



海灣軒建築面積703方呎2房單位。 記者梁悅琴攝

同區不同類型月租單位比較			
項目	海灣軒及海韻軒	都會海逸酒店	黃埔花園及海逸豪園
類別	酒店	服務式住宅	私人住宅
單位建築面積	602-724方呎	350-740方呎	597-676方呎
月租	海灣軒15樓以下 1.68萬元起*	開放式 1.9萬元起**	低層 1.45萬-1.68萬元***
	海韻軒20樓以下 1.48萬元起*	1房 2.5萬元起**	
呎租	24.5元起	開放式: 54.2元起 1房: 33.8元起	24-25元

*承租6至12個月計; **承租12個月計; ***承租2年 製表: 記者 梁悅琴



長實趙國雄(中)及劉啓文(右)介紹海灣軒酒店。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)暑假將至,加上香港樓市前景仍看跌,不少準買家轉買為租,長實趁勢為紅磡海灣軒及海韻軒酒店推出暑期租務計劃吸長租客。凡承租6至12個月的長租客可以低至14,800元月租用一個600多呎2房單位,呎租24.5元起,貼近同區如黃埔花園及海逸豪園低層相若面積單位呎租,一次過付租一年者還可獲4%回贈。

長實地產投資董事劉啟文表示,過去4個月,紅磡海灣軒及海韻軒酒店合共3,402個房間的出租率保持90%,主要來自6至12個月的長租客,客源包括內地、外國及本地客。他指,適逢夏天來臨,即日起至本月底,海灣軒15樓以下2房單位月租由1.68萬元起,而海韻軒20樓以下2房戶月租由1.48萬元起,租金包括全屋傢具及電器,只供租期6個月至12個月租客享用,而租客需要於本月30日前簽約,7月31日前入住。

長實酒店長住抵過租樓

海灣軒海韻軒兩房月1.4萬 預付年租再平4%

折讓逾10% 最少租半年

他稱,租客可享免費WiFi及每周房間打掃一次服務外,租用1年者可獲蒸餾水連水機,若一次過繳付12個月租金,可享高達4%回贈。他表示,目前此優惠涉及約100間套房,此優惠總值約70萬元。

他不評論今次月租租金有多少折讓,只稱好抵,又指同區私樓的設施及管理系統與酒店難以直接比較。現時海灣軒兩房平均月租約1.8萬元至1.9萬元,以今次該兩間酒店優惠價計,變相折讓逾10%,以其呎租24.5元起計,與同區黃埔花園及海逸豪園低層相若建築面積單位呎租計相若。

而與系內同區都會海逸酒店服務式住宅相比,都會海逸酒店方面表示,酒店內的服務式住宅包括350方呎開放式,一般月租2.2萬元起,若租一年月租可低至約1.9萬元,而1房740方呎的一般月租為2.6萬元起,若租一年月租可低至2.5萬元起,呎租由33.8元起。與此相比,今次海灣軒及海韻軒的呎租比都會海逸酒店服務式住宅呎租低27.5%。

元起,呎租由33.8元起。與此相比,今次海灣軒及海韻軒的呎租比都會海逸酒店服務式住宅呎租低27.5%。

市民觀望樓市 生意增

劉啟文強調「每一年暑假都有推廣」,而且海灣軒及海韻軒3,402間房間出租率逾90%,扣除部分房間作為日租房之外,實際空置的月租房僅約300間,與往時相若。長實執行董事趙國雄指,樓市波動大,部分市民轉為觀望,相信市場對酒店長租房有需求。

趙國雄又指,紅磡海灣軒、海韻軒、葵涌雅澄軒及馬鞍山海澄軒合共4間家庭式酒店,提供4,833個套房,均主打長租客源,去年租金收入約9.6億元。樓市波動未對酒店長租房市場造成影響,反而更多市民因觀望市況而轉租物業,故上述四間酒店部分房間租金今年有單位數升幅,預計今年全年租金收入有望突破10億元,創新高紀錄。

長實冀內地賣樓套百億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實執行董事趙國雄昨日表示,集團今年以來在內地及香港的賣樓收入已逾100億元,香港部分僅佔30億元,主要因為旗下香港新盤未批售樓同意書,希望取得同意書後可盡快推售。

他稱,內地的賣樓收入已逾70億人民幣,有十足信心今年可達至年初定下的100億人民幣目標,暫時不會調高今年內地的售樓目標。對於4月官方樓價指數在連跌六個月後首度回升,趙國雄表示,本港樓價由去年高位至今回落超過10%,市民仍有自住需求,若認為樓價可以負擔就會入市,加上近期其他地產商賣樓表現理想,相信市民對樓市重拾信心後,樓價亦會回升,預計全年樓價波幅維持10%之內。

