

蒼朗大手客逾2000萬掃6伙

次批即日沽192伙 明日再推185伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤爭相出擊,無損購買力。錄得約2,700票登記的馬鞍山蒼朗次批195伙昨日下午揀樓,消息指,截至昨晚9時30分售出192伙,有一組客斥資逾2,000萬元買入6伙。

由宏安地產及錦華地產合作的馬鞍山蒼朗繼上周四沽清首批260伙後,昨日推售次批195伙,其中第2座首推佔130伙,實用面積由221方呎至411方呎,折實平均呎價14,010元,折實入場費288萬元;其後再加推第2座65伙,折實價由296萬至758萬元。該盤於日前分別再加推合共120伙,明日會推售第三批185伙。

發展商昨日撥出20伙分別供宏安地產及錦華地產員工內部認購,惟推銷安排公佈顯示,只有宏安地產有員工入票,共有兩票。A組(2伙至6伙)大手客及B組(只買1伙)客分別於昨日中午12時及下午5時起報到揀樓。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,A組大手客時段有一組客買6伙,涉資逾2,000萬元,另一組買5伙,反應比上周首度賣樓時更積極。而B組亦有超過80%出席率。

美聯:「復活客」佔75%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,不少蒼朗首輪向隅客再接再厲,以美聯客戶統計,「復活客」佔比高達75%。此外,今次用家佔比稍增,佔約60%,投資客則佔約4成,不少投資者吼準項目租金回報率有機會達4厘,最多打算斥逾千萬連購3伙。布少明稱,購買力釋放,區內二手交投逐步加快,馬

鞍山區本月至今暫錄得約60宗二手交投,而上月全月則錄得約80宗成交。

逸瓏園加推30伙

其他新盤方面,信置營業部聯席董事田兆源昨表示,西貢逸瓏園昨日加推30伙,實用面積由525方呎至923方呎,扣除最高折扣,折實價由583.9萬至1,328.5萬元,折實呎價由11,048至14,995元,部分單位加價1%至3%,下周二發售。他稱,該盤已累售185伙,套現18億元。

他又指,灣仔匯源第2期本月已售7伙。其中,3座23及41樓J室2伙複式戶分別以2,320萬與2,790萬元成交,呎價2.7萬元及2.97萬元,據悉由同一買家購入。項目現時僅餘6伙特色戶待售。

琥珀餘貨擬加價

華人置業於西半山干德道琥珀昨日售出5C連平台單位,售價4,998萬元,連車位,單位面積1,588方呎,呎價31,474元,買家為港人,計劃作長線投資之用。華人置業銷售經理戴健文表示,該盤至今已售出24個單位,套現24.2億元,現僅餘少量內園單位,或將提價5%至10%出售。至於今早發售的元朗Grand YOHO首批308伙,新地發言人昨表示,該盤累收16,695票,其中地產代理佔105票。



蒼朗開售情況。

記者張偉民 攝



信置田兆源介紹VR設備如何體驗旗下西貢逸瓏園及逸瓏海滙的周邊環境。

記者梁悅琴 攝

VR「睇」驗樓盤環境

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)VR(虛擬實境)除可作遊戲外,亦可以帶準買家參觀樓盤。信和置業昨日起至9月11日三週內於奧海城II商場內首創推出VR體驗區,讓參觀人士放眼了解旗下西貢逸瓏園及逸瓏海滙的周邊環境。信置營業部聯席董事田兆源表示,這是本港發展商首創以VR技術帶客體驗樓盤,籌備了一個月,花逾百萬元於美國訂購相關設備。他指,未來旗下新盤都會加入新科技及加強環保意識。

中國女排明現身奧海城

四年一度的奧運剛落幕,今明兩日中國奧運代表團將來香港表演及落區與市民交流,田兆源透露,事隔12年重奪奧運金牌的中國女排將於明早到奧海城商場與市民交流。

遠東加碼爭凹頭地



遠東朱寶林 記者顏倫樂 攝



恒地代表 記者顏倫樂 攝



長實代表 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)元朗凹頭住宅地年初流標後,本季重新推出招標,並於昨日截標。地政總署昨日公佈該地共收到14份標書,與對上一次招標比較多出4份。遠東發展兩次招標都有入標,公司地產發展部總經理朱寶林明言,由於市況好轉,故此今次出價較上次為高,但基於地皮本身限制,包括附近有西鐵架空電纜等,出價仍較審慎。

