

資助房屋港九新界輪住癩

鳳德青衣呎價破頂 東旭苑全港第三貴

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價再度挑戰去年高位,港九新界資助房屋樓價同步創新高,「公屋王」黃大仙鳳德邨綠表呎價新錄6,478元九龍稱冠,短短一個月兩度破頂。青衣青衣邨綠表則以呎價6,247元稱王新界。港島亦不失色,筲箕灣東旭苑綠表造價新錄665萬元登港島次貴居屋,與去年同屋苑下的668萬元紀錄僅差3萬元,並登上全港第三貴寶座。

近年經常刷新高價成交的「公屋王」鳳德邨,繼續「自我突破」。富誠地產陳錫金表示,黃大仙鳳德邨碧鳳樓中層24室,實用面積381方呎,屬兩房間隔,座向東望單車公園景,日前以呎價246.8萬元成交,折合呎價高達6,478元,呎價貴絕九龍未補價公屋。

鳳德邨1個月再刷紀錄

原業主於2013年以138萬元(免補價)購入,持有單位3年賬面升值79%。翻查市場資料,該屋苑8月時才錄得鳳樓中層7室,以免補價288萬元成交,呎售6,472元一度破頂,該紀錄僅維持約一個月便被今次成交高出6元打破。

至於「新界公屋王」則繼續由青衣獨領風騷,據房委會資料顯示,青衣邨一個實用面積381方呎的高層戶,免補價以238萬元成交,折合呎價6,247元,貴絕青衣一帶。市場消息指,單位位於宜居樓3407室,原業主於2001年僅以呎價16.77萬元一手購入,是次轉手物業大幅升值13倍。翻查資料,對上一項新界綠表公屋呎價紀錄,由同區長安邨安清樓於5月以6,174元創下,事隔5個月便被拋離73元或1%。

港島方面,房委會資料顯示,筲箕灣東旭苑一個實用面積650方呎的高層戶,以綠表價665萬元易手,折合呎價10,231元,成交價創港島居屋次高,僅較去年由同屋苑創下的668萬元僅差3萬元。翻查市場資料,目前全港免補價「居屋王」由長沙灣樂年花園在去年以676萬元創下,而今次東旭苑單位則晉身全港第三貴。

錦豐「綠呎」稱冠馬鞍山

此外,消息指,馬鞍山錦豐苑D座高層11室成交,單位實用面積597方呎,於綠表市場以506萬元成交,令屋苑造價首度升穿「5球」,而呎價則高達8,476元,創馬鞍山一帶居二呎價新高。原業主於2008年以167.39萬元(綠表價)一手購入,持貨至今物業升值2倍。

富健花園「雙破頂」

至於屯門富健花園錄得「雙破頂」成交,祥益地產黃慶德表示,個案涉及8座中層J室,面積592方呎,以355萬元(居二市場價)成交,折合呎價5,997元,是次成交金額及呎價雙雙成為屋苑居二市場的新高紀錄。

最新綠表高價個案			
物業	黃大仙鳳德邨	青衣青衣邨	筲箕灣東旭苑
	碧鳳樓中層24室	宜居樓高層7室	高層戶
面積(方呎)	381	381	650
造價(萬元)	246.8	238	665
呎價(元)	6,478	6,247	10,231
備註	九龍公屋 綠表呎價新高	新界公屋 綠表呎價新高	港島居屋綠表造價次高、 全港第三高

資料來源:房委會、市場消息

製表:記者 蘇洪鏘



筲箕灣東旭苑一個面積650方呎的高層戶以綠表價665萬元易手,較去年同屋苑創下的668萬元紀錄僅差3萬元。資料圖片

樓價指數年底料見新高

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨日表示,受英國脫歐影響,本港物業市場於第三季不論一手、二手私人住宅登記及樓價皆創新高紀錄,令樓市重新拾回正軌,價量齊升,預料CCL年底可望達150點的歷史新高水平。

中原資料顯示,第三季一手住宅登記6,200宗,創29個季度新高。陳永傑指,第三季大型新盤開售瞬間獲承接,與發展

商提供高成交按揭有直接關係,各國寬量亦催化積存購買力爆發。陳永傑預料第四季每月可維持2,000宗一手成交。今年首季一手住宅登記宗數錄11,694宗,料全年可達18,000宗,創2007年以後新高。

第三季二手住宅登記亦錄得自2015年第一季以來6季新高,錄10,616宗,2016年首季二手住宅登記宗數錄23,625宗,陳永傑料全年二手住宅登記宗數可達36,000宗,與去年相若。

