

長沙灣尚都低市價搶客

276呎賣358萬 代理料唔憂客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)英國脫歐後本港樓市轉旺,發展商加快推盤步伐。長沙灣尚都昨日公佈以低於市價10%推出首批50伙搶客,即供折實平均呎價13,847元,276方呎開放式單位即供折實入場358萬元。發展商百利保執行董事兼首席營運官范統形容,「首批單位開價不單止貼地,而是非常貼地價,幾優惠價」,全部單位即供折實價低於600萬元,加推時會加價。

位於長沙灣順寧道83號的尚都,為百利保、富豪酒店與市建局合作的項目,共有157伙。范統指出,尚都首批50伙包括開放式至1房戶,實用面積由276方呎至429方呎,即供折扣12%,折實價由358萬至590萬元,另外亦提供靈活付款方式,入伙前只要付樓價15%,並提供備用二按,最高為樓價30%,首3年息率P減2.75厘,其後為P,連同銀行提供60%一按,一二按可達90%。

最高提供九成按揭

范統表示,尚都昨日起收票,一人兩票,暫定下周日發售,首批50伙的市值約2.4億元,計劃共推售100多伙,特色戶最後才推售。他稱,以現時元朗區新盤300多萬元的單位銷情亦相當好之下,尚都位處市區,開放式單位即供折實價低於400萬元,1房戶即供折實價低於470萬元,2房戶即供折實價低於600萬元,相信有一定承接力。他認為,樓市仍有需求,並走兩極化,市區樓供應少,一定升,近期新盤新供應主要是屯門及元朗「鄉郊」樓盤,料下半年樓價平穩發展。

中原地產亞太區總裁陳永傑表示,英國

脫歐後,最近7日至8日二手樓都興旺,長沙灣尚都今次開價,比同區去年樓市高位開售的單幢新盤呎價高達約1.7萬至1.8萬元,可謂低一截,今日市況而言,屬貼市價及少少折讓,市區300萬至400萬新盤有需求,料可全數沽清。

市區細價樓有需求

美聯物業九龍區董事陳光明表示,市場對市區細價樓需求殷切,是次尚都即供折實均呎價不足1.4萬元,較區內新管單幢盤

低出約10%,料吸納「餓盤」已久的上車及投資客捧場。

項目可建住宅樓面僅6.65萬方呎,當中約8,300方呎屬商業樓面。有指當年招標時明確,發展商日後在賣樓收益達7.85億元或以上,需分紅予市建局。據悉,分紅比例是首個3,000萬元分紅20%,隨後第二個3,000萬元分紅30%,若第四個3,000萬元或以上,則分紅比例達50%。市場認為,是次尚都開價克制,相信是希望「先求量、後求價」,較易達到市建局分紅標準。



區內蚊型單位不「價細」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長沙灣以至深水埗近年出現不少蚊型上車盤。2014年11月恒基推售曉悅,最細單位193方呎,折實入場269萬元,呎價1.39萬元。惟至上月該盤一個1房戶便以536.5萬元成交,呎價17,000元。

去年10月派盈推售青菁首批38伙,面積226方呎至339方呎,售價由332.8萬起,呎價12,767元至17,885元,其後加推30伙,

折實平均呎價已升到1.48萬元。到今年1月,香港小輪推售深水埗海柏匯,首批平均呎價14,790元,與同區二手相若,最細單位面積204方呎,折實入場296.7萬元。

相比之下,長沙灣尚都276方呎開放式單位即供折實入場358萬元,呎價12,974元,若用一二按90%計,首期只要35.81萬元。年輕人要在市區「上車」是不錯選擇。

況且,區內單幢盤租金回報不俗,一般

開放式至1房戶實用呎租約55至60餘元,而2房戶實用呎租約45至50餘元。

放租愈細愈貴

新入伙盤曉悅有高層D室開放式單位,面積193方呎,以約1.2萬元租出,呎租62元;而樓齡一年的曉悅,有中層C室月租2.25萬元,按面積475方呎計,呎租47元。故不少代理預期投資者將蠢蠢欲動。



尚都示範單位



百利保衛振聲(左)、范統(右)公佈尚都首張價單。

逸瓏海滙上載樓書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對各發展商接連推貨,信置亦加緊部署,計劃本月推售的西貢逸瓏海滙在昨日上載樓書,預計短期內公佈首張價單。該盤共有285伙,單位實用面積由378至852方呎。

另一方面,新地副董事總經理雷震昨表示,西營盤明德山尚餘3個頂層單位未售,其中2伙由於圖則有改動,還需入則及修訂樓書才能進行銷售,計劃招標形式推出。

西半山敦皓加推10伙

至於豐泰地產於西半山的敦皓昨加推10伙,下周二銷售。豐泰地產投資資產管理區域董事吳財琴表示,加推單位實用面積936方呎至1,361方呎,價單定價由3,017萬至4,729萬元,最多16.25%折扣優惠,外地買家可額外享有7.5%買家印花稅優惠。敦皓至今累售35伙,套現逾12億元。

