

港島樓價再破頂 兩周累升4.43%

上車盤14日多畀26萬



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)鴨洲洲地王「天價」售出約3星期,消息帶動本港樓價指數連續第4周創新高,其中港島區指數連續兩周破頂累升4.43%,以金管局「600萬元上車盤」計,短短14日便貴了26.5萬元,約相當一個普通打工仔近兩年收入。分析指出,港島樓價帶領大市向上,預測整體樓價指數向170點至175點目標進發,即較目前再升17%。不過,美國已進入加息周期,未來3年料加息9次,樓市累積的風險也在升高。

鴨洲洲利南道住宅地2月尾以168.6億元天價成為本港最貴地皮,帶動港島樓價瘋升。中原地產昨日公佈,三大樓價指數均連續4周同創新高:中原城市領先指數(CCL)最新報149.38點,連續4周創新高,連升6周共2.39%。大型屋苑指數報151.55點,連續4周創新高,連升4周共1.94%。中小型單位指數報149.62點,同樣連續4周創新高,連升6周共2.49%。

康怡花園1個月升11.4%

分區指數方面,港島區最新報164.34點,連續2周創新高,連升2周共4.43%。以金管局「600萬元上車盤」計,4.43%升幅代表短短14日便貴26.56萬元,大約相當於一個普通打工仔近兩年的收入。

資料顯示,港島區指標大型屋苑中,以近一周表現比較,鄰近地王的鴨洲洲海怡半島升幅最明顯,3月12日平均呎價高見15,736元,按周上升4.8%。若果按月去作對比,則以鯽魚涌康怡花園的升幅最明顯,1個月上升11.4%,現時平均呎價15,780元。太古城亦按月升6.7%至平均呎價18,253元。

樓市越升越有,即使面對美國加息,有市場人士仍然樂觀。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,市場對消息早有心理準備,而且加息反映經濟前景樂觀,利好樓價走勢,加上港島區緊接有多塊地皮以高價售出,預料區內樓價升勢持續,繼續帶領大市上升,CCL將向170點至175點目標邁進,即是較目前還有15%至17%的上升空間。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳認為,是次美國加息0.25厘後,美國聯邦基金利率仍屬海嘯前歷史最低水平,估計最快需待美國聯邦基金利率升至1.25厘至1.5厘水平,即美國今年第3次加息後,本港的最優惠利率(P)才較大機會需上調。他料本港

今年最多只會上調P一次,加幅最多0.25厘,今年底按揭利率仍會處於2.5厘以下。

美國未來3年將加息9次

不過,金管局總裁陳德霖則顯得謹慎得多。他前日表示,估計美國由現時至2019年將會加息8至9次,短期美國利率可能升至3厘的水平。美元利息上升肯定會影響全球資金流向和資產市場,香港亦不會例外,未來港元利率一定會逐步跟隨美息上升,提醒市民不要低估對香港資產市場的影響。他提醒,雖然現時難以預測港元利率上升的實際速度,但要注意按揭貸款一般長達20年至30年,大家要小心衡量本身在港元利率正常化後的財務承擔能力,個人和企業要加強注意利率風險,不要過度借貸。

「牛三」壞消息當好消息

地產分析員林一鳴早前亦提醒樓市風險,他指近月追價入市的首置客,許多都是看淡樓市多年,最近終於願意買樓,或者是父母資助下入市。他並以股市術語來形容,指香港樓市正處於「牛三」階段,「牛三」是牛市最後一個階段,市場情緒表現相當樂觀,壞消息會變成好消息,好消息會變成更好消息,全城一面倒地看好後市,唱淡的人也會改變自己的想法。但「牛三」的時間不會很長,預期「牛三」在今年完結,然後大勢開始轉向。

中原CCL近半年走勢



港島區屋苑一個月呎價變化

屋苑	最新呎價	按周升跌幅	按月升跌幅
太古城	18,253元	↑2.1%	↑6.7%
康怡花園	15,780元	↑1.7%	↑11.4%
南豐新邨	14,231元	↓3.8%	↓5.5%
鯉景灣	14,724元	↑0.5%	↓1%
嘉亨灣	19,393元	↑2.6%	↑3.7%
杏花邨	15,109元	↑1.9%	↑2.9%
藍灣半島	14,063元	↓0.7%	↓5.9%
海怡半島	15,736元	↑4.8%	↓0.5%

