

上車盤呎價逼太古城 CCL年飆兩成 新東樓價最癲 周升4%



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市契合,新界東單位價格接連破頂,樓價升幅跑贏大市,區內細價上車盤呎價更貴過港島藍籌屋苑太古城。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL連續7周創新高,最新報152.18點,較去年3月低位累升達19%。當中,新界東樓價按周勁升3.81%破頂,大幅跑贏港、九及新界西,市場預期區內升勢仍會持續。

本星期的四大整體指數齊創歷史新高,中原城市領先指數CCL報152.18點,連續7周創歷史新高,按周升0.86%。CCL連升9周共4.31%,是逾9年以來的最長連升紀錄,上一次為金融海嘯前2007年9月至2008年2月期間,當時CCL連升21周。雖然CCL屢創新高,並出現連升,但在用家市之下,樓價升幅尚算溫和。

新東升幅近8年最大

升幅更驚人的是新界東樓價。新界東CCL Mass最新報163.18點,首破160點水平,創歷史新高,按周升3.81%,升幅為414周(即近8年)以來最大。新界西CCL Mass報137.49點,創歷史新高,按周升0.37%。至於九龍CCL Mass報148.67點,亦創歷史新高,按周升0.39%,連升3周共2.16%。港島CCL Mass報163.93點,為歷史第三高,按周跌0.18%。由升市開始7周計,新界東累升7.12%,新界西升6.13%,港島升3.82%,九龍升1.11%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,新界西樓價在7周內有6次上升,顯示新界樓價升勢持續。

港九屋苑交投遜新界

事實上,新界作為住宅供應主要來源,交投表現無疑遠較九龍及港島區活躍。據利嘉閣地產研究部最新資料顯示,3月全港50個指標屋苑共錄748宗買賣,按月大增29%,連升2個月,創6個月以

來新高,更勝去年11月加辣前的水平,貼近去年第三季的高位。當中,又是以新界區表現最凌厲,月內共錄391宗買賣,按月增35%;九龍區亦升30%,達269宗成交,而港島區也錄得88宗交投,按月增加9%。

不過,以呎價計新界區仍較市區樓低水,上月新界區21個指標屋苑平均呎價10,586元,與港島區8個屋苑的16,036元及九龍區21個屋苑的13,540元仍有一段差距,相信亦因此吸引置業人士進駐。

新東中細價單位搶手

事實上,近日新界東屋苑破頂個案接二連三,並由中細單位帶起,與市區樓的呎價差距逐步拉近。一度被譽為「上車樂園」的沙田第一城,兩房價幾乎已由「4球」起步,最貴兩房戶更已衝破「5球」,日前16座一個頂層連天台戶,面積327方呎,以509萬元成交。另外,屋苑呎價紀錄亦於短短兩周內兩度刷新,最新一宗為40座頂層戶,呎售16,725元,直撲1.7萬元。

另外,將軍澳慧安園一個實用約354方呎兩房戶,近日以呎價15,537元易手,創屋苑成交呎價新高。

新晉屋苑呎價亦相繼創新高,大埔嵐山一個實用不足200方呎的「蚊型盤」,日前以330萬元易手,折合呎價18,232元,創屋苑呎價新高,貴過港島區藍籌屋苑太古城。粉嶺逸峯開放式單位以428萬元成交,呎價亦見14,314元,創屋苑二手新高。



沙田第一城呎價紀錄兩周內兩度刷新,直撲1.7萬元關口。資料圖片

新界東樓價癲升原因

- 由於區位、交通等因素,區內呎價一向較其他區為低
- 市區新盤開價進取,令新界樓價相對上更形吸引
- 區內將有大型新盤推出,用家及投資者皆擔心新盤高開,提早搶貨
- 本港整體樓價屢創新高,市民擔心遲買更貴,恐慌入市

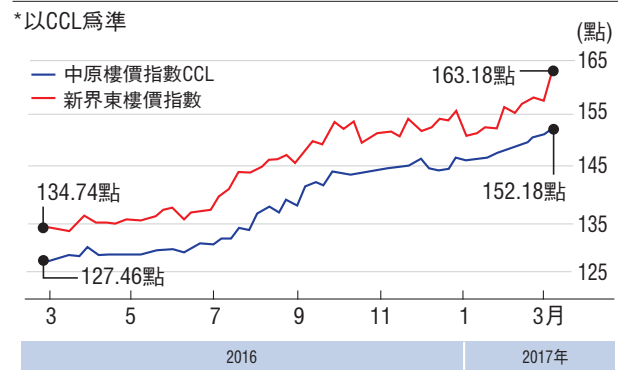
3月新界東部分屋苑交投變化

屋苑	成交量	按月變化	平均呎價(元)	按月變化
名城	35宗	75%	13,711元	4.3%
沙田第一城	34宗	-6%	13,811元	1.4%
新港城	15宗	15%	14,135元	3.5%
銀湖·天峰	15宗	67%	13,895元	5.2%
大埔中心	17宗	183%	12,960元	7%
太湖花園	7宗	75%	12,250元	無變化

