

二手樓價止跌 脫歐暫消化 CCL八大指數齊升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市最近進入止跌回升局面,最新公佈的中原城市領先指數CCL報129.84點,按周升0.77%,升幅為11周內最大。惟由於數據滯後的原因,上述樓價指數表現,並未反映英國脫歐的影響。不過,該行研究部高級聯席董事黃良昇估計,脫歐只令樓價反覆,並無礙於樓價繼續上升的局面。

黃良昇指出,本周八大指數相隔19周後再次齊升。上次齊升為今年農曆新年之時,三周後(元宵節後)樓價結束23周調整,進入回穩局面。早前三大指數連升4周,顯示樓價由止跌回穩進入止跌回升。他認為,本周八大指數繼續逼近新春高位,一旦升穿即進一步確定樓價由回穩進入回升。

四區樓價 九龍升幅最多

八大指數中,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報131.07點,按周升0.8%;CCL(中小型單位)報129.54點,按周升0.88%;中原城市領先指數CCL報129.84點,按周升0.77%。三大整體指數的按周變幅同為11周內最大,反映樓價蓄勢回升。CCL Mass及CCL(中小型單位)同創19周新高,CCL只創19周第三高,明顯受CCL(大型單位)拖累。

至於CCL(大型單位)報131.37點,按周下跌0.12%,連續11周在132點上下窄幅徘徊。黃良昇預計,三大指數將會於短時間內升穿新春高位,將可進一步確定樓價進入回升局面。四區樓價齊升,亦是19周首見,各區升幅由0.5至1.17%,升幅最細為新界西CCL Mass,升幅最大為九龍CCL Mass。

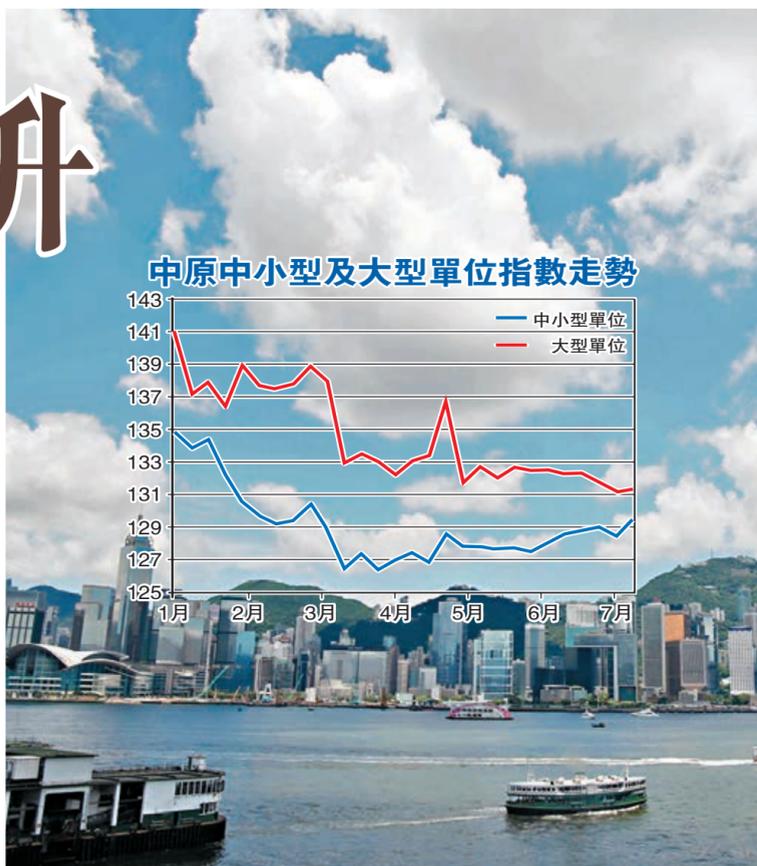
預約睇樓量未見突出

樓價向好,各區睇樓量保持平穩。中原地產十大屋苑本周末(16日及17日)睇樓量停止升勢,錄得625組預約,按周回落0.8%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,發展商近日加快推盤步伐,市場上三個新盤週日起連環推售,合共推出290伙,吸引大批買家入票認購。再加上二手平價放盤快速獲承接,筭盤源源遞減下,吸引力大減,令睇樓量橫行。事實上,該

