

PY Venezia「突破性付款」 世宙增車位折扣 元朗新盤戰各出奇謀

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 盧海濤)趁美國加息預期降溫,發展商再發力谷盤。將於今日開價的元朗 PARK YOHO Venezia, 新地昨日預言提供「突破性的付款方法」,料將加劇與區內新盤世宙及朗屏8號的加推單位之銷售競爭。為此,長實昨日亦為世宙9伙指定3房戶加入20萬元車位折扣,增加吸引力。此外,位處市區的紅磡傲形及長沙灣海柏匯昨亦公佈加推16伙及22伙,本週六推售。

新地副董事總經理雷霆昨日表示,元朗 PARK YOHO Venezia 將於今日開價,提供「突破性的付款方法」,最快下周發售。新地昨日再向傳媒展示兩個示範單位,分別是第5A座12樓D室,屬三房戶,實用面積848方呎;以及第5A座12樓C室,此單位為兩房戶,實用面積502方呎。

世宙車位明年3月發售

正當新地於今日公佈 PARK YOHO Venezia 首批價錢之際,長實高級營業經理何家欣昨日表示,由本週六至本月30日購買元朗世宙指定9伙高層3房套房的買家,除可優先認購車位,並享20萬元車位折扣。她稱,該盤提供少於100個車位,料明年3月入伙後才正式發售。

她又表示,前日已發出銷售安排,本週五以原價發售世宙12伙,2房折實入場503.5萬元,3房折實入場674.6萬元。該盤累售954伙,套現逾

56億元。嘉華昨晚加推元朗朗屏8號28伙,面積由372方呎至719方呎,折實價由405.1萬元至884.8萬元,於本週六推售。

VIVA增分期付款方法

長實高級營業經理封海倫表示,紅磡 VIVA 餘下16伙待售,昨日新增「雙站路路通」付款方法,獲入伙通知書前只需分期繳付成交額10%,其中5%簽臨約時繳付,120日後才分5期每期付1%。她稱,加入新付款方法後,一房總折扣優惠最高佔樓價23.5%,兩房為19.5%,與之前總折扣相若,一房戶折實入場524.1萬元,兩房戶折實入場676.9萬元,折實入場呎價13,900元,貼近區內二手呎價。

同時,該盤至今8月底止,每伙買家更可獲雙天4日3夜蘇梅島旅遊套票,總值2.1萬元。她表示,該盤已售出80%單位,平

均成交呎價逾1.6萬元,套現3.6億元,預計整個樓盤沽清可套現約4億元。該盤於明年第一季落成。

傲形海柏匯加推週六售

恒地昨亦公佈紅磡傲形加推16伙,實用面積均為282方呎,折實價由400.1萬元至483.4萬元,本週六推售。香港小輪亦公佈加推長沙灣海柏匯22伙,實用面積由270方呎至286方呎,折實價由378.6萬至437.4萬元。

逸瓏灣1.2億售出獨立屋

此外,豪宅再錄成交,信置於大埔逸瓏灣1昨以招標形式售出8號屋。單位實用面積3,649方呎,並有面積2,124方呎獨立屋花園,及面積1,100方呎平台,售價1.54億元,呎價42,258元。該買家可享15%買家印花稅回贈及4.25%付清樓價回贈,扣除優惠,折實價1.24億元,呎價34,123元。



長實高級營業經理何家欣表示,世宙累售954伙,套現逾56億元。記者梁悅琴攝

新地雷霆(左)表示, PARK YOHO Venezia 將於今日開價。旁為陳漢麟。記者蘇洪鏞攝

本周五及六推售新盤資料

推售日期	樓盤	推售數目	實用面積	折實入場
6月17日	元朗世宙	12伙	425-645方呎	2房:503萬元 3房:674萬元
6月18日	旺角 SKYPARK	20伙	310-395方呎	472萬元
	西貢逸瓏園	38伙	543-937方呎	612萬元
	紅磡傲形	16伙	282方呎	400萬元
	長沙灣海柏匯	22伙	270-286方呎	378萬至437萬元
	元朗朗屏8號	28伙	372-719方呎	405萬元

製表:記者 梁悅琴

戴行:樓價暫見底 只憂失業升



戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻指,不少公司醞釀裁員,個別甚至已經實行。記者顏倫樂攝

經實行。他預計下半年樓價將回穩,大約在5%波幅升跌。

供應回升未成壓力

陶汝鴻解釋,由於美國加息機會不大,加上市場已經消化息口上升的不利因素,認為就目前情況去看,更擔心失業率回升帶來影響,因為過去歷史去看,失業率上升樓價亦會大跌,因為市民失去買樓意慾。他又說,雖然房屋新供應上升,但尚未多至會對樓市造成壓力,認為現時供應只是回升至合理的水平,供求達至相對平衡的狀態。