收14標書 反應勝年初

綜合市場資訊,昨日入標團包括佳明

集團、英皇、建灝地產、宏安、長實、新地、信置、恒地、富豪酒店及遠東發展等,大部分選擇獨資。當中,朱寶林表明今次出價較年初為高,認為地皮適合發展細單位。對於近期地價回升,他認為地皮貴買不代表將來以高價出售,最重要是樓價是否合乎地價,而未來住宅供應雖多,但因市民有需求,故看好樓市前景。

不過,並非每個發展商都高價買地。佳明集團售樓部經理阮方華昨稱,考慮到本港經濟前景,特別是零售及旅遊業疲弱,再加上地皮發展限制,出價與年初入標時

的作價相若。資料顯示,項目鄰近新晉屋苑爾巒,地盤面積306,311方呎,最高可建樓面367,569方呎。綜合市場資訊,項目估值介乎約6.6億元至14.7億元,較年初估值平均跌約二成至三成。

另外,地政總署昨日正式就黃竹坑道商貿用地展開招標程序,10月7日截標。項目佔地約18,996方呎,地積比率15倍,可建總樓面284,945方呎。賣地條款規定中標發展商需負責興建一所藝術及文化中心和辦公室,淨作業樓面為29,866方呎,計算於可建總樓面內,政府將支付一筆總2.95億元(每呎約9,891元)以回購此中心。

黃竹坑道商貿地招標

此外,發展商亦需負責為位於業興街對面一幅山坡進行岩土勘察和維修,有關山坡面積約為地皮的8倍,並需拆卸現有建築物及進行一系列環境評估和保養措施。基於上述限制,理想城市集團企業估值部主管張聖典對項目估值較保守,料值17億元,每方呎樓面地價為6,000元。

美聯蝕1.34億 中原派花紅

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)物業交投膠着拖累代理業界,龍頭代理行美聯集團(1200)由盈轉虧,該行昨公佈截至6月底之中期淨虧損達1.34億元,去年同期則錄3,235萬元純利。美聯集團主席黃建業形容,上半年樓市內外交困,經歷「最壞的時刻」,集團虧損亦反映代理業界困境。不過,同業中原集團昨日則公佈稅後盈利5.1億元,並宣佈派花紅。

黃建業:經歷「最壞的時刻」

美聯集團中期收入錄21億元,按年減少2.7%;每股期本虧損達0.1872元,去年同期每股基本盈利為0.0451元,不派中期息。公司股價昨日收報2.48元升1.2%。截至6月底,集團旗下全職員工11,569名,與去年12月底11,673名相若。黃建業指,外圍局勢晦暗不定,國內經濟疲弱,年初熔断機觸發市場恐慌後,A股調整方興未艾,兼港幣貶值,對本地經濟影響進一步浮現。



美聯黃建業指,本港今年上半年二手住宅註冊量比沙士爆發的2003年更嚴峻。

他續指,上半年整體物業註冊量錄逾2.6萬宗,創近26年最慘烈的半年。期內二手住宅註冊量僅錄逾1.5萬宗,比沙士爆發的2003年上半年近1.9萬宗更嚴峻。

展望後市表現,黃建業料好淡支持,預計下半年住宅交投料谷底回升,第三季住宅交投可達約1.65萬宗水平,第四季宗數仍錄逾1.3萬宗。同時,人民幣及英鎊貶值,亦令美元及港元資產變得吸引,中價豪宅有望受惠。而在後市剛性需求持下,全年樓價可望收復失地。