行荃灣分行經理黃耀明表示,業主叫價企硬下,綠楊新邨現時已零「匙盤」。另一分區營業經理敖國偉亦表示,沙田市中心二手盤源短缺,成交表現大受影響,本月上半月只錄4宗成交。

另一間大型代理美聯物業,15個二手指標屋苑於今明兩日預約睇樓量錄約695組,錄得3.3%升幅,為踏入下半年以來,連續第3周錄得升幅。該行住宅部行政總裁布少明表示,發展商積極推售新盤,刺激購買力持續釋放,資金流入樓市,令一二手交投及睇樓氣氛向好。不過,樓市氣氛趨旺令二手業主叫價態度轉強,加上筭盤被消化,相對上新盤更顯競爭優勢,故預期未來一手交投仍佔頗大比例。

利嘉閣地產方面,據該行研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,550組客戶於本周末預約睇樓,按周微升0.6%。



■有代理認為,發展商近日加快推盤步伐,再加上二手平價放盤快速獲承接,筭盤源源遞減下,二手吸引力大減。資料圖片

天璽刷新高呎價紀錄

手機睇盤

因應香港人「機」不離手,信置推出「置有信心」手機應用程式(App),提供集團所有銷售中樓盤資料,包括樓書、價單、銷售安排、圖片及影片等。信置營業部聯席董事田兆源稱,該程式準備半年才推出。去年4月嘉華曾為將軍澳新盤嘉悅推出專用手機應用程式,但只限單一樓盤資訊。 ■記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅持續有承接力。消息透露,新地於九龍站天璽皇鑽73樓B室內園景單位昨以約5,250萬元售出,實用面積1,118方呎,實用呎價46,966元,料創九龍站上蓋屋苑同類型內園景戶新高成交價及呎價。今次成交打破樓上75樓B室,面積同為1,118方呎,去年

12月由汪姓買家斥資5,113.24萬元買入,呎價為45,735元的紀錄。

內地客連購略略2伙

市場消息又指,有內地客昨日連環向嘉里購入何文田皓畋第1座21樓A、B室合共2伙,單位實用面積分別是505方呎及681方

呎。據價單顯示,單位定價分別1,269.7萬及1,688.2萬元,實呎價分別為2.51萬及2.47萬元,以定價計兩伙單位的總值逾2,957萬元。至於同系的屯門滿名山昨亦售出2伙。

SKYPARK錄3捷訂

新世界與市建局合作的旺角SKYPARK昨昨2伙,與此同時該盤近日錄得3宗捷訂個案。根據一手住宅成交紀錄冊顯示,該盤5樓C2室(實用面積312方呎)、15樓C1室(實用面積395方呎)、以及23樓C3室(實用面積309方呎)於本月1至6日期間售出,成交價介乎469萬元至627.1萬元,以訂金5%計,相關買家各遭殺訂金額由23.5萬至31.4萬元不等,新世界合共殺訂約81萬元。

尚都登記超額6.2倍

將於今日截票,明早推售由百利保等發展的長沙灣尚都首批連加推125伙,截至昨晚累收900票,超額登記6.2倍。

此外,信置營業部聯席董事田兆源昨表示,西貢逸瓏海滙將於下周三推售首批連加推合共90伙,該樓盤的住客會所室內面積逾1.9萬方呎,包括提供約42.8米長戶外泳池、兒童泳池、健身室及宴會廳等。

億京荃灣酒店改寫字樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)億京2014年8月以近40億元買入的荃灣楊屋道地盤,向城規會申請作住宅及商業發展。項目規模龐大,擬建4幢物業,其中3幢為住宅用途,涉及樓面約42.37萬方呎,提供約840個單位;餘下1幢為商業樓宇,原訂酒店及零售各佔大概一半,最新方案將酒店改作辦公室用途,繼續與零售各佔約一半,總計商業樓面約65.93萬方呎。

