

市建大角咀項目
細單位須佔半



發展局局長馬紹祥 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤單位越起越細,香港市民的居住環境劣質化,發展局局長馬紹祥早前表示政府有留意到這問題,並稱可能會於賣地條款加入限呎或限量的條款。言猶在耳,市建局旗下大角咀項目在招標條件寫明要至少一半單位須為260方呎至480方呎以內的細單位。

市建局昨日公佈,將推出市建局福澤街/利得街需求主導重建項目招標,5月25日截標。項目提供96伙,市傳將來賣樓收益達10.5億元後須向市建局分紅,達標後首3,000萬元需分紅20%,其後每3,000萬元遞增10%,至最高50%。另限定最少一半單位面積要在260方呎至480方呎內。

是次項目早前收到28份意向書,市建局公佈全部獲受邀請入標。綜合市場資訊,財團包括遠東發展、永義、富豪國際、南豐、宏安、新世界發展、英皇、會德豐地產、泛海、其士、有利、中海外、建源地產、新鴻基地產、長實、香港小輪及嘉華等。

需求主導項目提供96伙

項目地盤面積8,267方呎,原址為2座建於1964年的7層至8層高大廈,屬第二輪「需求主導」重建項目(先導計劃)之其中一個項目,於2013年6月展開,估計於2020年或2021年完成。重建後,項目預計可提供約54,929方呎住宅樓面(約96個單位),以及約6,857方呎商業樓面。據了解,市場對項目的估值由約6.17億元至8.65億元,每呎樓面地價約1萬元至1.4萬元。消息人士預計,住宅日後開售呎價約1.7萬元以上就需要分紅。

中企鯨吞 港資今年零攤地

高力料趨勢續增 本地薑亟須應變

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)高力國際最新研究報告指,中資今年首季在香港物業市場的投資額創新高,達到361億港元,按年增213%,主因香港市場更透明、對房地產發展的融資支持,以及較少政府干預等。而本報統計今年來售出的3幅官地,均落入中資手,港資出現「零買地」情況,相信隨着中資來港購買物業,本地地產商的市佔率將急劇下降。高力的報告認為,香港地產商須作出新的應變策略,才能確保企業的長遠發展。



高力國際胡孝直認為,中資企業現時傾向收購地標建築及分層寫字樓。 記者顏倫樂攝

中資在港買住宅官地記錄

Table with columns: 地產商, 土地數量, 佔比例, 土地金額, 佔比例, 土地面積, 佔比例. Data for 2016 and 2017.

資料來源:高力國際及地政總署 製表:記者 顏倫樂

高力國際資本市場及投資服務副常務董事胡孝直昨表示,相比內地的物業投資市場,香港有着較少的政府干預及較高的透明度,而人民幣貶值亦促使中資將其資金投放外地市場以對沖風險。同時,投資香港樓市,有助提升公司品牌價值,而市場上提供高樓地價100%及建築費用50%的融資渠道,較小型的發展商尤其受惠。

投資起樓不愁融資

胡孝直表示,去年中資財團在香港的物業投資,包括住宅、寫字樓及工廠等物業的金額,已經超越在倫敦及悉尼,為全球排行第2之最受歡迎物業投資地段。他料今年香港有望超越紐約,成為最受中資財團歡迎的市場。而現時中資企業傾向收購地標建築及分層寫字樓,以抗衡租金上升的壓力。

高力國際研究董事石峰預計,隨着內地推行更多調控措施,將有更多發展商來港投地,提供與本港中小型發展商合作空間,但相信後者亦較受影響。它們要尋找新的發展策略,但即使更多中資來港投地,本地發展商仍佔市場大多數。

報告建議,持有龐大地儲備的本港發展商,可逐漸將農地轉化為住宅用地,提升利潤回報。而小型本港發展商亦應將投市中心區域的土地,提高中標機率,亦可考慮重新發展小型土地作住宅用途,而於大型招標項目則可選擇與中型的內地發展商合組,中資可藉此熟悉市場行情及建築條例,本港發展商則透過合作更有效地進入內地市場,達至雙贏。

樓價料保持高水平

胡孝直續說,最近中資來港買地以較積極價錢競投,情況可以理解,但隨着政府增加推售地皮,地價最終由供求決定。被問到高地價會否令樓價持續高企,胡孝直認為,隨着供應增加,相信本港樓價可控,但強調土地較少,未來地價及樓價有機會保持較高水平,而中資高價投地後的新盤定價要視乎當時情況。

本月物業註冊額料破800億

香港文匯報訊 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,4月首24日整體物業(包括一、二手住宅、工商舖、純車位及其他等)註冊量合共錄6,863宗,涉及683.81億元,金額數字已超過3月全月約615.99億元,並高出約11%。該行預期,本月整體物業註冊金額最終有望達至800億元,將為2010年8月後逾6年半首次。

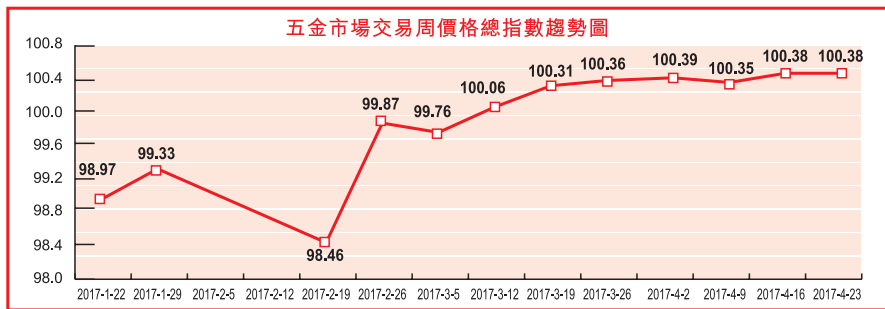
一手佔比近四成半

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,本月整體物業註冊金額表現突出,一手私樓物業成關鍵。據資料顯示,本月迄今一手私樓註冊金額錄303.14億元,佔整體物業(包括住宅及非住宅)註冊金額約44.3%。相比起同期二手住宅註冊金額231.38億元,一手金額高出31%。