資料來源:中原地產

製表:記者 顏倫樂

天盛兩房隔5日貴60萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價攀升如全速前進的火車頭,天水圍天盛苑一個未補價兩房戶,呎價升穿7,000元,貴絕天水圍。有代理指,是次成交價更較5日前同類單位賣貴60萬元,綠表兩房居屋破「4球」指日可待。

綠表呎售破7000元

祥益蕭嘉偉指,天水圍天盛苑O座高層4室,實用面積506方呎,獲綠表客以363萬元承接,折合呎價高達7,174元,成為天水圍一帶未補價居屋最貴呎價成交,較今年初由同屋苑同座高層戶創出的6,640元舊紀錄,再高出8%。至於原業主於2011年以120萬元(未補價)買入,持貨6年便大幅升值逾2倍。

蕭嘉偉續指,上述同座同類單位高層8室,於5日前以303萬元(未補價)成交,今次成交較5天前便賣貴60萬元,漲價16.5%,而目前屋苑下個同類單位,叫價已由380萬元(未補價)起跳,倘升勢持續,估計屋苑的兩房居二價,有機會衝至400萬元水平。

至於馬鞍山居屋富寶花園呎價破萬

元、兩房售價直撲「5球」。中原胡耀祖表示,該屋苑2座中層F室易手,實用面積484方呎,兩房兩廁,新近連補價501萬元成交,折合呎價10,351元,創屋苑呎價新高。原業主於2013年以290萬元(已補價)購入單位,持貨4年間升值約72.8%。



天水圍天盛苑資料圖片



星連海昨晚現場一度出現人龍,準買家等待前往售樓處揀樓,首批3房戶全數售出。

美聯布少明表示,美聯星連海客戶出席率約80%。

中原劉瑛琳說,該行MONTEREY的A組買家,投資客比例30%。

兩新盤沽428伙 投資者多達40%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國前日宣佈加息0.25厘,不過港銀未有跟進加息之餘,更有銀行減按息,樓市繼續勇字當頭。除樓價指數再創新高外,三大新盤昨起一連兩日推近千伙應市,其中,馬鞍山星連海及將軍澳 MONTEREY 昨率先開售,消息指兩盤至晚上10時30分合共售出428伙,是自去年11月政府推新辣招後,3個多月以來首日售出最多單位。兩盤均見大手客掃貨,投資者佔達30%至40%。

長實於馬鞍山新盤星連海昨日開售首批188伙,發展商於昨午5時安排購買2伙或以上的大手買家進行第一輪揀樓,其後輪到買1伙者。現場一度出現人龍,準買家等待前往售樓處揀樓。消息指,截至昨晚10時,項目被認購128伙,所有3房戶全數售出。其中A組大手客中,有買家斥逾6,800萬掃4伙。

美聯:大手客臨時加碼

該盤出售188個單位,主打3、4房單位,折實入場費945萬元,最終錄逾2,200

張入票,超額認購逾10.7倍。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,美聯客戶出席率約80%,有買家本打算購2伙,見現場氣氛踴躍,即場加碼多購1伙,預料涉資逾4千萬元,擬購入共3伙單位。他又表示,項目預期呎租可達40元,預料回報率逾3厘,故吸引投資者。該行美聯客源中,投資者佔比約30%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,該公司A組買家出席率70%至80%。

另一個同樣是昨日開售的新盤,會德豐地產於將軍澳 MONTEREY 首批372伙昨午率先安排予認購2伙至6伙的A1時段買家登記揀樓,隨後為認購2伙至3伙A2時段買家登記,晚上7時半輪到買1伙的B組買家。現場出現逾100人排隊報到入龍,場面熱鬧。消息指,大手時段售出140伙,套現逾14.1億元。截至昨晚10時30分,項目售出逾300伙單位,套現逾25.3億元,1房單位售罄。