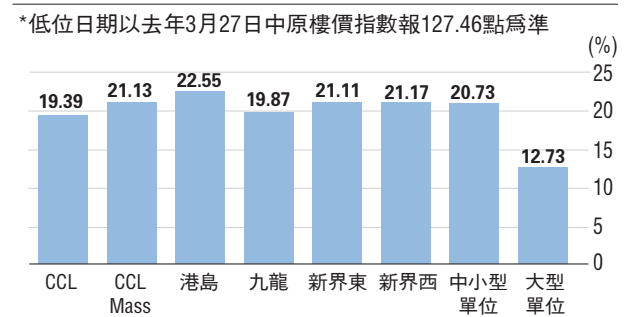
資料來源:利嘉閣地產

製表:記者 蘇洪鏘

CCL及新界東樓價去年低位至今走勢*



各樓價指數去年低位至今累計升幅*



炒家入市 DSD 飆七成

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)樓市交投再度拾級而上,連帶稅務局辣稅收入亦明顯上升。稅務局昨日公布,三辣招稅收於3月共錄得19.602億元,較2月18.837億元升4.1%。當中,涉及雙倍印花稅(DSD)或新稅率(即劃一交15%印花稅)的物業交易升幅最明顯,3月錄3,087宗,較2月1,798宗大增72%,涉及稅款為14.17億元,較2月的11.51億元亦升23%。

新辣招帶旺非住宅

據官方資料顯示,3月DSD宗數大幅飆升,若拆分住宅與非住宅兩個範疇,當中住宅DSD錄得657宗,雖然較2月387宗上升近七成,但扣除2月因新春假期而較少成交的因素,其實差別不大;而非住宅DSD升幅極為明顯,3月錄得2,430宗,較2月時1,411宗足足多出逾千宗或

72%。業界人士指,去年11月政府的新辣招將DSD稅率劃一調高至15%,但措施主要針對住宅,非住宅則照原來的雙倍印花稅,投資成本相比之下更「划算」,令不少原本買賣住宅的投資者將資金轉投非住宅類別,推高非住宅DSD宗數的上升。而住宅及非住宅於3月所涉DSD稅款分別達6.271億元及7.903億元,合共約14.17億元,按月升23%。

BSD上月量升額跌

至於反映外來買家數量的買家印花稅(BSD),3月涉及211宗,較2月的128宗上升65%,但涉及稅款5.187億元,較2月7.163億元反下跌28%。至於額外印花稅(SSD)則涉58宗,較2月的35宗上升66%,涉稅2,410萬元,較2月約1,630萬元上升48%。

銀彈贏導彈 匯璽夜沽120伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美軍用戰斧導彈空襲敘利亞,令全球投資市場一度出現恐慌。不過,本港新盤仍受捧,新地於南昌站匯璽昨晚推售新一批152伙,消息指,截至昨晚11點,售出逾120伙。

匯璽昨午4時首先進行大手客揀樓,消息稱只有一組大手客斥資8,665萬元購入3伙。散客於晚上揀樓,大批準買家於售樓處所在環球貿易廣場排隊,現場氣氛熱鬧。該盤於短短三周累售逾960伙,套現約140億元。

中原地產亞太區副主席暨住宅部總裁陳永傑表示,於樓市熾熱氣氛下,發展商開始惜售,4月推盤步伐減慢,但由於升勢持續,匯璽進行最後一輪銷售,反應依然熱烈。CCL續創新高,指數反映兩周前成交,以近期成交屢創新高走勢,相信CCL於6月可達160點,CCL最新報152.18點。

逸瓏海匯加價加推

新盤大賣,發展商惜售之餘,有的選擇加價。信和置業營業部聯席董事田兆源表示,西貢逸瓏海匯昨日加推30伙,加價約3%至5%,價單平均呎價17,081元,折實均呎價14,690元,單位面積由425方呎至852



信和置業田兆源(右)稱,逸瓏海匯新增首5年特別貸款計劃,首年定息1厘。

元,較之前推出1座9樓E室,售價3,024萬元,低三層售價反高約12%。該盤於下周二推售其中18個單位。

大昌山頂洋房加4570萬

至於大昌集團於山頂寶吉道3號昨亦公佈加價,5幢洋房均提價10%。其中F號屋售價由4.576億元加至5.033億元,洋房面積4,850方呎,呎價升至103,786元。

皇廷匯逾3億售出單位

由路勁基建建偉約發展的喇沙利道皇廷匯,以3.088億元售出喇沙利道34號住宅D,單位A及B室,實用面積7,338方呎,連1,228方呎私家花園、1,746方呎天台及436方呎平台,備有車位,呎價42,082元。

