共蝕160

萬元離場。

其他地區,世紀21奇豐物業程子健表示,馬鞍山翠濠庭1座高層A室,實用面積837方呎,作價700萬元成交,折合呎價8,363元,低市價約一成。美聯物業盧靖然表示,東涌海堤灣畔1座低層G室,實用面積846方呎,以715萬元成交,折合呎價8,452元,創屋苑呎價逾1年新低。

海濱花園現10按銀主盤

另一邊廂,荃灣大型屋苑海濱花園出現「10按」銀主盤,消息指,屋苑12座高層D實,實用面積497方呎,目前銀主叫價478萬元,折合呎價約9,618元。據土地註冊處資料顯示,業主於1989年以68.8萬元買入,及後將單位向多個財務機構及銀行抵按達10次之多,包括康業信貸、南洋商業銀行、滙天財務等,及至去年下半年疑未能償債,令物業由銀主接手。

樓花按揭急增逾八成

香港文匯報訊 本港樓價持續下跌,加上農曆新年前後淡季,買家普遍觀望,發展商亦放慢推盤,首季現樓按揭及樓花按揭表現均較去年低迷,但3月則齊回升,後者更按月飆升逾八成。

現樓按揭升16%

經絡按揭轉介研究部昨日引用及土地註冊處最新資料顯示,3月現樓按揭註冊錄得5,590宗,較2月的4,792宗增加16.7%,連續55個月不足一萬宗。同時,樓花按揭大增84.6%至1,030宗。當中,中銀分別以18.5%及20.8%的市佔率,奪得3月現樓按揭及樓花按揭市場冠軍。

回顧今年首季,本港現樓按揭註冊累計錄得16,566宗,按季減少7.1%、按年減少28.9%。樓花按揭註冊則累計錄得1,922宗,按季減少26.9%、按年減少31.8%。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓認為,復活節長假期樓市轉旺,而且美國加息有可能會比預期慢一些,本港銀行趁小陽春減息搶按揭生意,預期次季現樓及樓花按揭註冊未必需太悲觀,整體市場料出

現價跌量升的情況。

中銀上月生意摘冠

該行指,發展商淡市變陣谷盤,各大銀行亦先後推出定按及減息搶生意。從現樓按揭來看,中銀延續強勢,以連續5個月姿態稱冠,3月市佔率按月減少0.2個百分點至18.5%(1,033宗);匯豐市佔率則按月增加0.5個百分點至17.1%(958宗),排第2;恒生排第3,市佔率減少0.7個百分點至14.5%(808宗);渣打銀行維持第4位,市佔率增加2.7百分點至13.4%(750宗)。至於樓花按揭方面,中銀重奪榜首,市佔率達20.8%(214宗),增加5百分點;匯豐市佔率減少1.1個百分點至20%(206宗),跌至第2位;渣打銀行維持第3位,市佔率上升1.7個百分點至17.1%(176宗);恒生銀行維持第4位,市佔率上升4個百分點至14.6%(150宗)。

經絡研究部資料亦顯示,3月樓花按揭註冊量大增84.6%至1,030宗,以東環I錄得350宗最多,佔市場34.2%;其次為CAPRI,錄得160宗,佔15.6%。

3區竣工爆燈 勢拖採租金



九龍城包括啓德明年多達4,290伙落成。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前預測今明兩年的每年落成量都約1.8萬伙水平,較往年激增。近日再披露更多數據,預測未來兩年落成量最多的地區為西貢區(包括將軍澳),涉及6,863個單位,元朗區居次,涉及6,710個單位,九龍城(包括

啟德)亦涉5976伙,三區都為供應的「重災區」,合共落成量已高達1.95萬伙,佔未來兩年總落成量的54%。大量單位落成,勢必對這些地區的租金帶來壓力。

若分開年份去看,今年政府預測落成量約1.82萬伙,當中新界區佔1.237萬伙,佔本年落成量的68%,當中元朗區落成單位高達5,274伙,西貢及離島分別達3,771伙及2,437伙。有意於這些地區置業或租屋的人士可留意這些數據,因為落成量高企亦意味該區新增租盤供應上升,換言之租金將有下跌空間。

明年市區盤供應多

惟明年的落成量由於啟德項目的落成,市區單位急增。政府估計明年落成的1.793萬伙中,市區落成量多達10,565伙,當中以九龍城亦即啟德的數量稱冠,

多達4,290伙落成,深水埗區亦有約2,554伙落成,估計與何文田新盤落成量多有關。新界區只有7,363伙,西貢區繼續成為供應主力,明年多達3,092伙,屯門亦有1,949伙落成。

甲級寫字樓方面,政府預測今年落成量約187.5萬方呎,按年增加四成,當中九龍區繼續成為供應的新主力,預測今年約有119.8萬方呎落成,其中觀塘區約53.93萬方呎。而明年甲慶落成量更會高達231.53萬方呎,衝上歷史高峰,其中九龍區佔202.58萬方呎。

此外,政府早前向地段擁有人發出補地價仲裁的14個邀請,其中恒地早前成功完成一個補地價後,現正再有1宗政府和申請人積極考慮仲裁方案。餘下12宗未有以新機制完成補地價,補地價仲裁先導計劃至今成效備受質疑。

今年首季銀行按揭市場佔有率

名次	現樓按揭			樓花按揭		
	銀行	市佔率	宗數	銀行	市佔率	宗數
1	中銀(香港)	18.4%	3,048	匯豐銀行	20.1%	387
2	匯豐銀行	16.6%	2,747	中銀(香港)	19.6%	376
3	恒生銀行	14.9%	2,469	渣打銀行	16.6%	319
4	渣打銀行	12.3%	2,030	恒生銀行	12.9%	247
5	東亞銀行	5.4%	902	東亞銀行	4.3%	82
6	工銀(亞洲)	2.8%	457	工銀(亞洲)	2.0%	38
7	華僑永亨	2.7%	451	華僑永亨	1.9%	37
8	大新銀行	2.5%	421	交通銀行	1.4%	27
9	花旗銀行	2.0%	326	大新銀行	1.4%	26
10	南洋商業	1.9%	319	花旗/南洋商業	0.8%	16
	總數*	16,566		總數*	1,922	

*總數(包括10位以外之銀行) 資料來源:經絡按揭轉介研究部及土地註冊處