

3天累收1500票 超額認購11倍 啓德1號(II)最快明天提價加推

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中國海外旗下啟德發展區「港人港地」啟德1號(II)昨日第三日收票,雖然項目較去年8月開售的啟德1號(I)加價兩成,但消息指,項目累計3天仍收到約1,500張票,以項目首批125個單位去計算,超額11倍,市場反應踴躍。中海海外地產董事總經理游偉光昨日表示,項目仍有加價空間,計劃明日會進行加價及加推,屆時並會公佈銷售安排,最快本週六開賣。

游偉光表示,啟德1號(II)入票情況理想,合乎預期,當中九龍區的人士佔大多數約六成,其餘則有約三成來自新界區,港島區數量較少。準買家以用家為主,佔八成以上,較鍾情兩房及三房戶,故此日後亦無意讓大手客人優先。消息指,項目昨單日截至晚上7時收約372票,累計3天收約1,500票。

游偉光:會繼續入標啟德地

啟德1號(II)大幅加價的背後,顯示中海海外對該發展區的前景相當有信心。資料顯示,本財年至今啟德一帶共賣出4幅地皮(3幅住宅地和1幅商業地),中海海外全部有入標競投,除了獨資外,亦曾經分別與信置、爪哇等合組財團入標,但都未有進展。游偉光昨直言,之後推出的啟德地皮都會研究,更新釘截鐵地說會入標。事實上,該區地價今年飆升,啟德1號(II)上周開價前,市場已估計發展商定價會較之前進取,而結果首批125伙開價平均折實價1.76萬元,較去年啟德1號(I)首批高出逾兩成,市場迴響甚大,認為開價過於進取。項目加價原本在市場預計之內,但作為項目銷售負責人的游偉光,早前於記者會上被問到加價原因時,



中國海外地產董事總經理游偉光表示,啓德1號(II)入票情況理想。記者顏倫樂攝

卻反問記者「呢個價,你哋點解覺得係高、定係承接力不足呢?你哋個理據係乜嘢呢?」更以貝沙灣與啟德作對比,其態度被市場人士批評「太寸」。他昨日亦有為此作回應:「其實,我認大家睇我個訪問,適合比較完整或者原裝去睇,就唔好係一個剪接或者加工的版本,咁當然,剪接或加工的版本都需要,但我希望一個完整或原裝的版本都可以出現嘍市場,界大家去睇去參考。」

Grand YOHO二期累收700票

而同一時期,新地元朗Grand YOHO二期亦預備發售,至昨日累計5天收約700票,以首張價單166伙計,超購逾3倍,與啟德1號(II)的熱烈反應差距甚大,購買力明顯被啟德1號攤薄。資料顯示,Grand YOHO 2期首批166伙,面積介乎394方呎至1,118方呎,即供折扣優惠最高達樓價19.5%,平均折實價14,488元,折實售價由537.94萬元至1,677.1萬元。

總結兩盤合計累收逾2,000票,凍結市場資金逾2億元,本週末有機會同期開賣。新盤仍然在收票階段,導致過去周末兩天(1月7日及8日)一手住宅市場繼續由貨尾主導,兩天只有64宗成交,較之前周末(元旦3天假期)75宗成交少15%,而過去兩天更有45宗來自恒隆奧運站浪濤灣,佔總成交量70%,其餘新盤只零星錄得19宗交易,市況淡靜,估計周末隨着大型新盤開賣,一手交投量才會大幅增加。

去年十大屋苑 交投升勢放緩

香港文匯報訊 據中原地產統計,去年十大藍籌屋苑二手買賣合約登記合共錄得2,701宗,總值170.71億元,較2015年的2,522宗及162.10億元,分別上升7.1%及5.3%。雖然買賣錄得回升,但宗數仍為1996年有記錄以來21年歷史次低。其餘七個屋苑2016年的二手買賣登記為:太古城(291宗,29.20億元)、黃埔花園(212宗,15.58億元)、麗港城(198宗,12.49億元)、海怡半島(180宗,16.05億元)、康怡花園(158宗,11.49億元)、杏花邨(157宗,11.45億元)及匯景花園(79宗,5.55億元)。

去年有8個屋苑的買賣登記宗數突破2015年登記。當中,太古城的宗數升幅最多,按年大幅上升31.1%,麗港城、杏花邨及美孚新邨的宗數升幅亦達一成以上,分別按年上升15.8%、13.8%及10.5%,其餘錄得升幅的屋苑分別為黃埔花園(升5.5%)、嘉湖山莊(升5.4%)、康怡花園(升2.6%)及沙田第一城(升0.7%)。不過,海怡半島及匯景花園的買賣錄得跌幅,宗數分別按年下跌0.6%及21.8%。

新盤成焦點 二手反彈乏力

農曆年將至 短期難突破
多個代理商紛紛表示,要待農曆新年過後,二手市場氛圍才會好轉。港置行政總裁李志成稱,二手業主開價態度強硬,盤源亦賣少見少,加上農曆新年將至,二手市場購買力將會進一步凍結,短期內成交難有突破,預期農曆新年過後,二手交投才有可能重拾升軌。利嘉閣地產總裁廖偉強則認為,如果新盤銷情理想,二手交投量有望2月中過後會有所增加。二手交投凍結,但也不乏用家在農曆新年前趕緊入市。美聯物業東涌映灣園分行(2)高級營業經理吳家威表示,該行剛促成映灣園16座高層D室,單位實用面積約718方呎,建築面積約976方呎,吸引外區換樓客睇樓後購得,以「一

