

長實三盤齊推 啟德天寰準備就緒 新盤混戰 首季爭先出擊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘、張美婷)新年伊始,各大新盤爭相出擊。長實今年首季擬三盤齊推,當中北角油街及元朗牛潭尾洋房意花園已取得預售樓花同意書,及待批預售的荃灣海之戀或馬鞍山星連海;建灝地產亦計劃於首季推售啟德項目天寰;至於新地正收票中的元朗Grand YOHO二期將於本周四晚發售首批66伙。

長實執行董事趙國雄表示,由於系內三個盤所在位置不同,因此不會有爭客情況,近期多盤齊推代表市況好,但相信價錢不是主要競爭,而是於付款方法上的突破。他又指,集團一向積極投地,只是別人更進取,亦歡迎中資以及其他外資來港投地,反映他們看好本港經濟前景。

媽廷推28萬家電優惠吸客

長實高級營業經理封海倫稱,海之戀最快第一季預售,項目的基座商場43萬方呎,連接港鐵站且有天橋連接毗鄰商場,該商場與海之戀的住宅部分的落成時間相若,該盤備有至少兩對示範單位。

她又稱,元朗洋房媽廷推全新賀年優惠,於今年1月13日至2月5日,首3幢洋房的買家可獲價值28萬元的家電禮券,而於1月底前可繼續享用「仔住買,仔住賞」現金回贈優惠,指定洋房享各自所購洋房之成交金額2%回贈,換言之,指定洋房優惠最高獲成交金額逾3%折扣。該盤已累售23伙,套現約4.2億元。

鄭智榮:天寰最快季內發售

啟德新盤戰亦一觸即發,繼中海外正推售啟德1號(II)外,再有發展商宣告參戰。建灝地產昨天宣佈,旗下啟德項目正式命名為天寰。建灝地產集團投資部經理鄭智榮預計,項目最快在首季獲批預售樓花同意書,最快季內推售,定價除參考同區樓盤,亦會參考何文田、九龍站等樓盤而定。

展望今年樓市,建灝地產集團首席行政總裁羅建一預計,今年本港加息幅度不會太大,亦不擔心住宅供應大會構成壓力,料今年樓價平穩發展,上落波幅在一成之內。



左起:長實高級營業經理封海倫、長實執行董事趙國雄。記者梁悅琴攝



左起:新地雷霆、胡致遠。記者張美婷攝

啟德天寰項目共提供822伙,當中九成單位位於兩幢高座大廈,另設4座低座提供低密度住宅,單位實用面積由200餘方呎至1,200餘方呎不等;戶型涵蓋開放式至四房戶,當中以開放式、一房、兩房為主打,佔全盤約七成。項目將於九龍東設示範單位,整個項目料於2018年底落成。

Grand YOHO二期首批周四推

正收票中的元朗Grand YOHO二期,發展商新地副董事總經理雷霆昨表示,該盤將於本周四晚發售首批66伙,市價為約10億元。新地代理總經理胡致遠表示,首批66伙間隔包括兩房、三房及四房雙套間隔。是次銷售安排分為兩部分,首時段供家庭客同時選購兩伙或以上單位(最多四伙),另一時段



左起:建灝羅建一、鄭智榮。記者蘇洪鏘攝

供買家選購一或兩伙單位。

雷霆稱,Grand YOHO第三期仍在設計中,預計為未來3年元朗站旁唯一提供單位的項目,故集團傾向惜售,加上臨近二期入伙時間,而項目可能於農曆年後取得入伙紙,估計在樓花期出售單位不多於200伙,其餘單位將以現樓發售,另西南九龍匯璽及九肚山雲璽,則會視乎工程進度決定推售次序。會德豐地產於屯門掃管笏NAPA昨上載新銷售安排,本周五加推21伙單位發售。

恒基於大坑灣瑤瑤昨晚加推18伙,單位售價已反映現樓因素,其中4伙於本周五賣。系內於鴨脷洲倚南亦於本周五推售2伙一房戶。

恒隆地產昨加價4.2%加推大角咀浪澄灣24伙,將於本周六發售。

施永青料今年樓價跌一成

香港文匯報訊(記者 歐陽偉昉)中原主席兼總裁施永青昨出席一個論壇時表示,現時樓價指數創新高,賣地以高價成交,加上落成量低於預計令租金上升,導致市場認為樓市會繼續向上。不過隨着投資者轉移至樓市的資產開始減少,不利因素增加,今年樓市下半年將會逆轉,預料上半年樓價下跌3%至5%,下半年下跌5%至8%,全年下跌8%至13%。



