

三新盤齊貼市價開售

星漣海呎價平同區10% 匯璽鐵路盤500萬有找

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國加息預期升溫,本港三大發展商鬥快去貨,旗下三個新盤昨齊以貼市價開價互撼。長實於馬鞍山星漣海首批93伙,折實平均呎價13,961元,比同區一二手呎價低約10%,但比毗鄰恒地迎海·御峰去年2月公佈首批折實均價貴約3.3%。新地於南昌站匯璽以貼區內二手價首推210伙,折實入場491萬元,平均呎價18,713元。會德豐地產於將軍澳MONTEREY首批186伙,折實平均呎價14,208元,為區內歷來開價最高呎價新盤。

長實執行董事趙國雄表示,星漣海是次定價為「頭啖湯」,日後絕對會加價,該盤今日開始收票,下周賣樓。近期樓市交投氣氛熾熱,多間發展商一齊推盤,可增加市場透明度,不擔心承接力。

星漣海代繳15%印花稅

星漣海設多項付款方法,又代繳最高15%印花稅,另設有樓價75%5年過渡性貸款,或樓價85%5年過渡性貸款,買家選用上列過渡性貸款,無須出示任何入息證明,首年利率1厘,其後2至3年P5厘減1厘,第4及5年為P。四房單位可獲車位認購權。

趙國雄指,由於市況相當好,今次目標客戶群為本地用家,因此不再提供代繳30%印花稅。長實地產投資董事郭子威指,首批93伙市值約19億元,折實入場945萬元。

另一發展商,新地於南昌站匯璽首批推出210伙,包括開放式至4房,折實平均呎價18,713元,面積270方呎的開放式單位折實入場費491萬元,換言之,市區項目入場費「5球」有找。新地副董事總經理雷霆形容匯璽首張價單是「焦點盤,驚喜價」,匯璽屬九龍站天璽的姊妹盤,天璽近期成交呎價逾5萬元,匯璽只賣天璽的三分之一價錢,絕對是吸引價。匯璽鄰近高鐵路,其交通網絡優勢是其他新盤不能作比較,故樓盤有加價空間。

雷霆又指,昨日有三盤齊開價,對買家是好,各區有供應,過去幾年政府積極推地,相信今年樓市會健康發展。

匯璽多買有額外折扣

新地代理總經理陳漢麟表示,今天開始收票,每人最多入兩票,分大手及買一伙散客兩組買家。此外,買多於一伙但其中一伙為三房以上單位,可獲額外1%折扣,而開放式至2房單位可獲優惠價購置全屋傢俬。他指,首批210伙市值逾32億元。

代理佣金收入創新高

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,本月多個新盤排隊推售,昨天開價的三大新盤均擁鐵路概念,且訂價合理吸引,與同區二手屋苑造價齊齊,部分甚至低於同區二手客。他又料,本月一手成交宗數有機會突破去年9月逾3,400宗紀錄,該公司本月佣金有機會創新高至5億元。



長實趙國雄(中)稱,星漣海目標客戶群為本地用家。



新地雷霆認為,匯璽交通網絡優勢是其他新盤不能作比較。



會德豐黃光耀(中)估計,MONTEREY有八成為用家。記者梁悅琴攝

3大新盤首批單位資料

樓盤	星漣海	匯璽	MONTEREY	
地區	馬鞍山	南昌站	將軍澳	
首批單位	93伙	210伙	186伙	
單位面積	769-1,661方呎	270-1,503方呎	351-863方呎	
售價	1,247萬-3,458萬元	640萬-4,173萬元	556萬-2,338萬元	
最高折扣	24.2%	23.2%	17.5%	
折實價	945萬-2,625萬元	491萬-3,205萬元	459萬-1,929萬元	
折實均呎價	13,961元	18,713元	14,208元	
發展商	長實	新地	會德豐地產	
同區二手呎價				
	屋苑	呎價(元)	屋苑	呎價(元)
	馬鞍山中心	14,350	瑞璽	22,817
	迎海一期	14,000	海桃灣	21,668
	銀湖·天峰	12,670	帝峯·皇殿	18,314
	雅濠居	12,200	浪濤灣	16,154
	迎灣灣	10,600	昇悅居	14,526
			天晉	15,942
			都會駅	14,552
			君傲灣	14,061
			將軍澳中心	13,717
			將軍澳廣場	13,550

製表:記者 梁悅琴

MONTEREY開價將軍澳最高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產於將軍澳MONTEREY首批186伙,包括1房至3房及特色戶,平均呎價17,220元,扣除最多17.5%折扣,折實呎價14,208元,較同區二手呎價低2.4%至10.9%,但為將軍澳區歷來開價最高呎價的新盤。該盤入場單位面積372方呎,折實價459萬元。

