

脫歐嚇退息魔 新盤喊加價

恒地帝滙豪庭封盤 新地醞釀全線上調

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)差餉物業估價署樓價指數連升兩個月,英國脫歐或令美國推遲加息步伐,有利本港樓市。本港主要發展商恒基地產、新鴻基地產及會德豐地產均研究將旗下銷售中樓盤加價。當中,恒地昨更突然將原本今日推售的西半山豪宅帝滙豪庭其中14伙封盤,並稱有20%加價空間。至於新地亦指旗下推售中樓盤有機會全線加價。

恒基地產於本周一上載銷售安排,原定今日回歸假期發售西半山豪宅帝滙豪庭14伙單位,此批單位實用1,023方呎至1,735方呎,定價由2,465萬元起,但昨日上午上載新銷售安排,顯示停售該批單位。

帝滙豪庭不排除加價20%

恒地營業(一)部總經理林達民昨表示,集團一直會因應市況檢討樓盤售價,最新計劃是打算在帝滙豪庭入伙時才全力發售,屆時料可反映到樓盤本身及西半山豪宅地段等質素,以現時售價計,具有20%加價空間。資料顯示,帝滙豪庭預計2018年10月落成,即樓花期長約28個月,帝滙豪庭今年1月推售至今累沽約22伙,套現約7億元。事實上,同系香港小輪於長沙灣海柏匯日前已落實削減優惠,變相提價2%。

林達民續指,現時港島區土地成本高企,帝滙豪庭屬優質項目,現時售價其實非常接近成本價。他又稱,香港樓價已尋底,下半年樓價可望止跌回升,升幅料輕微。

另外,新地副董事總經理雷霆昨亦表示,差估署樓價指數顯示樓價及租金回

升,反映本港樓市已經穩定,加上英國公投決定脫歐,美國聯儲局有機會延遲加息,本港市民可以繼續享受低息環境,預計下半年本港樓市會平穩。

雷霆:資金流亞 港樓受惠

他又指,英國脫歐對集團的樓盤銷情無影響,旗下元朗PARK YOHO Venezia於上周末六天售出逾95%。他相信,未來資金會流入亞洲市場,本港樓市亦受惠。

雷霆表示,本港第二季樓市已見回穩,未來推售的樓盤視乎銷情,不排除會全線加價。他又指,將軍澳海天晉至今已售出500伙,佔樓盤80%單位,套現48億元,平均成交呎價逾14,600元,新地代理助理總經理陳漢麟表示,該盤標準戶中有53伙成交價逾1,500萬元,未來會陸續加推單位,並考慮加價3%至5%,而盤內3幢別墅或會現時才推售。

會德豐地產常務董事黃光耀昨亦表示,旗下樓盤會視乎市況調整售價,當中將軍澳SAVANNAH已售出逾80%單位,會考慮將部分單位加價,個別加幅約3%至5%。

消息透露,信置於大埔的逸瓏灣I昨日以1.92億元沽出7號獨立屋,實用面積3,649方呎,創項目新高,呎價52,617元,買家可享樓價15%及4.25%回贈優惠,折實售價1.55億元,呎價42,488元。

逸瓏灣1.9億沽出獨立屋

逸瓏灣I及II於6月連沽8座洋房,只餘下3座洋房待售。

SKYPARK加推55伙優惠減

新世界於旺角SKYPARK昨加推55伙,如買家選用180天即供付款購買指定20伙C3室,實用面積309方呎開放式單位,可享16萬元折扣,比以往C1及C2單位優惠減少2萬元。該20伙C3單位將於下周一推售,下周日截止接受登記,售價由598.7萬至684.9萬元。

不過,亦有發展商推新優惠加快清貨。興勝創建於尖沙咀The Austine Place昨新增90印花稅津貼付款計劃,指定5個單位的買家可享8.5%從價印花稅津貼及15%買家印花稅津貼,比現有的180天付款計劃最多15%折扣為多。



新地雷霆(左)認為,外圍環境令本港市民可續享低息環境,預計下半年本港樓市會平穩。旁為陳漢麟。記者梁悅琴攝

新盤加價計劃

樓盤	計劃
長沙灣海柏匯	已削減優惠,變相提價2%。
旺角SKYPARK	削減開放式單位優惠2萬元。
西半山帝滙豪庭	原定今日推售的14伙封盤,計劃入伙時推售,或加價20%。
將軍澳海天晉	陸續加推,考慮將部分單位加價3%至5%。
將軍澳SAVANNAH	考慮將部分單位加價約3%至5%。

製表:記者 梁悅琴

樓價指數連升兩月



差估署數據顯示,1,722方呎或以上的超大單位升幅最多。資料圖片

差估署昨日公布,5月各類型住宅樓價全部上升,但中小型單位的升幅明顯遜於大單位。當中A、B、C類的1,076呎以下中小型單位中,按月升幅由0.16%至0.8%,當中升幅最多為A類細單位(431方呎以下),按月升0.8%至303點。1,076呎以上的D、E類大單位按月上升1%至1.28%,當中1,722方呎或以上的超大單位升幅1.28%至269.7點。

