文 匯 財 經 ■責任編輯:劉理建

一手供應創新高 地建會死撐樓價

每季公佈的未來新供應數據 ■建築中仍未售出單位數目 ■已落成仍未售出單位數目 ■已批出土地可隨時動工項目的單位數目 第4季 ■地產建設商會執委會 主席梁志堅指, 一直有 向政府就批則及預售樓 花提出意見,認為政府 2014年 第1季 審批雖有進步,但仍緩 第2季 資料圖片 資料來源:運輸及房屋局

臻璈首批90伙首日沽清



■瑧璈開售首批90伙,不少準買家及代理到場報 記者張偉民 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)

以低於區內新盤呎價10%、錄得逾860票

登記的西營盤瑧璈昨早推售首批90伙,消

息指全數沽清,套現6.89億元,平均呎價

約19,182元,8組大手客各買入2伙,有買

家斥資2,939萬元買入2伙3房戶。發展商

發展商考慮加推單位

瑧璈售樓處已陸續有準買家到場,首輪買

家共有100組於早上11時前到場報到,隨

後再抽籤安排揀樓次序。消息指,首輪銷

售約有70組客到場,出席率70%,售出57

伙,其中6組大手客各買入2伙。中原地產

亞太區住宅部總裁陳永傑表示,該公司客

戶於昨早首輪銷售出席率達70%,有一半

客想買2伙。而次輪銷售於下午3時進行,

至下午6時叫至154號籌已全數沽清。

從昨早9時45分於上環中遠大廈所見,

新世界及恒地正考慮加推單位。

張太 投資者



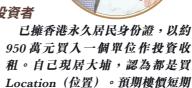
年的西營盤瑧璈,提供191個單位,發展 商早前已公佈三張價單,合共涉及90伙, 實用面積由297方呎至699方呎,屬開放式 至三房單位,平均呎價2.16萬元。發展商 提供大堆優惠促銷,開放式及一房戶折扣 基本折扣最高12%;兩房折扣最高16%; 三房折扣最高13%。若選購兩伙或以上, 再平1%。此外,買家完成交易後,再獲樓

價3.21%現金回贈,折實入場費533萬元。 瑧璈熱賣吸客下,新地元朗映御昨亦推 售30伙,平均呎價12,098元,消息指售出 8伙。系內西營盤眀徳山則售出2伙,元朗 爾巒及將軍澳海天晉各沽1伙。至於恒地 的馬鞍山迎海 · 星灣售出2伙,長實的元朗 世宙及中國海外的西營盤星鑽售出1伙。

迎海擬增九成按

迎海2期迎海·星灣昨日首度開放位於 成交亦回升至3,300宗,按月回升近50%。





會穩定,長期而言樓價仍會向上。

由新世界及恒地合作發展,樓花期約1 21座頂層複式單位予記者參觀。恒地營業 (一)部總經理林達民表示,迎海2、3期未來 可能推出單位招標,最快下禮拜尾推出新 價單,均為面積逾1,300方呎的大單位。

> 林達民更預告將加入「九成按」,讓買家可 成一成首期置業,在簽約首天落訂5%後,90 天內再付5%,及後其中幾次供款每次1%。 未來部署方面,林達民指,在6月至7月左 右旗下北角月圓街有機會開盤。

殷然40伙下周五推售

另外,太古地產亦公佈日前加價加推西 半山堅道殷然40伙,將於下周五推售。

美聯物業住宅部行政總裁布少明預期, 本月一手成交料達1,600 宗,創5個月新 高,成交額料達220億元,創自2014年10 月以來單月一手成交金額新高,主要因為 有豪宅新盤推售如天鑄2期等帶動,二手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)政府持續增加 土地,首季新樓施工量創1.33萬伙紀錄新高,按季升3.7 倍,幾乎追平去年全年總數。惟同期新盤銷售減慢,樓花 貨尾量增至6.5萬伙,破紀錄之餘,更推高未來三年至四 年一手樓潛在供應達9.2萬伙新高,按季增加5,000伙。 雖然政府及市場看跌樓市,但地產建設商會仍死撐樓價不 會大跌,該商會執委會主席梁志堅昨直指:「難道叫發展 商跳樓?發展商會計成本來賣樓。」