宏安馬鞍山蒼朗下月推

香港文匯報訊(記者 張美婷)由宏安地產和錦華地產發展合作的馬鞍山恒光街和馬錦街項目,昨日命名為蒼朗和蒼朗,分別提供364伙及640伙,均以開放式和一房單位設計為主。蒼朗將會率先推出,料下月推售及開放示範單位。

料不推高成數按揭

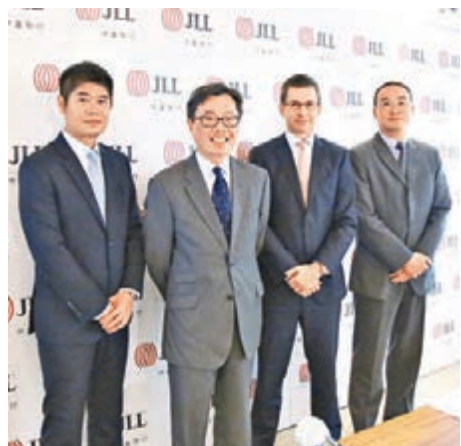
宏安地產行政總裁黃耀雄昨表示,蒼朗首批將推出128伙,預計8月會上載樓書及推出價單,而定價方面將貼近市場價錢。他指,項目會提供優惠,不過未必仿效其他發展商推出高成數按揭,因項目屬於小型單位,不適用於該項目買家。

蒼朗標準開放式單位面積221至266方呎,佔項目約44%,一房單位面積283至363方呎,佔項目約40%。



宏安地產黃耀雄(右)認為,市場對居住有用家需求,每區有大約幾千個供應屬正常。記者張美婷攝

仲行:中小單位樓價年跌15%



仲量聯行認為,中小型單位相比豪宅,跌幅會更大。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)仲量聯行董事總經理兼資本市場部主管曾煥平昨日表示,中小型單位上半年樓價已下跌6.4%,隨着利息走勢未明,及政府賣地反應欠佳,預期樓價持續受壓,縱使近期樓市有穩定跡象,料最終全年跌10%至15%,相比豪宅跌幅更大。該行指豪宅上半年下跌1.9%,今年只會下跌5%至10%。

元朗荃灣下調壓力最大

曾煥平分析,各區中,由於元朗及荃灣於未來一年有大量新單位供應,樓價下調壓力最大。住宅租賃方面,面對着企業招聘意慾低迷和經濟前景黯淡,該行預計豪宅全年租金跌5%至10%。

他又認為,政府辣招使發展商近期推出高成數按揭及各種稅務優惠以維持銷量,縱使發展商新項目售價定價沒有大變,實際已經變相降價,並在投地之時會以較低價入標,亦造成上半年政府招標售出8幅住宅地,留意當中有5幅的成交價低於市場預期下限,顯示個別地區地價於過去1年最多跌逾20%,地價下滑的情況在短期內料持續。

他指,若非政策影響,發展商絕不希望透過按揭吸客,而更傾向資金盡快回籠,預期發展商提供高成數按揭不會成為市場趨勢,因為只有財力足夠的發展商才能提供按揭,若中小型發展商無法跟隨,只能減價求售。

南生圍起樓申延期覆核

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)傅老榕家族與恒地合作發展的元朗南生圍項目,早前向城規會呈交一份「雙生共融保育方案」,但今年初遭否決。發展商為此已呈交覆核申請,原訂今日審議,但由於政府最近剛提出不少問題,發展商最終決定申請延期,以便有足夠時間解答政府提出的疑問。

需時處理政府新保育問題

南生圍發展有限公司發言人回覆本報查詢

時表示:「政府最近向我們發出一系列有關保育細節的問題。我們的保育專家團隊非常認真及專業地把所有提問一一作答。如果堅持7月8日覆檢安排,可能要在會上很短的時間內處理細節,有可能不必要令城規會因要短時間內處理一系列提問,誤會我們沒有做好保育工作。對於被迫放棄訂在星期五的安排,實在無可奈何。」

翻查資料,元朗南生圍項目多年來一直因濕地保育而未獲城規會通過。發展商早

前向城規會申請,大增保育面積,新方案於發展後淨濕地總面積達140.7公頃,除保育現有濕地,亦會移除有害的堆填廢料,另把魚塘堤岸一併整理,或縮小或移除,住宅地面積由之前40公頃減至11.6公頃,但單位數量增加58.2%至2,531伙。