中小單位升幅遜大單位

除差估署數字外,CCL亦同樣錄得上升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)、CCL(中小型單位)及CCL均連升4周,為66周以來(即2015年3月之後)首現,4周分別累升1.22%、1.11%及0.83%。當中,CCL Mass及CCL(中小型單位)於3周前已經升穿短期高位,並繼續向升,沒有掉頭下跌,確認樓價止跌回

升,有機會上試135點的高位。

據該行資料,CCL Mass最新報130.78點,創17周新高,按周上升0.24%;CCL(中小型單位)報129.02點,創17周新高,按周上升0.14%。中原城市領先指數CCL報129.44點,創9周新高,按周上升0.05%。不過,CCL(大型單位)報131.73點,按周則下跌0.45%。

新界東指數21周新高

分區樓價指數,本周四個地區指數二升二跌。受新盤粉鑽靚透推盤及熱賣刺激,新界東CCL Mass報137.34點,創21周新高,按周升0.3%,連升3周共1.85%。港島CCL Mass單周升幅最大,最新報138.02點,創10周新高,按周升1.47%。九龍CCL Mass報128.03點,按周跌0.25%,連升2周後回軟。新界西CCL Mass報114.66點,按周跌0.57%。

七一長假預約睇樓升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)英國脫歐對本港樓市未見直接影響,七一三天長假(7月1日至3日),三間代理行都有不錯的預約睇樓量。單以周末兩天(7月2日及3日)去按周比較的話,中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得598組,較上週上升4.4%,美聯物業本周末兩天則錄得667組,按周回升2.8%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,下半年首個周末兼七一長假,二手睇樓情況靠穩。據該行統計,七一三天長假(7月1日至3日)15個指標屋苑預約睇樓量錄約863組,而單計本周末兩天(7月2日及3日)則錄得667組,按周回升2.8%。他指,「脫歐」對樓市直接的影響性不大,主要反映在股匯市場,僅一部分取態較審慎的客戶,暫抱觀望心態。

利嘉閣:多個屋苑鬧「盤荒」

另一代理行,利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑未來三天長假日錄

得755組客戶預約睇樓,按周回升4.5%。市場普遍認為美國年內息口再度上調的空間有限,加上多個屋苑鬧「盤荒」,令業主不需急於將單位減價放售,料對樓價有所支持。至於中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得598組,較上週上升4.4%,3日假期睇樓量則錄得830組。

此外,中原同時公佈十大屋苑過去半年的成交情況,今年上半年共錄得1,089宗成交,較2015年上半年升21.5%。而6月十大屋苑錄得206宗成交,按月微跌1%,呈橫行狀態。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,6月多項影響環球經濟消息公佈,當中英國脫歐後股市匯市波動極大,市民對股匯皆失去信心,不少資金走向樓市避險。脫歐後首個一手新盤依然大賣,二手成交則表現失色,業主企硬不減價,成交量繼續在200宗左右橫行。不過,美國在今年內加息機會微,有利樓市下半年發展。



有代理行指,多個屋苑鬧「盤荒」,令業主不需急於將單位減價放售。資料圖片

按揭申請逼萬宗 10個月新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手盤爭相出擊,加上銀行按揭減息戰升溫。金管局資料顯示,今年5月新取用按揭貸款金額按月大增45.8%至153.4億元,新批按揭貸款金額亦增16.5%至230.16億元,反映按揭市場走勢的貸款申請宗數,按月回升13%至9,961宗,創10個月新高,直逼萬宗。

H按選用比例85.8%

中原按揭經紀公司董事總經理王美鳳指出,新批按揭金額8個月以來首度突破200億元,主要由於H按減息潮帶動新批轉按揭貸款增加,並成為更多借款人使用H按的誘因,H按選用比例按月再升1.6個百分點至佔85.8%,重返去年6月水平。王美鳳續稱,近

期有個別銀行把最H按息率下調至H+1.5%,與P按的息差進一步拉闊,料選用H按比例將繼續高企,進一步鞏固H按地位。

平均按揭額328萬元

另一邊廂,經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓昨亦指出,5月轉按揭貸款創五年高按揭比率、平均金額、還款年期齊跌本港首5個月樓價累跌4.3%,惟單月出現輕微回升,加上銀行推出更優惠的按揭計劃吸客,轉按及加按揭活動明顯增加。5月轉按揭貸款額按月再升13.3%至56.37億元,宗數亦升14.9%至2,093宗,兩項數字分別創61及14個月新高。另外,金管局收緊樓按已逾1年,5月按揭比率按月微跌0.5個百