主] 達9.2萬伙新高,地產建設商會執委 會主席梁志堅昨指出,新盤落成期有規 定,發展商很難因應市況隨便加快或減慢 施工,並認為即使供應多, 樓價都未必下 跌。他指出,政府認為供應多樓價便下 跌,令買家不用心急入市置業,然而,建築 費一直上升,難道叫發展商跳樓?大家都會 計成本來賣樓。他稱,地產建設商會一直有 向政府就批則及預售樓花提出意見,認為政 現實大劈價賣樓,這些供應主要來自細單 府審批雖有進步,但過程仍較緩慢。

林達民料樓價已經見底

恒地營業(一)部總經理林達民認為,今 年初已預計今年將有逾100個新盤,因為 供應多,令今年首兩季發展商加快尋底覓 平衡價格,相信現在已成底。「未來開盤 只要合理價,其實都會售得好,相信第 二、三季都係推盤好時間,預計樓價會回 穩。」不過他認為仍要視乎發展商營造氣 氛、以及香港和內地經濟因素。對於潛在 供應創新高,他認為,未來4年有9.2萬伙 的供應,亦接近市場吸納量。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表 示,未來住宅供應升破9萬伙,創歷史新 差,失業率上升,明年樓價或會下跌10%。

高,是政府回應社會對住屋需求的結果 包括推出限呎、限量地,令中小型住宅大 增,但此舉對後市影響深遠,尤其是如今 面對經濟轉差,失業率上升,市場能否消 化亦成問題,供應壓力大過天。近期所 見,現樓盤銷情較好,原因為住屋需求, 但樓花期長的新盤因有遲買會平的壓力, 銷情只是一般,令貨尾量上升,當此批新 盤於未來兩至三年入伙時,發展商要面對 位,未來中小型住宅樓價壓力最大。

發展商照賺 二手業主愁

他認為,供應增對發展商的賣樓部署不 會造成問題,因現時一手盤利潤仍高,今 日賣平些,日後亦可賣貴些,反而面對一 手盤的競爭,二手樓業主可能要自求多 福。他又指,未來供應多,經濟又轉差, 樓市3D辣招已不合時宜,政府應檢討3D 辣招政策,預計今年第三及四季整體樓價 會跌5%,細價樓則跌約5%至8%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指,住宅 新供應上升,加上現有萬伙貨尾,明年多個新 盤入伙亦會令樓市造成壓力,若經濟持續轉

中原:首輪調整結束

香港文匯報訊 雖然二手市場近期仍有 不少劈價及低於市價的成交,不過,最新 的中原城市領先指數 (CCL) 似乎顯示樓 價於近期已經回穩,CCL的8項指數中, 1.49%,按月更升1.89%。目前的CCL約 回到2014年11月中的水平,較2015年9 但黃良昇認為,樓價反彈並不反映樓市 月中的歷史高峰146.92,回落約11.6%。

CCL、CCL Mass (大型屋苑)及CCL(中 個月,才考慮樓市是否重拾升軌。

小型單位)的按周升幅為 39 周最大, CCL 首輪樓市調整結束後,港島樓價率先反 本周有7個錄得上升,其中反映整體二手 彈,早前連升3周(3.70%)後正常回軟,其 樓 價 的 CCL 最 新 報 129.87, 按 周 升 他三區亦跟隨反彈,結束全線樓價6周反 覆徘徊的局面。

已重拾升軌,只確認樓市首輪調整結束。 最新統計顯示,本周7項指數反彈,預計未來數周樓價繼續反彈,如果超過一

中原分區樓價指數表現			
	本周公佈	按周比較	按月比較
港島分區領先指數	137.73	↓ 0.7%	↑ 2.97%
九龍分區領先指數	125.28	↑ 1.88%	↑ 1.02%
新界(東)分區領先指數	135.58	↑ 1.04%	↑ 0.62%
新界(西)分區領先指數	116.98	1 2.69%	↑ 3.09%

銷監局籲價單「去繁減磅」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)最近不少評 論指時下價單內容太複雜,一手住宅物業銷 售監管局專員馮建業昨日直指局方對此「頗 有同感」,批評現時價單資料「又長又難 明」,五花八門的付款方式及折扣優惠更令準 買家無所適從,與條例要求的簡單清晰的價單 格式大相徑庭,建議發展商「行多步」,透過 不同渠道,向準買家作出清楚説明。