按揭激戰抵消美加息陰霾

陳永傑指,中原城市領先指數CCL於第三季錄得6.8%升幅,攀升幅度為22個季度新高,相信即使美國有機會於第四季加息,幅度亦只限於0.25厘。而香港銀行在按揭市場激戰下,過去一季已增加各項優惠搶客,因此料美國加息難阻香港物業升勢,預料樓價由現階段至年底有望升6%,CCL可望達150點的歷史新高水平。

太古城兩房 1050 萬破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市重新拾升軌,藍籌屋苑樓價持續攀高峰,太古城兩房單位再度「回歸」千萬關口,明宮閣高層B室最新以1,050萬元成交,創出屋苑兩房標準戶新高。

中原地產莊素娟表示,太古城明宮閣高層B室,實用面積582方呎,2房間隔,望園景。業主以1,050萬元將單位易手,平均實用呎價18,041元,售價創屋苑兩房標準戶新高。莊素娟指,買家屬於用家,由於單位質素不錯,加上可交吉成交,於是馬上上市。原業主於1994年3月以355萬元買入單

位,持貨22年升值接近兩倍。

南豐3房距高位不足2%

至於毗鄰的南豐新邨創出今年屋苑3房戶新高,單位獲區內客以773萬元承接,與去年造價約788萬元同類單位相比,僅差1.9%。香港置業林志雄表示,單位為10座高層A室,面積570方呎,在零議價下以773萬元易手,呎價13,561元。原業主於2013年7月以626.8萬元購入上址,是次賬面獲利146.2萬元或23.3%。

北上新界區,粉嶺中心連天台特

色戶更於不足24小時呎價連環破頂,分別為11,630元及11,957元,創屋苑歷史新高。美聯物業陳梓彬稱,率先成交的粉嶺中心為E座頂層單位,實用面積368方呎,兩房間隔,連天台,以約428萬元易手,實用呎價11,630元,創屋苑歷史新高。原業主於2012年6月以約240萬元購入物業,賬面獲利78%。

粉嶺中心一日兩破頂

在上述成交後不足24小時內,屋苑同座同層另一個頂層連天台單位,面積同為368方呎,兩房間隔,以約440萬元易手,較早前成交高出12萬元,呎價11,957元,再度創屋苑歷史新高。原業主於2011年6月份以約260萬元購入物業,獲利69%。

另外,美聯劉浩勤表示,馬鞍山新港城1座高層C室,實用面積460方呎,作價601萬元成交,折合呎價13,065元。呎價創屋苑分層戶新高。

不過,豪宅名廈仍錄零星蝕手個案,消息指,大圍名家匯1座高層B室,實用面積1,779方呎,以2,700萬元沽出,折合呎價15,177元。原業主於2011年以約2,820萬元買入,賬面蝕約120萬元。

太古城面積582方呎單位22年升值接近兩倍。資料圖片

上季補地價5億 逾年半新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府主力推土地招標,又沒有鐵路項目批出,令補地價收入大減。地政總署昨日公佈,今年7至9季度內,補地價收入總額約為5.06億元。美聯物業陳梓彬稱,率先成交的粉嶺中心為E座頂層單位,實用面積368方呎,兩房間隔,連天台,以約428萬元易手,實用呎價11,630元,創屋苑歷史新高。原業主於2012年6月以約240萬元購入物業,賬面獲利78%。

資料顯示,在土地註冊處共註冊13宗契約修訂及一宗換地個案,其中8宗為不涉及補地價金額的技術性契約修訂。上述14宗土地交易中,6宗位於港島,4宗位於九龍及4宗位於新界,有關數字並包括小型屋宇個案。該季度內有兩個地段以私人協約方式批出。兩幅位於大嶼山梅窩的土地批予香港房屋委員會作居者有其屋計劃的發展用地。

逾7成市民滿意所住社區

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)有老牌發展商最新研究顯示,本港逾七成市民對其居住的社區感到滿意,而交通、治安及社區設施是最受受訪者重視的因素;但也有逾三成受訪者認為本港未能提供優質生活。

高富諾最新與香港大學民意研究計劃合作,就香港社區及本地居民對其居住社區、生活質素之看法進行民調,於昨日發表研究報告。研究從8月29日至9月15日間,以電話隨機成功訪問1,006個18歲以上受訪者。

最重視交通問題

結果顯示,72%受訪者滿意其居住社區,當中,「交通便利」(42.1%)及「方便

購買必需品」(19.5%)是滿意的主因。同時,59%認為本港提供良好生活質素,當中「良好交通系統」(30.2%)、「安全及治安」(30.2%)及「社區設施」(19.9%)為最受訪者所重視。