中原亞太營業額跌2%

另一邊廂,中原集團昨日亦公佈,今年上半年營業額錄93.26億元,較去年同期上升2%,稅後盈利5.1億元。期內,集團香港及亞太地區業務之營業額為17.64億元,較去年同期錄2%跌幅。業績保持大致平穩下,中原地產亞太地區後動上半年獲發0.73個月花紅,主任級獲1.095個月花紅。集團現時分行數目逾2,300間,員工人數逾5.8萬人。

君臨天下低層實蝕270萬



君臨天下面積751方呎低層單位以呎價21,305元易手。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍站豪宅又現蝕讓個案。君臨天下第2座低層F室以1,600萬元易手,原業主持貨近4年,連使費蝕約270萬元。

利嘉閣地產謝家華指出,君臨天下第2座低層F室,面積約751方呎,兩房兩廳。業主原開價1,620萬,經議價後減約20萬,最終以1,600萬成交,呎價約21,305元。據了解,原業主於2012年11月份以約1,788萬元購入單位,現轉售連使費蝕約270萬元。

比墅持貨5年輸170萬

另一方面,「士多大王」許金祥持有的大埔比華利山別墅,剛以1,580萬元售出,眼面蝕170萬元。消息指出,許金祥售出

比華利山別墅萊茵道單號屋,實用面積1,606方呎,一個多月前以1,600萬元放售,近日以1,580萬元易手,呎價約9,838元。許金祥於2011年以1,750萬元購入,持貨5年輸170萬元。

據土地註冊處資料顯示,許金祥在購入上址後,連同一按,七度向銀行或財仔借錢。至最近半年,已遭兩間財務公司追債,單位在淪為銀主盤前成功沽出。資料顯示,上址於2007年曾以1,828萬元一手售出,但未有完成交易,至2011年發展商再售予許金祥,單位已賣平78萬元或4.3%。

許金祥的上環尚賢居高層B室銀主盤,實用面積658方呎,本月以1,326.8萬元成交,呎價20,164元,勁蝕558.8萬元。

新地7.5億統一西環舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地及有關人士持有逾96%業權的西環堅尼地城卑路乍街34、34A及34B號及石山街1A、1B及1C號保發大樓在昨日進行強拍,最後新地舉得「1號牌」,以底價7.5億元投得。

物業地盤面積8,822方呎,現為一幢於1964年落成的10層高商住樓宇,地下低層及地下高層為商舖。項目現規劃用途為「住宅(甲類)」,可作商業或商住發展,如發展商住大廈,可建樓面逾8萬方呎。

大單位拖累 CCL 微跌

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價指數過去數周反覆向上,本周喘定。反映樓價指數的中原城市領先指數CCL最新報133.13點,按周跌0.2%。中原地產預計,CCL下季有機會挑戰去年146.92點的歷史高位。

九龍指數31周新高

本周CCL下跌主要受大單位跌幅顯著拖累,CCL(大型單位)報132.71點,按周下跌1.10%。CCL(中小型單位)報133.22點,按周下跌0.03%。至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass同樣連升6周後正常回軟,最新報134.74點,按周輕微下跌0.05%。以區域分類,九龍CCL Mass報130.44點,按周升0.08%,創31周新高。新界西CCL Mass報119.70點,按周升0.66%,連升3周共2.83%。新界東CCL Mass連升6周後正常回軟,報143.54點,跌0.35%。港島CCL Mass報141.32點,跌0.61%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本港樓價加速上升,相信8月底前CCL可達135點水平,第四季CCL有望重返去年九月高位,即146.92點水平。

新盤抑壓二手睇樓

新盤推售鎖定市場焦點,本周末預約睇樓量按周普遍急跌。據美聯物業分行統計,15個二手指標屋苑於本周末兩天錄得預約睇樓量約663組,較對上一個周末急挫約8.7%。中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得638組預約,下跌4.1%。利嘉閣地產研究部數據推算,全港50個指標屋苑共錄1,510組客戶於本周末預約睇樓,較上周末急跌6.2%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,全港新盤大激戰,當中元朗大盤Grand YOHO於周末開售,加上全新啟德及將軍澳新盤亦相繼開價,搶奪二手客源,導致本周末二手屋苑預約睇樓活動亦見減少。