

將軍澳新盤 5個月加價 60%

藍塘傲折實均呎價 跨越2萬元關口



香港文匯報訊(記者張美婷)樓價續創新高,加上地王效應發酵,新盤掀起加價潮。將軍澳藍塘傲新貨折實平均呎價跨越二萬元大關,貴絕將軍澳,較去年10月的首批單位折實平均呎價大升57%。長實地產亦表示,馬頭角君柏、紅磡維港、星岸及元朗媽廷將於本月16日起全線單位加價,加幅3%至5%。

新盤掀起加價潮,由麗新發展與帝國集團主席郭炳湘合作發展的將軍澳藍塘傲,昨日加推61伙,折實平均呎價20,797元,貴絕將軍澳,較項目於5個月前首張價單折實均呎價13,237元,加幅約57%。新一批單位昨起收票,下周六開售當中40伙。麗新發展高級副總裁潘銳民稱,今次定價算克制,屬合理價。

值得留意是,這些項目推售時間較早,天晉III A於2014年8月尾推售,而CAPRI則於2015年11月初。

潘銳民稱,今次推售單位有一半屬景觀較佳的向南、海景戶,而逾三成屬首度推出的特色戶,加上過去數月樓市已有變化,認為不能單純與早前推出的單位作比較。他稱,分層單位實際加幅約15%。

2房入場單位951萬

根據價單,藍塘傲扣除最高折扣後,入場單位為8座7樓F室,面積405方呎,折實價609萬元,呎價15,041元,而去年10月首推時的入場單位為437萬元,屬6座2樓面積402方呎單位。2房入場單位為8座7樓G室,實用面積604方呎,折實價約951萬元,呎價15,759元;最貴一伙特色戶,折實價約2,850萬元。該61伙單位折實呎價介乎1.5萬元至2.6萬元。

麗新:定價跟市場走

被問及今次加幅是否過高,麗新發展執行董事兼行政總裁劉樹仁稱,同區天晉及CAPRI已造出相若價格,並非由他們創出最貴紀錄。啟德新盤定價短期加幅也有兩成,集團也是跟市場走。他續稱,近期中資高價搶地,令目標價有四至五成升幅,也會影響發展商的定價策略。

帝國集團項目總監姚志偉稱,中資發展商高價競投香港地皮,屬良性競爭,集團會繼續研究投地,又指「沒有人想做蝕本生意」,投地會為長遠發展鋪路,更反問記者「如閣下是業主,賣咗買咗返點算?」

麗豐控股高級副總裁林穎伊補充,藍塘傲自去年10月起,共推463單位,累售455伙,套現37億元。

將軍澳二手新高個案

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
將軍澳中心3期高層H室	905	1,400	15,470
■成交價為屋苑最貴,呎價貴絕第三期			
東港城2座高層E室	619	753.8	12,178
■創屋苑標準單位造價新高			
日出康城一期首部3座高層RB室	519	620	11,946
■屋苑2房戶造價新高及屋苑呎價新高			
彩明苑B座高層01室*	650	550	8,462
■屋苑綠表價新高			
*居屋免補價成交		資料來源:中原、美聯、港置及利嘉閣	



藍塘傲首批及最新價單比較

	首批價單	昨日價單
單位數目	131伙	61伙
實用面積	402-1,329方呎	402-1,191方呎
售價	497萬-3,655萬元	698萬-3,286萬元
最大折扣	12%-13.25%	12.75%-13.25%
折實均呎價	13,237元	20,797元
折實價	437萬-3,171萬元	609萬-2,850萬元

製表:記者梁悅琴

左起:麗新發展物業主任林筱淇、麗豐控股高級副總裁林穎伊、麗新發展高級副總裁潘銳民及帝國集團項目總監姚志偉。記者張美婷攝

長實「麵包價」月中上調



長實趙國雄認為,地價造高些,賣樓可以高些。

會德豐地產黃光耀表示,集團歡迎投地良性競爭。

香港文匯報訊(記者吳靜儀、張美婷、梁悅琴)在地皮「麵粉價」高企帶動下,支持新盤「麵包價」向好。長實昨日公佈,旗下馬頭角君柏、紅磡維港、星岸及元朗媽廷三個新盤合共55