不過,有32.8%認為本港未能提供優質生活,原因包括政治環境、人口稠密、物業負擔能力等。高富諾亞太區行政總裁查耀中形容,各區居民由於生活環境各異,有如「瞎子摸象」,故對本港社區感受各有不同。

近年「劏房」新盤大行其道,戶型面積小至200方呎,高富諾亞太區行政總裁查耀中表示,隨着城市化發展,這情況在不少城市均有出現,並非本港獨有。

南昌一號首批登記超7.8倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤爭相推售,恒基地產於長沙灣南昌一號昨午截止收票,消息指,累收約440票,以今日開售50伙計,超額登記7.8倍。至於帝國集團及麗新集團合作發展的將軍澳藍塘做至昨晚8時累收5,300票,以已公佈價單的257伙計,超額登記19.6倍。

南昌一號今日開售首批50伙,平均呎價16,598元,扣除最高5%折扣,折實平均呎價15,768元。該盤最大特色是595方呎單位可以間四房。

南里壹號4伙加價推

市況向好下,華置趁勢加價加推堅尼地



華置銷售經理戴健文(右)稱,南里壹號的4,700方呎舖位出售或放租,會待完成住宅銷售後再決定。記者梁悅琴攝

城南里壹號最後4伙頂層2房戶。華置銷售經理戴健文表示,單位面積由458方呎至480方呎,其中3101室連天台出售,定價由1,439萬元起,呎價介乎31,437元至

33,638元,連傢俬發售。發展商提供最高6.25%優惠,折實1,350萬元入場,另設業主介紹1%折扣及大手客1%至2%折扣。戴健文指,此4伙單位價錢較樓花時貴8%至9%,將於本周五發售,大手客優先揀樓。

映御單位去貨95%

至於新地剛為元朗映御推出的120%按揭計劃來促銷,消息指,映御已售出95%單位,現尚餘27伙待售。

東亞賣舖 45年升值52倍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)東亞銀行近期陸續放售舖位以求減省成本。據土地註冊處資料顯示,筲箕灣道307號地下A、B號相連地舖,作價4,310萬元易手,物業樓面合共1,681方呎,折合呎價約2.56萬元。資料顯示,東亞銀行早於1971年以79.48萬元購入物業,持貨至今物業大幅升值逾52倍。

另外,旺角彌敦道777至781號安寶樓地下、一樓及二樓B1號舖,現正以1.7億元放售,總面積10,500方呎。美聯旺舖伍賢明表

示,舖位原由雅居樂非執行董事陳卓南等人在2010年以5,830萬元購入,於2014年底以2.5億元連同灣仔天樂里及西環德輔道中物業一併售予資深投資者蔡志忠等人。

彌敦道萬呎舖1.7億放售

據了解,上述物業地舖面積約500方呎,一樓及二樓面積均分別約5,000方呎。其中,一樓由特色餐廳以每月26萬元租用,二樓則由知名食府大紅袍以每月18萬元租用。

美聯料新樓成交12年新高

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)發展商積極推盤,港九新界市場一手比率升至近3成。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日預料,第四季有逾9,000伙新盤推出,故全年一手私樓註冊量可望創出1.8萬至1.9萬宗水平,創出12年新高。

內地客豪宅比例佔三成

布少明指出,全港逾2,000萬元一手私樓註冊量已錄得1,094宗,突破去年全年。若

據已知買家姓名並以拼音辨別,內地買家佔當中比率於今年次季已錄約30.7%水平。

至於一手私樓註冊量佔整體住宅註冊量比率於今年首3季錄得約29.8%,註冊金額亦佔約43.6%,兩者均創出自2003年後的13年新高。樓價則自3月低位後已連升6個月,累升約6.5%。

布少明表示,若單以下半年計,預期整體一手私樓註冊量將逾1.2萬至1.3萬多宗,為2004年上半年後半年首度突破萬宗水平,

較上半年翻升逾倍。至於二手住宅註冊量估計亦錄得3.8萬宗至3.9萬宗,樓價全年樓價有力追平去年高位,可望上升逾7%。

根據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料,回顧今年首3季,一手私樓註冊量錄得約11,869宗,連續3年同期錄得逾萬宗水平,但仍較去年同期有約2.7%差距,而二手市場則錄得約27,933宗,較去年同期跌約20.3%,反映一手表現較二手市場優勝。



整鬼做怪

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)萬聖節快到,新地於元朗商場YOHO MALL豪擲180萬元舉辦一系列大型萬聖節活動,包括整鬼做怪選拔賽、萬聖節百人巡遊、聯同三間院校獻獻魔術與舞蹈表演等。新地代理租務部助理總經理(推廣)陳潔儀表示,美酒佳餚加上豐富活動,預料周末日均人流可逾16萬。