但上述的「雙生共融保育方案」今年1月仍然遭到拒絕,理由是項目不符合「綜合發展及濕地改善區」的規劃意向,項目亦被指生態影響評估和緩解措施不足。

中原看好寫字樓成交續升

香港文匯報訊(實習記者 盧海濤)中原工商舖預期,英國脫歐令資金流入本港,下半年寫字樓成交量持續上升。工廈市場受制新規管而將「價穩量跌」,成交將會遞減10%。

中原工商舖寫字樓部顧問陳雁樓表示,上半年寫字樓買賣呈價升量跌,買賣價錄得1.2萬元,對比去年第二季升11%,上半年共約370宗成交,買家以中資為主導,包括中國建築以48.1億元購入灣仔中國海外大廈全棟。預計下半年成交量會上

升,呎價料達4萬元。

安全規管抑工廈買賣

另外,該行又指,隨着市場更重視工廈安全問題,預料加緊規管,影響細價買賣交投。同時,由於屋宇署收緊新建工廈批則,限制單位設獨立洗手間,並規限樓底高度,窒礙收購及重建工廈步伐,全幢買賣將會遞減。該行預料下半年市場將會「價穩量跌」,成交量將會遞減10%。



中原工商舖陳雁樓表示,寫字樓下半年成交量會上升。實習記者盧海濤攝

長實荃灣西灣畔申預售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署最新公佈,上月共有4個住宅新盤獲批預售樓花同意書,涉及1,402伙,規模最大為長實地產旗下西貢荃灣西五區灣畔項目第1期,提供970個單位,預計2018年6月落成。再加工上嘉華啟德項目調整單位數量,由924個單位減至900個,令上月待批預售的住宅項目增加至32個,共涉及單位數量13,851伙。

地政總署資料顯示,俊和屯門井財街項亦入紙申請預售,項目位於青絲徑2號,命名為2 Tsing Min Path,提供355伙,預計2018年3月落成;永泰地產與萬泰集團旗下九肚第56A區的B1地盤,上月入紙申請預售,位於麗坪路83號,提供69個單位,預計落成日期為2017年11月。

至於雅居樂副主席陳卓賢旗下西貢碧沙路地盤,提供8伙,向地政總署申請預售,預計2017年3月底落成。此外,麗新、帝國集團(新地郭氏家族長子郭炳湘所持有)的將軍澳唐賢街29號項目命名為「藍塘傲」,提供605伙,仍待批預售,按早前發展商預告,有機會本季開售。

新申請預售項目急升

上半年合計新申請預售樓花的住宅項目

達11,549伙,較去年下半年6,625伙大幅急升約74.3%,為3年半新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,新申請預售樓花單位於短短半年間數字已佔去年全年16,392伙達7成,今年料可超越去年水平,並有機會達18,000伙的14年新高,預期多個新盤部署下半年推售,一手交投料可顯著上升。

至於6月共有3個住宅項目獲批預售,涉2,053伙,最矚目為新地元朗Grand YOHO Development(第一期),項目提供1,128伙,據悉發展商有意第三季尾開售。其餘兩個樓花新盤分別為宏安牽頭的馬鞍山蒼朗(640伙)以及信置西貢逸瓏海滙(285伙),前者計劃下月登場。

逾8千單位上半年批預售

總結第2季,地政總署共批出7份住宅項目預售樓花同意書和3份商業項目預售樓花同意書,涉及3,316個住宅單位。整個上半年獲批預售的新盤高達8,413伙,與去年下半年7,308伙相比亦升約15.1%,更創自2004年下半年後的11年半新高。目前有待核准的住宅項目預售樓花同意書申請共有32份,共涉及單位數量13,851伙,按月下跌4.65%。

柬埔寨住宅來港展銷



左起:豪利副總裁劉詩進、Worldbridge Land Co.Ltd.執行董事陳德祺、豪利主席兼行政總裁陳積光。

香港文匯報訊(實習記者 馬迪帆)新加坡豪利控股夥同柬埔寨發展商Worldbridge Land合作於柬埔寨金邊綜合項目「The Peak」將於明日起一連兩日於本港進行展銷。是次本港展銷會兩日將推出多個位於8

個不同樓層單位,包括開放式至3戶,單位面積485方呎至1,033方呎,售價由17.3萬美元(約134.6萬港元)起,呎價由每呎1,757港元起。

據了解,發展商為本周末入手的買家提供3%折扣,購入5間之上大手另有優惠。項目去年9月至10月於柬埔寨、新加坡開售,首推住宅大樓Tower1的507個單位,售出逾五成。該盤每層逾10伙,標準戶包括開放式至3戶,單位面積485方呎至1,033方呎,另有特色單位。

豪利控股主席兼行政總裁陳積光表示,柬埔寨目前有大量年輕勞動力,亦是中國「一帶一路」政策及「東盟一體化」的受惠國,令柬埔寨市場潛力無限。豪利控股副總裁劉詩進則表示,該項目租金回報率逾5%。