

內地客購雋踞 辣稅付497萬

假後南下轉活躍 新盤參觀比例增

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、梁悅琴)新春過後,再現內地客來香港置業。長實助理首席經理(營業)何家欣表示,元朗牛潭尾意花園近兩日參觀示範單位的非本地客比例明顯增加,料目前佔整體參選人約10%至20%比例。同時,有內地客斥資1,657萬元向恒地等購入大坑雋踞3房戶,估計需付30%辣稅,涉及約497萬元。

何家欣指出,元朗牛潭尾意花園將於本周五開售首批28幢洋房,現樓示範洋房已錄近4,000人次參觀,近兩日非本地客比例明顯增加,料目前佔整體參選人約10%至20%比例,部分睇樓客有意大手認購2伙。她又指,稍後有樓價加推其他洋房發售,部分有提價空間。

嘉匯周六推售208伙

嘉華於啟德嘉匯至昨晚累收約1,300票,該盤昨晚公佈於本週六推售208伙,超額5倍。本週六大手客優先揀樓,最大手可買15伙。

一手成交方面,恒地牽頭發展的大坑雋踞以1,657萬元售出30樓B室,實用面積554方呎,3房間隔,呎價29,923元。消息指,買家為內地人士,估計需付30%辣稅,涉及約497萬元。另系內粉嶺高爾夫·御苑準備出擊,今日向傳媒開放設於中環的示範單位。

敦皓1.2億售出2特色戶

至於豐泰於西半山干德道現樓敦皓昨沽出兩伙連平台特色戶。當中,5樓A室實用1,236方呎,連1,022方呎平台,附雙車位,成交價6,768萬元,呎價54,764元,買家據悉為首次置業港人,呎價創項目新高。至於5樓B室實用面積1,234方呎,連305方呎平台,成交價5,254萬元,呎價42,580元,買家為港人。

另外,今年以來一手銷情旺,據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,截至2月13日為止,在不包括一手公營房屋之下,本年迄今一手私樓註冊金額共錄約166.9億元,是自1996年有記錄以來廿二年同期第五高。該行預期金額最終可衝破200億元,將為有記錄以來的第五次於首兩個月突破200億元。對上一次為2015年,而另外三次則分別為2014年、2004年及1997年。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,截至2月13日為止,本年迄今一手註冊金額達至166.9億元,比起去年首兩個月錄約94.2億元,已高出約77.2%。以金額計,年內迄今一手銀碼最多的是浪澄灣,其次為啟德1號(II)、GRAND YOHO第二期及柏傲灣等,單以此4個項目已佔年內迄今一手私樓註冊金額的一半以上。由於上述項目已售出單位料持續註冊登記,因此年內迄今一手私樓註冊金額勢進一步向上,並估計首兩個月可突破200億元。

今年宗數暫升逾九成

至於宗數方面,本年迄今一手私樓註冊量共錄1,314宗,比起去年首兩個月684宗,更已高約92.1%。若以單月計算,今年2月份(截至13日)一手註冊宗數已錄640宗,逼近上月全月674宗,料本月最終可突破千宗,繼去年11月後將可再次重上逾千宗。



長實何家欣(中)指,參觀元朗意花園的非本地客比例明顯增加。

今年入伙樓花 二按比例升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)因應未來供應量增加,發展商積極促銷樓花項目,提供靈活二按優惠以吸引買家。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計,今年入伙的樓花項目,二按佔一按宗數比例有13%,超過早前兩年的10%水平。

預計今年落成的私人住宅新盤中,一手買家已經登記第二按揭的有481宗,佔一按宗數13%。二按涉及合約金額

34.80億元,佔一按涉及合約金額16%。期內一手買家已經登記一按有3,599宗,佔登記銷售宗數51%。按揭涉及買賣合約金額220.79億元,佔登記銷售金額42%。

去年落成的私人住宅新盤中,一手買家已經登記第二按揭有811宗,只佔一按宗數10%。二按涉及合約金額76.88億元,只佔一按涉及合約金額11%。期內一手買家已經登記一按有8,238宗,

佔登記銷售宗數68%;涉及買賣合約金額688.94億元,佔登記銷售宗數62%。

至於2015年落成的私人住宅新盤中,一手買家已經登記第二按揭有736宗,佔一按宗數10%。二按涉及合約金額80.68億元,佔一按涉及合約金額9%。期內一手買家已經登記一按有7,593宗,佔登記銷售宗數75%;涉及買賣合約金額901.77億元,佔登記銷售金額70%。

戴行:樓價半年料升10%



戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻、執行董事林應成及香港區董事總經理蕭亮輝等會見傳媒。