據悉,大手時段共有近150組買家登記,最大手買家認購6伙。美聯布少明表示,該行促成大手客「一客6食」,連購6伙3房單

位,按折扣後購入價計,涉資逾7,480萬元。據悉,該買家為本地客。中原譚桂貞表示,該行促成有買家大手認購4伙,價單售價共逾5,000萬元,若買家獲最高折扣優惠後,折實售價約4,100萬元。他指出,該盤客戶中佔約40%為投資者,較加辣前市場投資者比例不足10%大升。

MONTEREY獲1客掃6伙

他預計,本月一手成交突破3,000宗,創半年新高,成交金額約350億元,勢創一手條例後單月新高。

中原地產九龍董事劉瑛琳表示,該公司A組買家以將軍澳區區為主,佔逾一半,投資客比例約30%。該公司B組買家以用家為主,鍾情兩房及三房單位。

MONTEREY 首批372伙錄逾8,300個登記,超額逾21倍,數量創集團新盤新高紀錄。當中,大手登記佔約150個。至於涉及單位折實平均呎價為14,208元至14,672元。該盤今日會發售另外108伙,折實平均呎價14,853元,加價2%至3%。

匯璽35人爭1伙 309伙今開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)五大新盤及貨尾昨天大混戰,除星連海及 MONTEREY 外,新地旗下港鐵南區站匯璽今日推售首批309伙,該盤共獲約1.1萬票登記,超額登記34倍。

龍譽視反應或加推

大型新盤蓄勢待發,其他發展商地不敢怠慢。保利置業的啟德龍譽昨日起開放示範單位予公眾參觀及收票,消息指首日收逾

50票。保利置業(香港)市場銷售部主管高壽華表示,首小時已錄得約300組客參觀,主要來自同區及西九龍。她又稱,有內地買家表示有意購買4房單位,項目會視乎反應加推。該盤首張價單共有188伙。

長實旗下北角維港頌亦趕緊上載售樓書。項目提供378伙單位,間隔由1房至4房,面積介乎432方呎至1,595方呎,主銷3、4房單位,而1、2房僅分別提供20伙及58伙。面積最細一房單位,分佈於6座B室

部分樓層,面積432方呎至437方呎,廚房並非開放式間隔。

維港頌賣電梯大堂

另外,項目大單位擁有私人電梯大堂,但有關面積列入單位實用面積內。以1座8樓至16樓A室四房單位為例,電梯大堂面積約44方呎。此大宅亦有後門,相信是與消防及建築條例有關。項目關鍵日期為2019年3月31日。

百億地王接連推試新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地皮造價不斷攀升,政府於此際再推出兩幅過百億的商業地王,分別為中區美利道商業地及啟德第1F區2號商業/酒店地盤。由於最近地價瘋升,市場對這兩幅地皮的反應都相當樂觀,最高估值分別達到186億元及143.4億元,預料屆時開標將吸引各路發展商青睞,造價勢必刷新商業地王的新紀錄。

地政總署昨日公佈,中區美利道及啟德第1F區2號地盤都將於3月31日招標,但截標時間有所不同,美利道地皮於5月12日截標,啟德第1F區2號地盤則於5月26日。

美利道地皮估值186億

政府文件顯示,中區美利道地皮,地盤面積約31,000方呎,可建樓面約465,005方呎,包括將由買方興建的公眾停車場的樓



中區美利道商業地造價勢必刷新商業地王的新紀錄。

面。業界對地皮估值由111.6億元至186億元不等,每呎樓面地價約由2.4萬至4萬元不等。

至於啟德第1F區2號地盤的佔地則約204,990方呎,可作商業及酒店發展最高可建樓面達1,912,440方呎,包括將由買方興

建的公共運輸交匯處的政府地方及地下購物街的樓面。項目接近200萬方呎的樓面,堪稱啟德商業「巨無霸」。

啟德商地近200萬呎樓面

業界對地皮估值相當樂觀,估值由133.8億元至143.4億元不等,每呎樓面地價約由7,000元至7,500元不等。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,上述兩地均處市區核心區,加上具發展規模,相信能吸引發展商踴躍入標,有力挑戰新地王紀錄。不過由於兩者均需興建公用設施,對發展商出價或會造成影響。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文預計,現時中區空置率十分低,大概1.6%,未來區內寫字樓供應亦十分稀少。此次美利道地皮面積很適合合作集團總部,可謂中港行家必爭的地皮。