今年2月整體物業成交量跌至2,802宗,創20年來的新低,但4月及5月則顯著回升至5,821宗及6,297宗,陶汝鴻坦言今趨反彈速度較預期快,預測6月可望持續攀升至6,500宗水平,第二季總物業成交量有望超越1.8萬宗。值得留意的是,當中住宅交投於第2季反彈明顯,4月及5月的

住宅交投量平均有4,540宗,較第一季飆升1.2倍。

不認同高成數按揭

與此同時,本港2月更罕有出現一手成交多於二手的情況,但到4月及5月二手成交量佔比已經回升至七成,該行認為二手位佔大比重的結構才屬健康。陶汝鴻指,發展商會繼續在推盤時提供優惠,但認為提供高成數按揭以及置業優惠,並非長期健康的做法。

投資市場方面,戴德梁行香港投資及顧問服務董事葉健均表示,第二季市場交投仍算活躍,整季迄今錄得共49宗每宗為1億元以上的大物業成交,成交額暫錄得132.51億元。甲廈表現最好,因為市場上供應有限。商舖物業方面,由於零售業疲弱,部分核心區舖位價格已較高峰時下跌3至4成,下半年料再跌5%至10%,民生區商舖則保持穩定。

天巒單號屋蝕640萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)上水天巒再添「滴血」成交。在昨日由環亞拍賣行舉行的拍賣場上,天巒2期內瓦大道南單號屋銀主盤以3,450萬元成交,6年間賬面貶值約640萬元或15.6%。

上述單號屋單位實用面積2,454方呎,於昨日拍賣會以3,100萬元開價,最終獲承價至3,450萬元成交,折合呎價14,059元。據土地註冊處資料顯示,原業主於2010年向發展商一手買入,作價4,089.67萬元,及後層向財務公司借二借,金額達1,050萬元;迄今轉手物業賬面已貶值約640萬元,貶幅達15.6%。

同場,大圍名家匯一個車位銀主盤以底價130萬元推出,最終獲承價至155萬元拍。據了解,原業主為「士多大王」許金祥。

廣生行銀主盤700萬放售

住宅市場近期不乏銀主盤成交之餘,工廈市場亦不遑多讓。萊斯物業劉曉華表示,日前接獲業主委託放售位於官塘海濱

道151-153號廣生行中心銀主盤低層單位,單位面積約1,243呎,業主意向價700萬放售,平均呎價售5,631元,市場平均租價13元,回報約3.4厘。

劉曉華指,雖然買賣成交市場價格下調,但工廈銀主盤有上升趨勢造就投資者及用家趁低吸納銀主盤單位以作業務及自用,相信賣家因應市況微調價格後才能獲承接,展望有更多優質銀主盤成交量上升。



天巒單號屋銀主盤於拍賣場以呎價14,059元易手。資料圖片

有利中標杉樹街地盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局大角咀杉樹街/橡樹街需求主導重建項目昨日公佈招標結果,由有利集團中標,為首次中標市建局地盤,未來將提供115個單位。另一邊廂,灣仔慶雲街17至19號酒店地盤最新以1.6億元放售,較原先叫價大幅劈價4,000萬元。

需求主導項目重建115伙

杉樹街/橡樹街需求主導重建項目鄰近奧柏,御峰,地皮面積8,256方呎,預計提供合共69,675方呎樓面,住宅樓面佔61,936方呎,提供115個單位,另有7,739方呎商業樓面。由於項目位處市區,規模適中,且附近正發展轉型中,故項目早前收到30份意向書及11份標書,反應理想,最終由有利奪得。該集團主要從事建築業務,近年有發展住宅項目,包括士瓜灣「利,港灣18」。

美聯測量師行董事林子彬表示,項目最終由有建築商背景的發展商投得,相信亦因為其建築成本上較具優勢,故出價或因較其他發展商進取。



大角咀舊樓區再度有需求主導重建項目促成。資料圖片

他說,不乏土地儲備較少的中小型發展商,趁樓市調整,地價上亦有一定折讓,故競投地皮意慾較高,出價上亦相對土地儲備充裕的大型發展商進取,因而導致近期不少地皮均由中小型發展商投得。

消息人士指,招標條款中列明,賣樓收益達3.6億元或以上就需要分紅,分紅比例按多賺3,000萬元遞升,分紅幅度由20%至最高50%,按照商住總樓面69,675方呎計算,即每方呎售價約12,343元以上,就須

與市建局分紅。

條款中亦特別提到,單位面積最少要在260方呎或以上,並至少一半單位(約57伙至58伙)面積要在480方呎以下。此外,今趨須預留最低5層共25個單位,交還市建局作「樓換樓」,由市建局作最終決定,涉及樓面約10,455方呎。有測量師預計,項目將以小型單位為主,建成可賣每呎1.2萬元或以上。