會德豐地產主席梁志堅指出,MONTEREY為將軍澳南最後一個新盤,價錢是根據一般負擔能力而定,不是太進取,比市價有折讓。集團賣樓一向不會賺盡,不怕同人比拚,好有信心首批兩、三日沽清。

會德豐地產常務董事黃光耀指,該盤今天開始收票,估計有八成為用家,售價參考同區同類CAPRI平均成交呎價約1.4萬元,MONTEREY今次只是起步價,未來絕對有調升空間,最快下周賣樓。

一客掃高爾夫·御苑2伙

另外,恒基於粉嶺高爾夫·御苑再錄大手成交,包括第1座9A及9B已招標售出,兩伙合共實用呎數2,422呎,成交價4,258萬元,成交呎價17,581元,呎價創項目新高,兩伙均為同一買家。

新盤陽春市 二手遇冷風



特稿

踏入2017年至今,一手市場持續熱鬧,為迎接買家殷切需求,發展商推盤步伐快速,而今日更有3大全新樓盤齊開價。由於項目各具優勢及特色,故相信各有捧場客。而一手市場越趨火熱,勢將凍結新盤同區的二手市場購買力。

二手樓有價 輕言減價難

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,馬鞍山星漣海坐擁臨海及鐵路優勢,首批以低市價開售,3房單位折實價

982萬元起,定價具有相當吸引力。鑑於過去區內多個新盤深受買家歡迎,預料可吸納不少購買力。項目開價後,區內業主暫抱觀望態度,考慮到近期二手市旺價升,故未輕言減價,惟料短期內議價空間有所擴闊。

至於港鐵南昌站匯璽,擁市區鐵路上的優勢,而且基座設有大型商場及擁有海景。過去新地內旗下九龍站天璽、奧運站龍璽均深受用家及投資客垂青,儘管匯璽首批單位平均呎價18,998元,門檻約491萬元,定價比同日公佈售

價的另外2盤為高,但因項目質素高,兼主打細單位,故相信有助吸納客源。

另外,布少明表示,會德豐在將軍澳推出新盤均取得理想表現,今次趁旺市開價的區內MONTEREY,屬臨海低密度住宅,觀乎首張價單折實均呎價14,208元,相對區內現時二手呎價約1.4萬元至1.5萬元水平,加上近日同區新盤加價,呎價已逾1.5萬元,故相信MONTEREY有競爭力,對其銷情充滿信心。

他又料,區內二手市場購買力將被凍結。記者 蔡競文

屯門公私樓連環破頂



屯門新臺有業主選擇於新年前封盤,直至昨日呎價9,224元沽出物業,創屋苑新高。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤大軍殺到,依然未有淋熄二手熾熱的樓價,各區破頂成交此起彼落,上車屋苑為主的屯門更錄得多宗連環破頂。祥益袁思賢表示,屯門時代廣場E座高層5室,實用面積272呎,日前買家於未睇樓下,以360萬成交,呎價13,235元,呎價創屋苑同類單位歷史新高。

袁思賢表示,該名買家今次購入為了上車,雖未有視察單位內籠,但曾睇過同類單位,鍾情單位位於高層,樓價符合預算,加上區內設施一應俱全,最終在未睇樓下便入市。原業主於2012年以約228.8萬購入上址,轉手賬面獲利約131.2萬成交。

寶怡花園呎價突破萬元

屯門時代廣場屬屯門地標屋苑之一,但屯門現時連二線屋苑亦「雞犬升天」。其中,寶怡花園更有單位呎價突破萬元大關。祥益胡志偉表示,寶怡花園2座高層B室,實用面積415方呎,兩房兩廳,以419萬元成交,實用呎價10,096元,呎價創屋苑新高。

原業主於2013年以274.5萬元購入,賬面獲利53%。此外,胡志偉說,屯門南浪海灣亦錄得破頂成交,單位為2座高層C室,面積540呎,兩房一廳,獲區內客以548萬購入予父母居住,實用呎價10,148元,稍高市場價成交,是次成交價及呎價均創屋苑同類單位新高。原

業主於2011年以約292萬元購入,轉手賬面獲利約256萬元。

除私樓外,連屋亦突破高峰。胡志偉表示,繼寶怡花園外,屯門景新臺4座高層F室,實用面積490方呎,原業主於新年前封盤,直至昨日重新放盤,即以452萬元(已補地價)成交,實用呎價9,224元,呎價創屋苑新高。原業主於2007年以93.7萬元(未補地價)購入。