香港文匯報訊(記者 莊程敏)戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻昨日會見傳媒時表示,政府的樓市辣招會令成交量持續下跌,因業主持貨能力很強,二手交投或趨冰封。不過,一手市場成交比例對比二手

市場會由目前的3:7逐漸提升,因預計發展商將推出很多優惠淡化辣招影響,加上美國加息對樓價影響不大,該行預期今年上半年樓價上升5%至10%。

該行投資及顧問服務部住宅物業部主管羅梅蘭指出,留意到近年不少中資發展商積極在港投地,主要是在豪宅地段,故該行將密切注意豪宅市場。

中資大手買賣商廈料減

至於商廈市場方面,該行香港區董事總經理蕭亮輝指出,隨着中資機構愈來愈愛將業務拓展至香港,中區甲級寫字樓會持續受追捧。目前核心商業區甲級寫字樓的中資機構佔用比例已由5年前約13%,增加至去年第四季約19%,並預計今年甲級寫字樓的租金上升3%至6%。不過,該行亦預計,在內地

政府限制資金外流的情況下,中資大手買賣的個案將會減少。該行又指,留意到近期因自由行減少,部分酒店已轉為寫字樓及學生宿舍,尋求更佳回報。

一線舖租差不多「跌定」

近年核心區零售物業租金走軟,該行執行董事兼香港商舖部及寫字樓部代理服務主管林應成認為一線街舖的調整差不多「跌定」,惟今年租金水平仍約有5%跌幅,而非核心區域如屯門、元朗及將軍澳等租金則有機會達10%升幅。他表示,近日與一些食肆老闆接觸,皆指今年農曆新年的生意較去年增加很多,相信是因去年發生旺角暴亂事件影響旅客信心。他預計,食肆、化妝品及鐘錶珠寶行業的承租能力會增強。

高力料東九商廈租金跌7.5%



高力國際顏慧萍(右)指,黃竹坑商廈受惠南港島線利好,今年租金有望再升最多一成。方為石峰。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)東九龍寫字樓供應未來陸續湧現市場,高力國際預計,東九龍在目前高空置率之下,今年區內商廈租金有7.5%下調壓力。至於港島區商廈繼續獲青睞,當中黃竹坑租金更看升高達一成。

高力國際商業服務總經理顏慧萍表示,自千禧年起,觀塘區新增10萬個職位,增長達47%,較全港同期22%的增長為快,主要有賴陸續有銀行及保險業進駐,令區內趨成熟。該行預計未來5年內,東九龍甲級寫字樓的佔地面積將增加400萬方呎;及至2020年,東九龍甲級寫字樓佔地將逾1,500萬方呎,成為本港第二大甲級寫字樓集中地。

港島區無憂 黃竹坑看好

展望今年7個商業區,顏慧萍預計港島區商廈仍備受追捧,包括中環/金鐘、灣仔/銅鑼灣、上環、港島東、黃竹坑等,今年租金均有上調空間。當中,黃竹坑受惠南港島線利好,去年租金已升兩成,估計今年有最多一成的升幅。反觀東九龍,去年逾1萬方呎的新租賃個案減少一成,九龍灣及觀塘部分單一業主的高廈空置率更分別約10%及8%。目前東九龍甲級租約34.6元,為7區之中次低,預計今年內或再有7.5%下調壓力。顏氏稱,業主要吸客,除減租外亦要提供較長的4年至5年租期。

青宏苑居二480萬 貴絕青衣



青宏苑面積506方呎單位以480萬元(免補價)成交。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手居屋節節被搶貴,破頂成交接連出現。中原姚智皓表示,青衣青宏苑最新錄A座中層3室,實用面積506方呎,以480萬元(免補價)承接,折合呎價9,486元,成交價創青衣一帶未補價居屋新高。原業主於2013年以350萬元(免補價)購入單位,持貨4年,是次轉手賬面獲利130萬元,單位升值37.1%。

福安花園呎價迫萬元

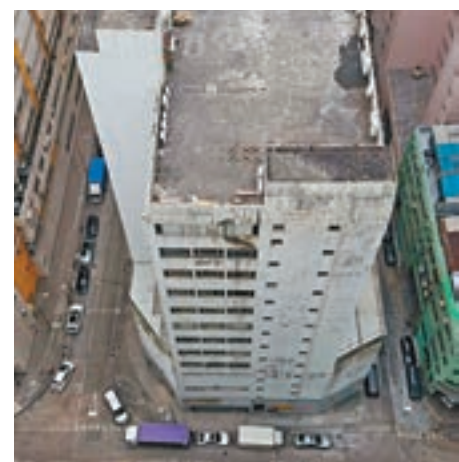
馬鞍山福安花園呎價直迫萬元,中原黃家樂表示,涉及2座低層D室易手,實用面積568方呎,在自由市場以566萬元易手,折合呎價9,965元,成交價創屋苑新高。原業主於2010年以250萬元(已補價)購入單位,持貨約7年,是次轉手賬面升值