分點至51.8%,平均按揭貸款金額回落3萬元至328萬元,平均還款年期亦回落兩個月至308個月(即25.67年)。

總結今年首5個月,新取用按揭貸款額累計錄得640.98億元及20,070宗,按年分別大減39.4%及37.8%,累計宗數為1997年以來紀錄新低;而首5個月新批按揭貸款額累計按年大減35.7%至865.08億元,宗數亦跌34.4%至26,276宗,累計宗數及金額分別為13年及9年新低。

劉圓圓表示,英國脫歐後,未來資金回流向屬未知之數,銀行維持積極放貸態度,預計有機會多推定息及高息存款掛鈎的慳息計劃吸客,預期6月按揭貸款額持續改善,但與去年同期比較仍將顯著下跌。

盈翠走佬銀主盤618萬沽



青衣盈翠半島3座高層F室兩房銀主盤,以呎價11,816元沽出。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)青衣盈翠半島有業主疑收訂金後「走佬」,淪為銀主盤,該單位新近重售並迅速獲承接,作價618萬元,雖然較「走佬」前的成交價600萬元高出3%,不過仍較部分銀行網上估價低5%。

兩房單位低估價易手

中原地產陳輝麟表示,盈翠半島3座高層F室銀主盤,面積523方呎,兩房兩廁,銀主大新銀行開價620萬元放售,屬屋苑最平放盤,最終微減2萬元,以618萬元沽出,呎價11,816元。有網上銀行對單位估值約653萬元,今次成交價低估價約5%。

據土地註冊處資料顯示,原業主於1998年向發展商一手買入,斥資約296.9萬元,及後自2007年至2013年間進行3次按揭,

到今年2月時一度以600萬元成交,惟最終未能完成交易。迄今轉手,物業於18年間大幅升值321.1萬元或1.1倍。

屯門屋苑再添銀主盤,市場消息指,屯門豫豐花園11座中層高層H室,實用面積362方呎,銀主開價325萬元,折合呎價8,978元。據土地註冊處資料顯示,業主於2012年以192.8萬元購入,及後僅抵按一次。

美孚新邨呎價不足9千

港置趙美霞表示,荔枝角美孚新邨1期百老匯街9號低層C室,面積629方呎,作價565萬元,呎價8,982元,創下同類三房單位今年較平成交。區內代理指出,由於該單位望向天橋,觀景較遜色,故呎價低於9,000元水平。原業主於2012年以456萬元買入,今次轉手物業期內升值24%。

私宅租金連升三個月

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日據該行新簽約統計指出,6月全港100個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每平方呎錄得31.1元(臨時數字),較5月的30.8元上升1.0%,連升3個月共2.6%。該行認為,進入傳統暑假租旺季,租金繼續有力向升。

按季方面,今年第二季私宅平均呎租錄31.1元(臨時數字),跟第一季的30.3元相比,按季上升2.6%,結束兩季連跌共10.9%的局面,確定租金重拾升軌。至於以半年來看,今年上半年私宅平均呎租同為31.1元(臨時數字),較去年下半年的31.9元下跌2.5%,但跌幅明顯較上季的3.3%收窄。

太古城2房則王2萬元租出

最新租賃個案方面,中原地產趙鴻運透露,太古城本月錄得40多宗租賃成交,平均實用呎租達38.8元,創今年新高。屋苑租盤相當短缺,現有約130個租盤,當中只有17個為鎖匙盤,部份未交約放盤亦被租出。單位為太古城金星閣中層E室,實用面積582平方呎,建築面積675平方呎,2房則王間隔,望海景。業主叫價22,000元,放盤不足1星期,最終以30.4元將單位租出,折合平均實用呎租34.4元。租客屬於外籍人士。原業主於2009年6月以378萬元買入單位,持貨7年,租金回報6.3厘。

屯門宅地估值21.9億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展局前日公佈財年第2季(7月至9月)賣地計劃後,昨日火速為季度內9幅住宅/商業官地展開招標程序。地政總署昨日公佈,屯門第48區青山公路—青山灣段將於7月8日開始招標,截標日期為8月5日。

下周招標 鄰近哈羅

據了解,上述屯門住宅地佔地約為165,766方呎,可以地積比率4倍發展,可建樓面約663,062方呎。中原測量師行執行

董事張競達表示,地皮鄰近黃金海岸、愛琴海岸及近期推售的滿名山等屋苑,著名的哈羅國際學校亦位於附近,相信地皮有一定的發展潛力。估計將以中低密度住宅發展,惟地皮前方是大型屋苑黃金海岸,料海景將被遮擋。

參考日前鄰近由永泰投得的地皮,每呎樓面地價約3,343元計,由於位置與上述屯門青山灣段地皮接近。張競達預計,是次推售的地皮每呎樓面地價相若,每呎樓面地價估值約3,300元,總值約21.9億元。