中原主席兼總裁施永青。張偉民攝

啟德1號反應不錯,他指啟德賣地高價成交,投資者認為樓價亦會上升,不過他認為地價上升不一定等於幾年後樓價上升,將來需看能否負擔更高的租金。

住宅落成量較預期少 蚊型盤將面對大量競爭

施永青表示,現時樓價還有慣性衝力向上,今年住宅落成量比預期少6,000個單位,供應較少令租金上升。不過隨着香港經濟放緩、利息上升、政治不穩和供應增加,市場缺乏新增購買力,樓價未必可以持續高企。

新地元朗Grand YOHO二期上周收票反應一般,施永青認為去年11月政府加辣前銷理想,發展商已售出不少貨尾單位,目前銷售壓力不大,該區附近也沒有太多競爭,無需要太急散貨,發展商可以進取的售價去「試頂」。反觀中國海外的

近年單位面積越劃越細,施永青認為這並非好現象。樓市已和購買力脫節5至6年,主要靠投資者以往積累的資產轉移至樓市,但以轉移的資產支持樓價上升的趨勢已去到「水尾」。蚊型盤出現正顯示連投資者的購買力也不繼,買不起正常呎價單位,發展商需要將貨就價興建更小的單位。他又指隨着人口老化,長遠的需求將會來自細單位換大單位。因為以往在70和80年代已有大量小單位落成,所以將來一旦細單位供應增加,它們需要面對很多競爭,所以不傾向購買細單位。

四太沽銅鑼灣舖賺1.28億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)賭王四太梁安琪近日沽貨,據土地註冊處資料顯示,銅鑼灣景隆街20至28號地下20、20A至20B號,以及22號舖,上月以2.15億元易主,物業面積約2,600方呎,折合呎價逾8.2萬元。物業原登記於梁安琪持有的尚嘉控股名下,公司於2004年以8,700萬元買入物業,迄今轉手物業賬面升值1.5倍或賺1.28億元。

至於登記買家為Spotting Bright Limited,公司董事包括新世界旗下新創建(0659)的協興建築非執行董事陳修杰。據了解,新世界系近年積極收入今次物業所在的新安大廈,現已持有逾六成業權。舖位現由翠華餐廳承租,月租逾51萬元,租期至2019年。

旺角舖意向呎價1.3萬

另邊廂,旺角有業主蝕放商用物業,中原(工商舖)蕭志浩表示,旺角彌敦道705號金鑽10樓及11樓全層,面積各約1,975方呎,意向呎價約13,164元,物業將以交吉形式易手。業主於2013年各以約3,480萬元購入各層單位,按意向價計算,業主將蝕讓約1,700萬元,而物業貶值約25%。蕭氏續指,現時大廈租金水平約30元至35元,若單位按該租金水平計算,新買家將可享約3厘回報。

隨着人口老化,港人對安老服務

需求有增無減,護老院已成為甚具潛力的行業,加上對舖位面積有相當要求,一般須逾萬呎以上,故一旦承租便極少遷出,屬穩健型租客,適合投資者作長線投資。

美聯旺舖區域營業董事梁國文表示,位於筲箕灣南康街17號天悅筲箕灣廣場二樓2005號舖位正進行放盤,舖位建築面積約20,800方呎,業主意向價1.3億元,平均呎價僅6,250元。物業現租客為護老院,每月租金約38萬元,租金回報率逾3厘。由於護老院一般可接受的呎租水平約20多元,而是次物業的平均呎租僅約18.3元,仍有一定的增值空間。

荃灣新村街舖叫價2200萬

事實上,民生區不受零售市道影響,故位處民生區、涉資較小的舖位,亦開始成為投資者的追捧對象。美聯旺舖區域營業董事倪金河表示,位於荃灣的新村街33-39號F號舖,現正進行放盤,物業面積約450方呎,業主意向價為2,200萬元,平均呎價約48,889元,現租客為僱傭公司及當舖,每月租金共6.5



筲箕灣巨舖近日叫價1.3億元。

萬元,租金回報率超過3.5厘,屬長線投資之選。

倪氏指出,位於同一條街的40A號地舖,面積約500方呎,剛於今年8月以2,638萬元成交,平均呎價約52,760元,回報率約2.5厘,與物業相差達1厘。而物業鄰近大商場荃新天地及楊屋道街市,拐彎便是銀行林立的沙咀道,加上毗鄰酒店,人流有一定的保證。

荃灣是發展成熟的區域,近年荃灣西一帶,亦逐步演變為區內新晉的住宅地帶,為荃灣注入更多的消費力,而是次物業回報率理想,銀碼不大,相信可吸引投資者追捧。

傳赫蘭道「五按屋」7億易手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)重慶商安晉辰,名下南區「五按」洋房新近易手。