涉及逾30萬呎樓面

城規會文件顯示,楊屋道地皮現劃為「綜合發展區(7)」用途,億京今趨申請主要是回應區議會意見,優化設計,將於兩層地庫層上,興建3幢33層高住宅及1幢37層高商業大廈。當中因為行人通道設施,會同步申請輕微放寬地積比率約0.1倍。其餘修訂包括增加車位、改善38米闊非建築用地及公眾休憩用地的佈局等。

翻查資料,地盤規劃意向是作住宅及商業的綜合發展,涉及逾百萬方呎樓面,2015年已核准的方案是住宅部分提供845個單位,商業部分則約一半樓面作酒店發展,提供920個房間,另一半用作零售及餐飲用途。但最新方案作出調整,最大改動

莫過於將原來的酒店部分改為辦公室,佔約31.73萬方呎,零售餐飲部分則約25萬方呎樓面。住宅單位微減至840伙。

東涌商業地申寬地積

此外,東薈城發展商2013年以約23億元投得的東涌達東路和美東街商業地皮,亦向城規會申請將地積比率輕微由5倍放寬至5.079倍,總樓面增加至54.81萬方呎,以作商場、交通總站及酒店綜合發展,放寬原因是配合提供24小時公共行人通道,並在地契許可下釋放總建築面積予增加大約20個酒店房間。據悉,東薈城發展商包括恒基、新地、新世界、恒隆及太古地產。

青霞里宅地下周招標

政府火速開展第三季(財年第二季)賣地計劃,地政總署昨日公佈,將公開招標出售屯門第20區青霞里住宅地。招標將於7月22日開始,8月19日截標。青霞里鄰近青山灣泳灘,附近為容龍居及翠峰小築,地盤面積約為57,232方呎,地積比率約3.6倍,最高可建樓面為20.6萬方呎。市場估值由6.8億元至7.21億元,樓面地價由3,300至3,500元不等。

補地價收入年半新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈在今年第二季補地價情況,土地註冊處共註冊11宗契約修訂個案,其中六宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。11宗土地交易中,7宗位於港島、2宗

位於九龍及2宗位於新界。總結來說,上季當局所得的地價收入總額約17.17億元,按季下跌44.8%,較去年同期更大跌近七成,為2014年第4季以來約一年半新低。

中環中心傳拒300億洽購

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由長實地產持有75%的中環甲級商廈中環中心,繼6月傳獲200億元洽購後,日前再盛傳獲中資財團以300億元洽購,平均呎價約2.46萬元,即一個月暴漲一半,足足100億元。不過,接近長實的消息人士對本地傳媒表示,300億元的洽購價,長實不會考慮。



■中環中心每個月租金收入約7,000萬元。資料圖片

中環中心樓價約122萬方呎,現時每個月租金收入約7,000萬元,回報率約2.8厘。長實持有75%,每年均有財團洽購,但公司未有計劃出售。

尖沙咀食街舖劈價四成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)核心零售街舖錄劈價易手,消息指,尖沙咀「食街」厚福街11A號地舖連1樓,作價約5,500萬元易手,按物業樓面面積約1,800方呎計,折合呎價30,556元。據悉,舖位於2013年叫價9,000萬元,迄今成交劈幅達39%。物業地舖及一樓部分目前分別租予茶餐廳及髮型屋,每月合共收租約12.95萬元,買家可享2.8厘回報。

大埔舖蝕使費求離場

其他地區,市傳大埔南運路1號至7號富雅花園地下6號及12號舖,面積共約476方呎,分別作價約1,100萬元及980萬元成

交。翻查資料,兩舖位於2014年以同樣價錢成交,倘成交屬實,業主料需蝕使費離場。另外,市傳黃大仙鳳德道5號至11號A至D號4個相連舖位,面積合共約2,800方呎,作價約3,000萬元交吉易手,較年初叫價4,800萬元劈達37.5%,平均呎價10,714元。