馬鞍山富實一周兩破頂

另外,中原許秋偉表示,馬鞍山居屋富實花園2座高層E單位易手,面積431方呎,兩房兩廳,望海景,開價約468萬元,議價後以自由市場價460萬元沽出,呎價10,673元,創同類單位新高。於一星期內快速打破較早前12座中層K室,實用面積431方呎,以自由市場價440萬元高價易手紀錄,高出4.5%。

產業署推7港島樓招標

趁市況向好,政府產業署最新推出7個港島區豪宅單位招標,屬財政司司長法團物業,4月7日截標。7個單位面積介乎1,570方呎至2,302方呎,各連1至2個車位,其中大坑坳富大廈佔3伙,薄扶林碧瑤灣有2伙,中半山麥當勞大廈和天后慈雅閣則各2伙。產業署表示,投標者可競投一項或多項物業,將以交吉形式出售。

新世界夥恒地4.13億一統祐滿樓

香港文匯報訊(記者 張美婷)第一太平戴維斯據土地審裁處條例於昨日強制拍賣九龍祐滿街15至25號祐滿樓,結果由新世界發展及恒地合組財團以底價4.13億元購得。新世界及恒地已持有逾98%業權。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示,發展商會將何文田祐滿街15至25號及窩打老道74至74C號大廈合併,兩個地盤合併後面積約10,700方呎,樓面面積約90,000方

呎,將發展住宅及商業項目。

物業為1幢於1973年落成的7層高舊樓,樓齡約44年,地盤面積6,567方呎,位於「住宅(甲類)」地帶,以地積比9倍計算,最高可建樓面約5.91萬方呎。至於窩打老道74至74C號,現為兩幢6層高相連大廈,地盤6,600方呎。

陳超國認為,若本地發展商未能投得地皮發展,將會選擇以舊樓併購方式,增加土地儲備,而舊樓併購過程需時較長和複雜,中資發展商可能對此減少興趣。



新世界及恒地以底價4.13億元投得何文田祐滿樓。記者 張美婷攝

啟德地今截標 估值最高74億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)啟德第11區2地盤今日截標,萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文估計,在一手市況理想下會有10多個財團入標,又指地盤易於規劃發展,亦近未來地鐵站,雖然部分海景可能被阻,但相信項目有一定叫座力。部分發展商考慮協同效應及地皮整合等因素,相信出價會比較進取。他預計項目樓面地價最高可達每呎13,500元,估值達74億元,為目前市場估值最高,估計項目發展總成本約100億元起。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,雖然啟德第11區2地盤鄰近有地皮以高價成交,但由於被其他項目所包圍,地理位置相對較差,參考早前區內類似地理位置土地的成交價,預期成交

價稍遜。該行對該地估值為60.6億元,每呎樓面地價僅11,000元,為目前市場估值最低水平,預期落成後每方呎售價約為22,000元。

可建樓面55.1萬呎

資料顯示,啟德第11區2號地盤,地皮面積102,064方呎,最高地積比約5.4倍,可建總樓面為551,138方呎。

根據賣地章程,項目將被分作高低座發展,低座建築物高度為3至6層,同時不得高於香港主水平基準25米;高座發展不得高於香港主水平基準130米。項目中央一段20米的地帶及圍繞項目範圍的一段3米的地帶被劃作不可構設建築物地段。

租金收入減 華置少賺17.6%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)華人置業(0127)昨日公佈,去年純利賺63.6031億元,按年下跌17.6%,每股盈利3.334元。業績倒退主要因為租金收入淨額減少,投資物業重估收益減少,攤佔聯營公司業績減少。華置表示,由於之前已派發優厚的中期息和特別息,因此宣告派派徵性末期息每股1仙。

期內核心溢利增加37%至230億元,期內收入上升1.43倍至37.451億元,毛利21.48億

元升66.9%。主要由於早前出售銅鑼灣皇室大廈、美國萬通大廈、上海愛美高大廈、尖沙咀The One等物業,來自買賣物業的銷售額增加,物業銷售由2015年的1.51億元升至29.43億元。

期內沽售多幢商廈

雖然去年零售物業組合的整體出租率近95%,辦公室物業組合出租率逾97%,但因收租物業減少,租金收入總額亦按年下跌

37.9%至8.239億元。集團去年錄得出售持作買賣之上市投資之已變現虧損為3,740萬元,而來自債券之公平值變動之未變現虧損為1.26億元。

擬積極參與投地

華置稱,集團投資物業基礎依然雄厚,未來將繼續視察本地及海外市場情況,積極參與投地,以吸納回報可觀的本地及海外投資物業。