伙,將於本月16日起全面加價,加幅最多5%。長實執行董事趙國雄昨於記者會上表示,近期市況暢旺,有條件調升售價,又笑言部分樓盤「賣完連地都買唔返」,而將軍澳亦達2萬元水平,「賣樓無可送」,但目前才3月,仍維持年初預計10%波幅評估。

「賣完連地都買唔返」

據了解,維港、星岸涉及31伙加價3%,售價由2,647萬至6,498萬元,加價後將調升至2,726萬至6,693萬元,部分單位累積加幅5%至10%。項目至今累售281伙,套現逾80億元。至於媽廷將其中5伙加價5%,加價後定價由2,018萬元至2,162萬元,呎價12,508元至13,401元,買家仍然有2%回贈及10.5%從價印花稅折扣。該盤尚餘14伙待售。君柏目前可售單位為19伙,稍後與合作夥伴商議後,短期內公佈加幅。

其他新盤方面,恒基地產於粉嶺的高爾夫、御苑今日開售62伙,發展商於昨午截票,共錄逾

200票,超額認購逾2.2倍。

御苑今日開售62伙

新地副董事總經理雷霆昨稱,南昌站匯豐最快日內上載樓書,將於月中推售,不少單位享海景,定價將參考同系奧運站匯豐及九龍站天璽向海單位,強調以市價推盤,而同系樓盤加價是順應市場情況。會德豐地產常務董事黃光耀亦表示,將軍澳Monterey可望數日內上載樓書,最快下周開放示範單位及公佈售價,而定價會較區內同系項目為高,爭取本月開售。

長實嘉咸街項目申預售

另一方面,地政總署最新資料顯示,上月接獲長實於中環嘉咸街23號項目入紙申請預售,提供185伙,預計關鍵日期為明年底。新世界於元朗唐人新村路116號項目亦入紙申請預售,提供123伙,包括洋房及分層戶,料最快下半年推售,預計關鍵日期為2019年1月底。

趙國雄:97跌市不會重演

香港文匯報訊(記者吳靜儀)香港地價及樓價同創新高,加上美國本月加息機會增,市場憂慮1997年樓市爆煲重臨。長實集團執行董事趙國雄認為,目前樓市跟當年不同,當年供樓利息10厘,今日只是1.8厘,相差好遠。以前銀行按揭做到七成至八成,今日400萬元以上樓只做到一半按揭左右。因此,他不擔心1997年事件會重演。

加息升溫「已經out」

美國本月加息預期升溫,趙國雄笑指,香港已經沒有人講加息,「已經out」。即使美國加

息,香港銀根鬆動,香港銀行有條件不跟隨,近期按息已由H加1.5%減至H加1.2%,實際息率僅1.7%至1.8%。即使下半年加息半厘後仍低於通脹,影響不到市民負擔能力。他認為,目前本港樓市受內地影響較多,近期所見,不少內地資金來香港尋求投資。

中資高價奪地心服口服

談到內房企積極以逾168億元新高地價來港投得鴨洲洲住宅地皮,連財政司司長陳茂波都說價錢令人擔憂。趙國雄稱,人家是真金白銀投地,

反映中資看好本港樓市前景,長實投不到地,「人哋出錢多過我哋」,輸得心服口服。他稱,香港是自由經濟市場,歡迎任何國家財團來港投地,地價造高些,賣樓可以高些。他笑言,昨日公佈將旗下樓盤加價,希望多些錢可投地。

會德豐獨資爭啟德地

另一發展商會德豐地產常務董事黃光耀亦表示,集團歡迎良性競爭,每次投地都做足準備,下周截標的啟德地皮,集團一定會入標,獨資競投機會較大。

CCL再破頂 豪宅追落後

香港文匯報訊(記者蘇洪鏞)地王效應令樓價成為收唔到掣的火車頭,反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL連續兩周破頂,最新報148.22點,按周升0.33%;大型屋苑領先指數CCL Mass更首度升穿150點。代理業界稱,地王誕生利好豪宅樓價,預計樓價指數將邁向175點。