因, 撇除樓盤規模的因素,大部分篇幅是 用在平面圖、裝修物料等,由於個別樓盤 提供多款不同面積及用料的單位,這種情 況下自然要更多頁數去闡述。

樓書,紙質的問題會令重量會有近1倍的 由去年零宗投訴,激增至首季3宗。

至於樓書被指有太多專業用語,馮稱無 可避免,因為該些資訊與小業主利益息息 相關,例如斜坡維修責任等。

銷售投訴按年增50%

馮建業續説,一手新例自2013年成立至今 馮氏強調,局方留意到樓書頁數多的原 3年,累計收到3,995宗查詢,以及共收到 177宗投訴,主要集中在售樓説明書、銷售 安排、廣告、失實陳述及等,目前有18宗仍 在調查。當局又公佈,今年首季共接到282 宗查詢,以及18宗有關一手樓銷售的投訴,



■馮建業指,樓花樓書未有要求加入管理 他又說,有時頁數與呎寸差不多的兩本 較去年同期增50%,當中有關價單的投新更 費內容,主要考慮到該階段未有準確的管 記者 顔倫樂 攝

新地錦田項目建逾千伙

田近長春新村項目現劃入「綜合發展區」 (CDA)範圍,佔地約41.57萬方呎。發展商 新近向城規會申請興建8幢12至16層高住 率約1.2倍,住宅樓面約49.89萬方呎,提 供1,049個中小型單位,平均單位面積約 428方呎至523方呎,項目內亦會建1幢面 積逾2萬呎的2層高會所。

忠正街項目最近擴闊地盤規模後再次向城 預計項目2017年推出,2019年落成。 規會入紙,涉及6至22號,佔地7,832方 兩層閣樓),總樓面約80,229方呎,提供約 故樓價下跌未必對財團有利。

恒地統一南昌街舊樓

「舊樓王」恒地昨日亦以底價5,380萬 宅,配合該區的發展佈局。新方案地積比 元,投得深水埗南昌街9及11號舊樓。恒 地執行董事黃浩明指,公司已完成整個南 昌街1-19號的收購計劃。他表示,項目地 盤面積約8,600方呎,料建商住物業,地 積比率約9倍,總樓面約7.8萬方呎,計劃 另一方面,恒地與培新集團旗下西營盤 提供130個單位,每伙面積約500方呎,

談及近日樓市回落,會否加快財團收購 呎,較之前增加28.7%。擬以地積比率擬 舊樓的進度,他指由於業主未必願意大幅 10.244倍,興建1幢30層高商住物業(包括 減價賣樓,而發展商亦要考慮大市趨勢,

定息按佔比迫一成

美國加息,令不少香港銀行紛紛推出定息按 揭搶客,令新批定息按揭佔比由2月的7% 佔比例,由2月的7%上升至3月的9.2%。 上升至3月的9.2%,創逾10年新高。

金管局最新住宅按揭統計調查結果顯示, 12.6%,大部分息率定於2厘至2.25厘之間。

76.1%。但以固定利率計息的新批按揭貸款所 增加17.2%,至42億元。

調查結果亦指出,3月新申請貸款個案較 2月按月增加52.9%,至7,446宗。3月新批 以最優惠利率作為定價參考的新批按揭貸款所 出的按揭貸款額較2月增加20.5%,至154 至152億元。3月底的未償還按揭貸款總額 佔比例,由2月的14.2%下降至3月的 億元。當中,涉及一手市場交易所批出的 按月增加0.3%,至10,795億元。按揭貸款 貸款減少7.9%,至31億元;涉及二手市場 拖欠比率維持於0.04%。經重組貸款比率 以香港銀行同業拆息作為定價參考的新批按揭 交易所批出的貸款增加39.4%,至80億 維持於接近0%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場擔心 貸款所佔比例,由2月的77.4%下降至3月的 元。至於涉及轉按交易所批出的貸款,則

貸款拖欠比率未見惡化

3月新取用按揭貸款額較2月增加45%,

尖咀商廈1.3億賣逾半業權

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 彭氏家族 元。 持有的錦平有限公司,旗下尖沙咀嘉碧大 厦19個寫字樓單位決定放售,該批單位涉 及該大廈53.1%業權。嘉碧大廈為一幢樓 高15層的商廈,鄰近佐敦港鐵站,總樓面 單位合共樓面約17,923方呎。

業單位意向價約1.3億元, 呎價約7,253 物業架構優化。

錦平於市場一向作風低調,對上一次已 為兩年前為北角錦平中心招租。事隔一年 突然放售旗下物業,被問到是否不看好香 港經濟及樓市前景時,彭承輝回應,今次 質的物業,而之後看市況變化,再決定是

約29,943方呎,出租率約九成,是次放售 只是重新調整投資組合,希望再買入更優 錦平高級副總裁彭承輝透露,該19個商 否再出售旗下其他物業,強調大前提是把