新世界發展於元朗柏樹灣以招標形式沽出1號屋,洋房樓高4層,內置升降機,面積2,834方呎,連1,713方呎花園,附雙車位,成交價3,429萬元,呎價12,100元。

長實於元朗媽廷加推兩幢洋房,其中22號屋單售價為2,136萬元,面積1,636方呎,呎價13,056元。另23號屋單售價為2,098萬元。該兩幢洋房將於下周二推售。



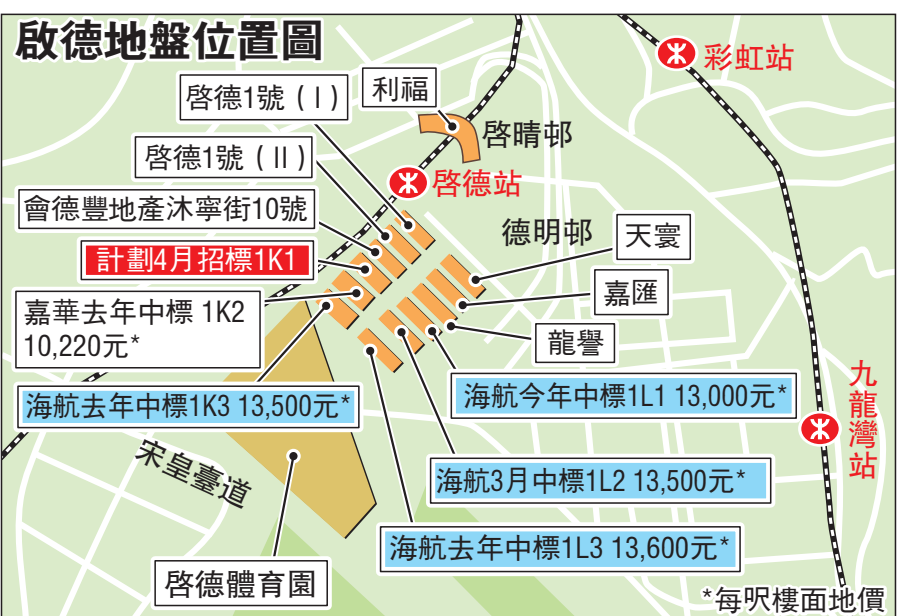
匯璽售樓處人頭湧湧,賣樓至深夜。

啟德又推地 估值近70億

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)地政總署昨日宣佈,啟德第1K區1號地盤將於4月13日(下周四)招標出售,5月12日截標。項目的地盤面積約104,637方呎,最高可建樓面575,497方呎。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,地皮位處啟德新發展區,面臨未來

啟德河,雖然難以享有海景,有一定影響,預期足以吸引不少發展商出價爭奪。參考區內早前成交土地,估計地皮造價與同區其他地皮比較會較遜色,但亦會是理想成交價,估計每呎樓面地價約1.2萬元,造價約近70億元,落成後住宅呎價預計每呎2.5萬元或以上。



新地雲海420伙獲批預售

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)新地繼續月月有盤賣。地政總署昨日公佈,新地系內馬鞍山雲海1期及2期上月中已獲批預售樓花同意書,分別提供353伙及67伙。按照之前新地公佈的部署,南昌站匯璽銷售過後,屯門珀御及雲海將緊接推出。當中,珀御預計復活節後開賣,市場預計雲海會緊接珀御推售,意味大概在5月左右開賣。

新地早前公佈,雲海1期共353伙,提供1房至4房間隔,標準戶面積400方呎至1,000方呎,第2期提供67座洋房,兩期都預計2019年2月底落成。地政總署資料顯示,上月有3個新盤獲批預售,共涉474

伙,除雲海外,南豐旗下壽山深灣徑項目亦獲批售樓紙,預計明年4月中落成。

首季4357伙批預售跌5%

雖然有3個新盤獲批預售,但上月同一時間有5個新盤新申請預售,涉及912伙,一加之減後,待批預售樓花單位按月反升,涉及31個項目9,941伙,較2月時增加4.6%。總結今年第一季,政府共批出8份住宅項目預售樓花同意書,共涉及4,357個住宅單位,與去年第四季4,594伙相比跌5.15%。

新申請預售的地盤中,較大規模的兩個都屬於房協旗下資助出售房屋,分別為將

軍澳翠嶺路48號及屯門鳴琴路3號項目,涉及330伙及290伙。

房協2項目新申請預售

兩盤都屬於超長樓花期項目,預計2021年3月及2022年3月落成,其中鳴琴路項目較一般30個月樓花期長出1倍。

其餘3個新盤,包括百利保沙田九肚麗坪路23號地盤,涉及160伙,預料2019年6月底落成;遠東發展深水埗海壇街需求主導重建項目,涉及87伙,預計2019年3月落成;以及嘉里建設筆架山龍翔道項目,涉及45伙,預計2019年6月落成。