傳六福租元朗全幢唐樓

消息指位於元朗大馬路153號全幢,樓高三層並連閣樓,合共面積3,141方呎,以約22萬元租出,呎租70元。舊租戶為女裝特賣場,市傳新租客為六福珠寶。據了解,六福於鄰舖元朗大馬路155號已有一分店,今次疑為打通兩舖擴大門面。

昇悅居撻訂貨 兩周反價7萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價指數反彈,多個屋苑造價回升,甚至有撻訂貨出現反價成交。中原歐陽振邦表示,長沙灣昇悅居5座中層B室,實用面積517方呎,作價645萬元成交,折合呎價12,476元。該盤上月底一度以638萬元沽出,惟交易最終取消,僅隔兩周升價7萬元。原業主於2002年以214.2萬元買入單位,持貨14年多期內大幅升值逾2倍。



■長沙灣昇悅居面積517方呎中層單位,最新成交呎價12,476元。資料圖片

粉嶺沙田屋苑接錄新高

美聯周志強表示,粉嶺逸峯1座低層一個開放式戶成交,買家斥約320萬元入市,實用面積約為263方呎,呎價達12,167元,創屋苑開放式戶呎價新高,呎價堪比沙田第一城水平。原業主於2013年以約250.886萬元購入物業,是次轉售物業升值約28%。

美聯陳純琛表示,沙田好運中心兩房戶錄高價成交,涉及翰林閣中層F室,實用面積約為334方呎,以418萬元獲承接,折合呎價12,515元,創今年新高。原業主於2012年以約320萬元購入物業,是次轉售升值31%。

此外,有消息指,北角單幢項目御皇台高層戶,作價690萬元成交,單位實用面積400方呎,折合呎價高達17,250元,呎價創下該度新高,媲美區內新盤。

富澤花園累減110萬

不過豪宅市場錄零星蝕使費或平手個

案,中原地產梁廣成表示,大埔天賦海灣二期濶瑋16座高層E室易手,實用面積1,166方呎,成交價1,268萬元,折合呎價10,875元。

盜珣千呎單位蝕30萬

原業主於2012年以1,233萬元購入單位,持貨約4年,賬面價值升值約2.8%,料扣除使費後需蝕約30萬元。

另外,美聯劉浩勳表示,將軍澳日出康城3期領凱10座右翼高層C室,實用面積約749方呎,屬3房1套連連多房間隔,以約630萬元沽予用家,折合呎價8,411元。原業主於2011年以約587.4萬元購入,是次轉手升值約7%,料扣除使費後僅微賺。

至於北角富澤花園則錄大手減價個案,世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示,富澤花園富邦閣低層F室,面積667方呎,3房1套間隔,3月放盤時開價950萬元,至5月底下調至860萬元,終在日前再減20萬元,以840萬元將物業易手,折算呎價12,594元,低市價約3%。原業主於2008年12月以330萬元購入上址,易手大賺逾1.5倍。

逆按揭年內擴至資助房



■按揭證券公司總裁李令翔預計低息環境會持續。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)按揭證券公司總裁李令翔昨日出席電台節目時表示,該公司將於下半年把逆按揭計劃推展至居屋及夾屋之類的資助房屋。

李氏提到,本港樓價自去年9月高位一直回落,至今已累跌約15%,亦因而令更多物業被納入保險計劃批核範圍,推高按揭宗數。近兩個月樓市回暖、交投上升,他認為未來仍有不少不明朗因素,如英國脫歐風險仍未顯現,同時本港下半年供應

較多,預計低息環境會持續,下半年樓市走勢難以預測。

按揭公司:負資產輕微

對於發展商推出高成數按揭方案促銷新盤,李令翔認為兩者針對客路不同,不會與按揭公司構成競爭,惟又呼籲買家應留意條款並需承受有關風險。

他又指目前本港負資產宗數僅約數百宗,情況輕微。