灣仔酒店地盤1.6億放售

另一方面,美聯商業陳家樂指出,灣仔慶雲街17至19號酒店地盤,佔地1,316.5方呎,已獲批興建為一幢總批則面積16,433方呎、25層高及提供78間客房的酒店,而且相關地基工程亦已完成。業主早前曾以2億元放售上址,至近月大幅減價4,000萬元,以1.6億元現狀形式放售,若減去相關地基工程費用,每平方呎樓面地價只是9,000多元;而假設總建築費為7,000至8,000萬元,則日後每間酒店客房的平均價只需約300萬元,於灣仔市區全新酒店來說實是絕無僅有。

山頂深水灣億元洋房放售

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)超級豪宅成交泛濫市場漣漪,山頂貝路道7號永安邨B號及南區深水灣道39號昨日雙雙放售,有指兩物業意向價分別達1.8億元及3億元。前者曾為法國領事官邸,而後者則由本地老牌紡織業家族放售。

前法國領事官邸索1.8億

上述兩項洋房均由第一大平戴維斯獨家代理出售。資料顯示,貝路道7號B號洋房,實用面積2,090方呎,配備兩個車位,物業外觀已於2014年完成翻新工程,以現況交吉出售。市場消息指,物業意向價達1.8億元,按此計算呎價達86,124元。

據土地註冊處資料顯示,業主以 WORLD DEVELOPMENT LIMITED 名義於1994年買入物業,當時作價2,600萬元,及後於2014年向中銀進行按揭。

翻查資料,該項物業去年年中遭中銀入稟高等法院收樓。永安邨為山頂老牌豪宅,

共提供8幢獨立洋房,除法國領事館外,澳洲領事館亦一度購入該屋苑物業作為領事官邸。

深水灣39號意向價10萬

與此同時,由本地大家族持有的深水灣道39號8號洋房則以招標形式出售。資料顯示,該獨立屋樓高三層,實用面積2,939方呎,戶外空間面積約2,260方呎,備有一個車房,以現況交吉。消息指,物業意向價約3億元,按此計算呎價逾10.2萬元。

據土地註冊處資料顯示,洋房登記業主為 HGL INVESTMENT LIMITED,於2010年初以1.36億元承接。公司註冊處資料顯示,董事包括呂培安等,為紡織業家,其家族較少活躍於地產投資。

翻查市場資料,深水灣道39號洋房過往不乏老牌家族青睞,該洋房對上一宗成交,為去年中針織商人羅建生沽出一間雙號屋,作價3.52億元。

一手豪宅買賣19個月新高

香港文匯報訊 本港5月價值一千二百萬元以上的一手豪宅買賣合約登記表現分歧。當中,二手登記宗數錄得164宗,按月下跌近一成(9.9%)。相反,一手豪宅交投連升三個月,上月更創出十九個月新高,全月合計575宗。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,在一手豪宅熱賣以及二手市場維持平穩下,整體豪宅買賣連續三個月上揚。5月價值一千二百萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得699宗,總值210.82億元,較4月的544宗及168.22億元,全數由恒地提出申請,包括西灣河太樂樓、紅磡黃埔街1至21C號舊樓。

當中,5月一手豪宅買賣合約登記錄得535宗,總值150.34億元,較4月上月升47.8%及41.6%,齊創十九個月新高。

二手個案跌近一成

由於受豪宅新盤影響,市場焦點轉向一手,二手豪宅交投輕微回軟,上月相關買賣合約登記僅錄164宗,總值60.47億元,按月下跌9.9%及2.6%。

回顧上月買賣,登記宗數最多屋苑為西半山殷然,錄127宗,總值29.04億元。何文田天鑄2期錄109宗居次,總值50.54億元,分別上升28.5%及25.3%。宗數及金額分創十個月及十九個月新高。

恒地強拍西營盤舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地成為名副其實的「舊樓王」,土地審裁處今年收到3宗強制拍賣申請,悉數由恒地包辦。最新一宗來自西營盤忠正街13至17號,恒地以持有94.44%業權的大業主身份,申請強制拍賣以統一業權。據恒地年報顯示,恒地正收購毗連地段,整個項目由忠正街9至17號,佔地3,902方呎,可建樓面約33,167方呎。

忠正街收購持續

土地審裁處文件顯示,忠正街13至17號現為1幢7層高舊樓,地下為零售舖,樓上為辦公室及住宅,建於1975年,樓齡約41年。項目18份業權中,恒地等已收購當中17份,只餘下一個地舖未收購,故引例強拍。據恒地委託的估值報告,項目於未計算發展潛力前,今年3月的估值為1.2446

億元。

而恒地除持有忠正街9至17號,於同區尚持有忠正街1至3號,以及與培新集團共同發展6至18號。值得注意的是,今年上半年土地審裁處收到的強制拍賣申請跌至近年新低,只得3宗,較去年同期少兩宗,更為近年新低。而今年收到的3宗,全數由恒地提出申請,包括西灣河太樂樓、紅磡黃埔街1至21C號舊樓。