口價」660萬元承接自用,折合實用呎價約9,192元,建築呎價約6,762元。據悉,原業主於2009年10月斥資340萬元購入,是次轉手賬面獲利約320萬,升值約94%。

十大屋苑周六日成交

	上周末	前一周末	變幅
利嘉閣	7宗	7宗	無起伏
中原	6宗	9宗	↓3宗
美聯	5宗	9宗	↓4宗
港置	2宗	7宗	↓5宗

製表:記者周曉菁

盧華家族招標深水埗舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)資深投資者盧華家族持有的深水埗大埔道51至61號舊樓,剛委託第一太平戴維斯招標,市場對該舊樓估值3.8億元。據了解,大埔道51-61號現址為1幢於1957年落成的7層高舊樓,地盤面積約4,588方呎,可隨時拆卸重建及賣樓,以地積比率最高9倍計算,重建樓面約41,292方呎,換言之每呎樓面地價約9,023元。翻查資料,盧華家族去年11月尾才完成上述舊樓的強制拍賣,成交價2.67億元,短短1個多月即部署離場。另外,市場消息指中聯辦分別以145萬元及168萬元,購入均益大廈3期地庫兩個相連車位,合共313萬元,均益大廈位置毗鄰西營盤中聯辦總部。其中單號車位成交價168萬元,為均益大廈3期車位成交價新高。

上環信裕大廈放售相連全層戶

香港文匯報訊 港島商廈向來稀缺,遑論售價合入門投資者水平,該行獲委託獨家代理上環文咸西街48號信裕大廈低層兩層相連全層單位。李鎮麟表示,是次以驚喜價放售單位,屬市場罕有全層相連單位,現時正以交吉形式放售,投資及自用均可。其中入場單位面積約1,688方呎,現正以800餘萬元放售,折合平均呎價僅5,000餘元。至於另一個面積較大戶型,面積約2,660方呎,現時叫價僅約1,500餘萬元,折合平均呎價約6,000餘元。以現時該廈平均呎租約23至26元計算,租金回報率將接近5厘或以上,收租表現理想。事實上,上環區中小企業密集,貿易活動頻繁,是次放售單位全層單位私隱度高,亦方便洽商,絕對具有市場吸引力;加上鄰近港鐵車站,來往各區極為便捷。

富強苑3房610萬沽創新高



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)各區續錄新高成交,樂富居屋富強苑F座高層5室剛易手,富誠地產分行經理陳錫金表示,該單位實用面積577方呎,以610萬元成交(已補地價),實用呎價10,572元,造價創同類3房戶新高。原業主2009年以290萬元購入(已補地價),賬面獲利320萬元或1.1倍。福安花園雙破頂易手 馬鞍山居屋福安花園亦錄破頂交易。世紀

21奇豐區域經理鄭達昌表示,福安花園1座低層B室,實用面積568方呎,3房間隔,原開價580萬元,放盤僅一周減價至555萬元(已補地價)沽出,實用呎價9,771元,創屋苑成交價及呎價歷史新高。另外,將軍澳君傲灣3座高層D室,實用792方呎,以1,180萬元成交,實呎14,899元,香港置業助理分區董事劉浩勳表示,不論樓價或呎價均屋苑新高。原業主於2008年以590萬元購入,賬面獲利590萬元或1倍。

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

2017年,全球投資者都把焦點集中在人民幣及美元上,利率、美匯指數、美國國債債務,都是全球投資者極為關注的事情。香港實行聯繫匯率,資產價格包括樓價,自然受到美國利率政策及美元走勢的影響,當美元上升時,本港樓價理論上要作出相應的調整。

低利率推動地產價格上升

簡單來說,當美元及利率上升,香港資產價格便要下跌,所有香港的內部價格,例如股價、樓價、工資、通脹等都需要作出相應的調節。筆者見,美元上升影響熱錢的流向,是左右香港樓價的主要因素。因為熱錢的流向,直接決定了香港的實質按揭利率,而實質按揭利率,將是主導樓價的走勢重要

熱錢流向影響樓價走勢

原因。正如2008年,當時負利率持續,本港熱錢充裕,銀行水浸而推動借貸,這是推動此輪香港地產價格上升的主要原因。由於本港實施聯繫匯率制度,香港的實質按揭利率,主要受美國利率走勢、香港通脹率及銀行按揭市場競爭所影響。回顧1997年前,本港實質按揭利率維持在5%內;到1999年,亞洲金融風暴後香港出現通縮,導致實質按揭利率急升到13.8%;2001年科網股泡沫爆破,美國開始減息,加上香港通縮情況改善,實質按揭利率又降至5%;當2003年下半年起經濟開始好轉,香港更於2004年走出通縮困局,實質按揭利率則持續低企;而踏入2008年,因通脹率上升,存錢在銀行的利息回報追不上通脹,令香港進入負利率時代。

在負利率期間,借貸成本低廉,為了抗衡通脹和資金保值,大家都將資金投資於物業資產上,導致香港地產瘋狂急升。

資金充裕 港可不隨美加息

2017年,實質按揭利率會有什麼變化?香港的通脹,一直高於大部分主要經濟體。回顧過去,通脹現象在美國、英國、歐元區都曾出現過,但香港的通脹在大多數時期都有3%以上。雖然本港今年經濟的變數較多,但經濟增長預測也有1.8%的增幅,基本通脹率在2%以上,再加上現時本港的資金仍很充裕,仍有一定彈性不跟隨美國加息,所以在可見的2017年,香港的實質按揭利率,仍可保持低位,期望今年樓價回調可能是不現實的想法。

工商舖註冊去年702.66億跌25%