消息指,南區赫蘭道12號物業,上蓋大屋實用面積約7,891方呎,擁約7,000方呎戶外空間,面向南區海景,新近以近7億元易手,呎價逾8萬元,成為今年首宗較大的洋房成交。

據土地註冊處資料顯示,安晉辰等人於2011年以公司名義,作價5.47億元購入該物業,及後物業先後抵按5次,對上一次為去年12月。迄今成交,物業期內賬面升值逾1億元。

而促成是次成交的第一太平戴維斯指,新買家為一名資深投資者。



市傳赫蘭道12號物業近日以近7億元易手。

市建卑利街盤今截意向

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局早前推出中區卑利街/嘉咸街發展計劃地盤A招意向今日截意向書。資料顯示,項目總樓面約10萬方呎,提供約116伙。由於地皮屬罕有中區地皮,不少發展商都磨拳擦掌,料今日截意向反應不俗。

市建局資料顯示,卑利街/嘉咸街發展計劃共有三個地盤(A、B及C),2012年4月曾批出B地盤予長實作住宅及零售發展,提供177伙;C地盤仍未出售,發展用途為酒店及辦公大樓。至於今次招意向的A地盤位於卑利街,地盤面積約

9,580方呎,計劃提供約84,282方呎住宅樓面(約116伙),以及約15,715方呎樓面作多用途活動會堂及商業用途,並會提供不少於3,229方呎的公眾休憩用地。

局方特別列明,為提供可持續發展的生活環境,成功投標的發展商須按發展協議中列明有關標準與品質、可持續發展和智能系統的要求興建項目。其中智能系統包括家居用電、用水量系統、家居保健系統、智能顯示屏、家居廢物管理系統、建築信息模型以及樓宇管理系統等。

去年二手登記創新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2016年本港主要三個區域(香港、九龍及新界)的二手私人住宅買賣合約登記均較2015年錄得跌幅,顯示二手市場低迷。2016年樓市以一手新盤為主導,二手交投主要受到辣招打壓,買賣持續偏低疲弱,11月初政府加辣,拖累全年二手登記再創新低,九龍區跌幅為三區中最勁。

在三個主要區域中,九龍區為跌幅最多的區域,2016年九龍區的二手私人住宅買賣登記錄得11,256宗,較2015年的12,248宗下跌8.1%;港島區2016年的二手買賣錄7,430宗,較2015年的7,861宗下降5.5%。新界區的二手私人住宅交投2016年錄16,129宗,比2015年的16,231宗減少0.6%。

根據二十四個分區的二手樓市表現,2016年有十七個區份的買賣登記宗數較2015年錄得下調。當中買賣宗數跌幅最多的五個區份,港島佔四

個,九龍佔一個。銅鑼灣/跑馬地的買賣跌幅達26.5%居首,旺角/大角咀跌18.9%居次,灣仔跌18.0%,排名第三位,半山區跌16.5%,山頂/南區跌16.3%,分別位列第四及第五。

在港島方面,除銅鑼灣/跑馬地、灣仔、半山區及山頂/南區的買賣跌幅較多外,2016年西上中環及北角/鯉魚涌的買賣,分別按年下降3.1%及1.4%。在九龍方面,除旺角/大角咀的二手登記顯著下降外,2016年九龍塘/石硤尾、長沙灣/深水埗、尖沙咀/油麻地、西貢/將軍澳、紅磡/土瓜灣及觀塘,分別錄15.6%、10.6%、7.9%、7.9%、7.2%及1.0%跌幅。

在新界方面,2016年離島/東涌/愉景灣、大埔、元朗/天水圍及沙田的二手私人住宅買賣錄得下調,分別按年下跌13.7%、9.1%、1.3%及1.1%。

尖沙咀樓上舖4680萬放售



尖沙咀舖位以4,680萬放售。

香港文匯報訊 核心區舖位價格回穩,不少資深投資者近期開始四出吸納優質盤源。美聯旺舖營業董事張殿煥表示,尖沙咀亞士厘道24-38號一樓舖位放售,目前叫價4,680萬元,舖位面積約2,200方呎,折合每平方呎約21,273元。

張氏指,近期市況轉趨回穩,對後市有信心,部分業主開始收緊議價空間,業主今年初叫價4,500萬元,現

作輕微調整。據了解,舖位目前租賃予餐廳酒吧,每月租金約11萬元。若按業主目前叫價,收租回報約近3厘。

亞士厘道位於尖沙咀高級餐廳集中地,而且於九龍公園徑有通道直達,十分方便。相鄰廣東道、海防道舖位價格較高昂,上址乃核心區細價之選,極具升值潛力,吸引力非同凡響,準買家應盡早把握入市機會。