求,若認為樓價可以負擔就會入市,加上近期其他地產商賣樓表現理想,相信市民對樓市重拾信心後,樓價亦會回升,預計全年樓價波幅維持10%之內。

無跡象顯示辣招放寬

他又指,政府一直有意讓樓市發展,但暫時無跡象顯示政府會放寬辣招。至於政府推出的青衣細山路地皮,以低過市場預期的價格批出,趙國雄認為,中標價公道,因為地皮涉及山坡維修,加重發展商成本,集團未來亦會繼續入標合適地皮。

前北角邨項目「海璇」末季售



新地北角海璇外觀。 記者歐陽偉助攝

香港文匯報訊(記者 歐陽偉助)新地前北角邨地皮住宅項目第一期名為「海璇 Victoria Harbour」。集團副董事總經理雷霆昨表示,項目提供355伙單位,現正申請預售,預計在第四季推出。至於整個前北角邨住宅項目共有兩期,共約有700伙單位。

雷霆又稱,雖然售價會參考同區新盤,但認為現時同區海景盤優勢不及海璇,難與其他新盤比較,訂價會視乎當時市況,相信海璇的售價將會是一個指標。

臨海單位 大戶型為主

根據發展商提供資料,海璇位於北角渣華道133號,由5座大樓組成,主要戶型由開放式單位至4房單位,前排臨海單位以3房至4房的大宅為主,另設有特色戶。

新地代理助理總經理陳漢麟表示,整個項目的臨海伸延長度超過290米,同樣地盤將來在維港沿岸也不見。新地同區亦正在發展「北角匯」大型商場和酒店項目,他相信日後有協同效應,對樓盤有信心。

新地元朗盤下周開價

此外,陳漢麟指元朗 PARK YOHO Venezia 有機會在下周開價,整個項目共提供499伙單位,首張價單將有約100伙。

市傳6月美國加息,雷霆認為,加息對樓市不是疑慮,反而盡早加息可以使市場更清晰,而且即使加息,步伐只會緩慢,甚至可能今年只加一次。此外,加息25點子後息率仍屬歷史低水平。雷霆續稱,4月樓價微升,樓市開始喘定,其他新盤如海天晉、映御銷情理想,仍有用家需求。

早前青衣細山路地皮以市場預期下限批出,雷霆指將來可發展面積不是市場預期中大,而且因位置問題,發展基需時,要計算利息成本,投標成交價實屬合理。

藍籌銀主盤 拍賣反應差

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)昨日一場拍賣會推出多項藍籌屋苑銀主盤,以鯽魚涌太古城銀主盤至為市場矚目,惟最終僅得朗晴居單位拍中。市況未見理想下,大角咀海桃灣出現二手蝕讓個案,業主賬面損手30萬元或4%離場。

忠誠拍賣行昨日在拍賣會推出13項物業,涉及多項大型屋苑銀主盤,其中拍中單位為元朗朗晴居第12座低層A室連一個車位,實用面積739方呎,以500萬元開拍,場內獲多名買家先後承8口價,最終至565萬元成交,折合呎價7,645元,成為當中唯一拍出的項目。

同場亦有近一年首見的鯽魚涌太古城銀主盤,涉及興安閣高層H室,實用面積583方呎,底價730萬元。另外,紅磡黃埔花園第11期5座低層D室,實用面積639方呎,底價690萬元。小西灣藍灣半島3座高層D室,實用面積598方呎,底價710萬元。最終,3項物業未到底價收回。

忠誠拍賣行總經理鄭世傑表示,今次拍出的朗晴居盤有約10拾客睇樓,反觀未能拍出的太古城項目睇樓客達20拾。他又指,由於銀主盤去貨較快,該行在5月處理約70個銀主盤,較4月份約80個略為減少。

維也納花園爆16按盤

另外,粉嶺維也納花園驚爆16按銀主

盤,涉及2座低層G室,實用面積667方呎,叫價470萬元。據土地註冊處資料顯示,業主於2002年以約176.1萬元買入後,14年來將單位狂投宛如提款機,單以去年計便佔6次,更兩度進行「四按」,不過最終於今年2月宣告破產,遭銀主沒收物業。

藍籌屋苑銀主盤接踵而至,天水圍上車盤嘉湖山莊亦告淪陷。消息指,樂湖居2座底層C室,實用面積約551方呎,銀主開價360萬元。據土地註冊處資料顯示,業主於2012年以198萬元並進行抵按,去年中轉按至東亞銀行,及至新近還銀主收樓。

海桃灣蝕30萬沽出

至於二手市場方面,利嘉閣鄺運指,大角咀海桃灣3座中層A室,面積509方呎,兩房兩廁,作價720萬元沽出,折合呎價約14,145元。原業主於2013年5月份以750萬元購入上述單位,是次沽貨離場賬面損手30萬元或4%。