約1.3倍。祥益黃肇堯表示,天水圍天富苑獲區外首置客承接,涉及B座高層8室,實用面積650方呎,以365萬元(免補價)成交,創屋苑綠表價新高,折合呎價為5,615元。

康福園銀主盤低價沽

豪宅市場有銀主盤成交,中原李嘉寶表示,北角康福園A座高層D室,實用面積1,003方呎,銀主叫價1,150萬元,最終減30萬元以1,120萬元將單位易手,折合呎價11,167元,成交價較市價低8%。同類單位市價約1,250萬元至1,300萬元,同類低層單位叫價亦由1,200萬元起。至於上手業主於2005年以413.6萬元購入單位,迄今轉手12年間升值706.4萬元或1.7倍。

屯門工廈4.5億標售



屯門億豐集團大廈總建築面積10.67萬方呎。

該物業坐落於建發里1號,與建發街及建旺街交界,享三面單邊,鄰近屯門西鐵站,現為一幢12層高工業大廈,地盤面積約11,000方呎,總建築面積約106,719方呎,以現狀及售後租回形式出售。

億豐大廈去年4億易手

翻查土地註冊處資料,全幢工廈去年9月才以4億元易手,買家為Gleeville One Company Limited,董事包括顧曉楠及顧浩樑。顧曉楠現為V服務式住宅董事總經理,即地監局前主席兼資深投資者陳韻雲女兒,顧浩樑為陳韻雲丈夫。換言之,物業買入短短5個月即標售,若以意向價出售賬面賺約5,000萬元

第一太平戴維斯九龍工業及商業銷售主管蕭兆新表示,屯門工業區正陸續轉化為全新商業區,目前屯門全幢可供出售物業短缺,因此購入物業自用及投資作集團總部皆宜。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)第一太平戴維斯獲業主委託以招標形式出售屯門億豐集團大廈,意向價為4.5億元,4月21日截標。

二手豪宅註冊跌幅超大半

香港文匯報訊 香港置業行政總裁李志成昨日表示,據土地註冊處最新資料顯示,1月二手註冊共錄2,804宗,較去年12月的3,259宗跌約14.0%。當中,逾千萬元註冊佔256宗,按月下跌24%,跌幅高於大半。

九龍區跌三成最多

按三區劃分,以九龍區逾千萬元二手住宅註冊跌幅最嚴,1月錄得71宗,較12月的101宗跌29.7%。隨後是新界區,共錄54宗,比12月的76宗跌28.9%,至於港島區1月錄得131宗註冊,按月比較跌約18.1%。由於三區都錄得雙位數跌幅,故拖累整體逾千萬元二手住宅登記按月跌24%,而涉及金額跌幅高於宗數,共錄約58.1億元,較12



太古城為1月錄最多逾千萬元註冊個案之屋苑。

月的93.2億元跌約37.7%。此外,1月錄最多逾千萬元註冊之屋苑為太古城,共錄得10宗,緊隨其後的是現崇山及貝沙灣,各錄得6宗註冊,而凱旋門則錄得5宗註冊。

夾屋買賣十個月新低

香港文匯報訊 二手夾屋買賣連跌兩個月。中原地產研究部昨日指出,1月二手夾屋買賣合約登錄得8宗,總值4,530.8萬元,較去年12月的15宗及8,561.6萬元大幅下跌46.7%及47.1%,齊創十個月新低。

回顧1月有1宗登記打入歷年十大高價成交榜之內。鴨脷洲悅海華庭第1座高層H室單位,成交價錄830萬元,創歷年第三高。

至於1月次高個案來自葵涌浩景臺第5座中層F室單位,成交價622萬元。第三高是悅海華庭第3座中層G室單位,錄612萬元。

據了解,浩景臺及悅海華庭1月各錄3宗買賣登記,何文田欣園軒及葵涌芋紅居則各有1宗。

內地火鍋店55萬租九龍行

香港文匯報訊 再有內地食肆攻港,來自四川的火鍋連鎖店「海底撈」落實來港開舖,剛以月租約55萬元預租油麻地九龍行3層舖位,開設首間旗艦店。

消息人士指,海底撈已預租油麻地彌敦道555號九龍行1樓至3樓,合共約1.7萬方呎,月租55萬元,呎租32元。據了解,該3

層舖原本開價約77萬元放租,因有大型著名食肆洽租,故減價22萬元或29%租出,最快下半年開業,並將會24小時營業。

海底撈於1994年開業,近年已擴展至內地多個城市,更於2012年在新加坡開第一家海外分店,現時在台灣、美國及韓國都有分店。