多項指數均創新高,CCL(大型單位)錄148.71點,按周升0.59%。CCL(中小型單位)報148.13點,升0.28%。CCL Mass報150.09點,連升2周共0.96%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,自四周前樓價開始上揚,豪宅表現相當突出,連升4周共2.26%。早前鴨洲地王誕生,利好豪宅樓價繼續向升,加上本周四大整體指數齊創歷史新高,相信樓價升浪已全面展開,CCL向170點至175點目標邁進。

九龍指數連續4周創新高

分區表現方面,九龍樓價表現持續突出,九龍CCL Mass報148.35點,連續4周創歷史新

高。新界東CCL Mass報156.05點,創歷史新高,按周升2.55%。港島CCL Mass報157.36點,按周跌1.54%。新界西CCL Mass報131.64點,升1.15%。

中原預約睇樓4個月最多

本周末市場睇樓意態普遍上升,中原地產十大屋苑周末睇樓量自農曆新年後,連升五周,本周末錄得555組預約,按周再升8.9%,創4個月新高。

根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,595組客戶於本周末預約睇樓,按周升7%,創去年11月加推以來的18周新高。美聯物業分行統計,本周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約619組,按周上升約11.7%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,地價創新高,二手又連錄新高價成交,加上新盤旺銷,發展商則紛紛提價加推,帶動樓市氣氛進一步升溫,二手準買家見狀頻頻出動探市,入市態度更積極,有利交投再上。



施永青估計樓市未來升兩成。

特稿

原先看淡樓市的中原地產主席施永青,日前忽然轉軫看升,還估會升兩成。他昨日在自己的專欄《C觀點》中,自揭轉軫之謎。

他表示,政府推出15%的二次置業印花稅及政府增加的供應陸續到位,以及美國加快加息步伐,是令他今年看淡的主因,但市場的發展與他預期的不一樣。樓價在辣招公佈後只略作調整,旋即回頭上先,很快又突破歷史高位,令他不得不重新調整原先的預測。

施永青:我為何轉軫

經再三觀察後,他認為辣招雖然很有成效,但市場的參與者亦有對策。夫婦共有一間屋的,就先轉由其中一個人獨有,騰出另一個成員再去持有另一個物業。此外,家中剛滿18歲的兒子,或未有物業的老一代,都被用作持有投資物業的工具,導致辣招未能全面發揮功效。

樓價未與投資者脫節

此外,他又發覺,香港的樓市早已沒有靠用家來支持,而是由投資需求主導。是否進一步與用家的購買力脫節的問題,早已對樓市失去影響力。

最終導致他改變看法的一項最重要因素是通脹可能重臨。特朗普上台後,正軟硬兼施迫使製造業回美國生產,又大幅增加在基礎建設上的投資,還決定全面更新美國的軍備。這些都只能在美國本土進行,將會導致美國工作崗位增加、工資上

升。美國人民的收入增加後,會增加消費,導致消費物價指數上升。這時美元的購買力就會下跌,形成通脹。

特朗普料終結強美元

市場認為,通脹可令美元貶值,減輕政府的債務負擔,同時還可令美國製造的產品在市場上更有競爭力。因此,特朗普會任由通脹的增速,快過利率的升速,形成負利率,令資金擁有者不想把錢留在銀行任由通脹侵蝕,強美元年代亦可能會就此結束。

施永青認為,每逢美元走弱的時候,香港的股市與樓市都會相對好,樓市很難在這樣的大環境下向下調整,導致他不得不修正原先看法。故此,他預料這次樓市升浪將持續一至兩年,升幅達20%,而今年內有機會升10%。

記者 蔡競文

邊境購物城遞交新方案

非住用樓面減6.8萬呎

據了解,發展商今次申請的用途為食肆、娛樂場所和商店及服務行業。新方案與舊方案一樣會有約10.764萬方呎的私人休憩用地,私家車位有614個、電單車車位62個、上落客車位74個。申請人指,擬議發展回應新界北及元朗居民對區

內零售不斷提升的需要,亦回應之前城規會關注的議題,計劃亦有助回應古洞北及粉嶺北新發展區本地人口的購物及娛樂需要。

上述地皮發展計劃漫長,早於2015年發展消息已不脛而走,大地主恒地及新地更允諾以象徵1元租出,場內將提供213個舖位。雖然項目獲城規會批准,但發展前後足足拖了2年。