另一方面,紅磡半島豪庭錄低市價成交,利嘉閣陳維維指出,3座中層C室,面積590方呎,屬兩房兩廁,原業主於5月初索價830萬元放售單位,期內累減60萬元,終以770萬元沽出單位,略低市價約3%,折合呎價約13,051元。原業主於2002年以295.3萬元購入,期內物業升值約1.6倍。



忠誠拍賣行指,該行在5月處理的銀主盤較4月略為減少。 記者張偉民攝

囍逸原價加推38伙



信置田兆源(左)表示,囍逸夥拍渣打銀行提供24小時按揭批核。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)連日來登記反應熱烈的粉嶺囍逸至昨日下午6時已累收逾1,200票,並再以原價加推38伙,折實入場價284.8萬元,該盤至今已推出136伙。發展商信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示,該盤夥拍渣打銀行提供24小時按揭批核,按揭成數最高樓價90%,適用樓價400萬元以下單位,該項目約32%單位為400萬元以下。

他續稱,囍逸已登記者中,70%入票為青年人士,最快下周三銷售。昨日該盤加推38伙,售價由326.3萬元至769.8萬元,扣除最高12.7%折扣後,折實價由約284.8萬元至672萬元。

田兆源又稱,西貢逸瓏園5月沽出55伙,套現約5.7億元,該盤自4月重推以來累售74伙,套現約7.5億元。回顧5月樓市表現,他指出,連同期內灣仔囍匯售出4伙、大埔逸瓏灣售出8伙及天賦海灣售出6伙,信置於5月共售出73個單位,套現約11億元。

信置上月賣樓套現11億

此外,九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示,隨著港鐵南港島線(東段)預計年底通車,集團希望更進一步為田灣登峰,南岸住戶帶來更舒適的生活體驗,特設專車接載住戶往返港鐵黃竹坑站,首年免費提供,並計劃增設貝沙灣及香港仔等接送點。

深水埗舖砍價三成半

香港文匯報訊 市況不景,一向較少受影響的民生區商舖,業主都要大砍價才能脫手套現。美聯旺舖張股俊表示,深水埗北河街48號永富大廈地下1號舖經過多次調整價格後,近日以1,930萬元成交,按舖位面積1,184方呎計,呎價16,301元。

據了解,業主去年初曾以3,000萬元放盤,惟一直乏人問津,業主一減再減,最終大砍1,070萬元才獲得承接。舖位目前租賃予便利店,月租56,000元,租約期至2018年5月,新買家收租回報約3.5厘。據悉,在鄰近的2號舖位目前亦有放



北河街永富大廈地下1號舖目前租賃予便利店,月租56,000元。 記者梁悅琴攝

廟街酒店 叫價1.6億

香港文匯報訊 市區全幢物業向來有價有市,最新有佐敦廟街129至131號酒店物業放售,索價1.6億元。

美聯旺舖唐德財表示,物業總面積8,966方呎,提供37間酒店房,現為A3 Hotel,全幢物業市值租金約為50萬元。物業於2013年才正式入伙,外觀和內籠設備均十分新穎,加上位於市區,鄰近旅客熱點廟街,所以一直吸引不少中外遊客入住,加上高鐵工程正進行得如火如荼,開通後,由高鐵站步行至上址,亦不過十多分鐘,相信屆時的酒店入住率將會大大提升,而物業亦將因此升值。

整體樓宇買賣10個月新高

香港文匯報訊 5月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄得6,054宗,總值487.16億元,較4月的5,613宗及422.85億元上升7.9%及15.2%,並創下2015年7月7,338宗及553.9億元後10個月新高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,5月一手登記數量上升,加上工商舖及車位成交增加,包括長沙灣工廈新盤拆售,從而推高整體登記數字。

一手表現勝二手

二手私人住宅方面,5月錄得2,833宗,總值166.6億元,較4月下跌2.4%及

13.2%。宗數連續兩個月逼近三千宗水平,反映二手市況暢旺。大型屋苑方面,5月嘉湖山莊錄得60宗買賣登記。沙田第一城45宗、美孚新邨32宗、及太古城21宗。

一手私人住宅5月錄得1,450宗,總值207.42億元,較4月上升15.1%及31.1%。金額創2014年10月239.7億元後19個月新高,宗數則創2015年12月2,127宗後5個月新高,反映一手市況平穩活躍。

5月最高登記宗數的新盤是啟德煥然壹居,錄225宗及11.93億元。第二為奧運站浪濤灣,錄183宗及18.26億元。第三為將軍澳海天晉,錄177宗總值17.04億元。