一手私樓註冊金額表現出色,主要受惠於新盤帶動。因簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時,每月註冊個案一般主要反映前一個月市況。上月多個新盤推出市場,銷售成績相當理想,而該批項目亦已相繼於本月註冊登記,令本月首24日一手私樓註冊金額已超越300億元,數字比起3月全月顯著上升46.3%。

中國·永康五金指數

2017/04/23期中國·永康五金市場交易周價格指數評析



一、五金市場交易周價格總指數概述

據監測,「中國·永康五金指數」五金市場交易周價格總指數上周(2017年4月17日至2017年4月23日)收於100.38點,與前一周基本持平。

二、五金市場交易主要分類商品指數簡況

上周,五金市場交易周價格指數,在十二個行業中,表現為五個行業上漲,四個行業下降,三個行業持平。「五金工具及配件、日用五金電器、廚用五金、建築裝潢五金、機電五金」等行業周價格指數不同程度上漲,其中「建築裝潢五金」類周價格指數漲幅居首,上周價格指數為99.95點,環比上漲0.50個百分點;「門及配件、車及配件、通用零部件、電子電工」等行業周價格指數不同程度下降,其中「電子電工」類周價格指數跌幅居前,上周價格指數為100.64點,環比下降0.15個百分點;「運動休閒五金、機械設備、安防產品」等行業與前一周基本持平。市場總體銷量小幅回落,廚用五金商品繼續走俏,預計下周永康五金商品價格保持平穩運行。

三、五金市場交易分類商品周價格指數運行簡析

(一) 建築裝潢五金周價格指數,小幅上漲

「建築裝潢五金」上周價格指數收於99.95點,環比上漲0.50個百分點,漲幅位居十二大類之首。「建築裝潢五金」周價格指數的上漲主要是受該類別下「建築小五金」周價格指數波動的影響,上周「建築小五金」價格指數為99.1點,環比上漲4.26個百分點。

(二) 日用五金電器周價格指數,小幅回升

「日用五金電器」上周價格指數收於99.81點,環比上漲0.11個百分點,漲幅位居第二。該類別價格指數主要受其類別下二級分類中的「杯、壺」類商品價格指數的波動影響,上周「杯、壺」類周價格指數收於101.77點,環比上漲0.27個百分點。

(三) 機電五金周價格指數,持續上漲

「機電五金」上周價格指數收於100.71點,環比上漲0.06個百分點,漲幅位居第三。該類別價格指數主要受其類別下二級分類中的「電動機」類商品價格指數帶動,上周「電動機」價格指數收於104.64點,環比上漲0.22個百分點。

(四) 電子電工周價格指數,小幅回落

「電子電工」類周價格指數為100.64點,環比下降0.15個百分點;跌幅位居十二大類之首,該類商品周價格指數的回落主要是受二級分類中的「電源」價格指數下降的影響,上周「電源」類指數為98.46點,環比下跌1.54個百分點。

(五) 通用零部件周價格指數,繼續回調

「通用零部件」上周價格指數收於101.53點,環比下降0.09個百分點,跌幅位居十二大類第二。該類商品周價格指數的波動主要因素是受二級分類中的「模具」價格下降的影響,上周「模具」價格指數收於92.32點,環比下跌1.02個百分點。

(六) 門及配件周價格指數,低位運行

「門及配件、車及配件」上周價格指數分別收於99.81與97.35點,環比下降0.08個百分點,跌幅位居第三。「門及配件」商品周價格指數的波動主要是受「門產品」價格下降的影響,上周「門產品」價格指數收於100.66點,環比下降0.17個百分點。「車及配件」商品價格指數的波動主要是受「滑板車及配件」價格下降的影響,上周「滑板車及配件」價格指數收於96.29點,環比下跌0.38個百分點。

五金市場(分大類)交易價格指數漲跌幅表

Table with columns: 指數類型, 本周指數, 上周指數, 漲跌幅(%)

五金商品(分中類)交易價格指數漲跌幅前十位排名表

Table with columns: 漲幅前十類商品(%), 跌幅前十類商品(%), 漲幅, 跌幅

製作單位:中國·永康五金指數編制辦公室 浙江中國科技五金城集團有限公司 網址:http://www.ykindex.com/ 電話:0579-87071566 傳真:0579-87071567

中國科技五金城官方微信平台:



第八屆中國(永康)國際門業博覽會 2017年5月26日—28日在永康國際會展中心舉行

山頂洋房6.6億沽出



長實地產投資董事黃思聰(左二)及美聯物業住宅部行政總裁布少明(右一)介紹維港頌。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅有價有市,由九倉及南豐合作山頂Mount Nicholson第一期昨日以6.63億元售出10號洋房,實用面積8,017方呎,呎價82,809元。至於長實旗下北角維港頌計劃5月初加價,加幅約5%至10%。同時,永泰地產及南豐發展於紅磡何文田山畔亦公佈削減部分優惠。

長實地產投資董事黃思聰表示,北角維港頌截至昨日已售223伙,套現逾73億元,平均呎價逾3.2萬元。他又指出,項目現時可供發售單位60多伙,有機會5月初加價,初步考慮加幅5%至10%,大單位料加幅較大。此外,最快第4季才再加推新單位應市。

由永泰地產及南豐發展於紅磡何文田山畔昨日則更新價單,涉及10伙特色大宅,面積由1,002方呎至1,857方呎,折實售價3,049.4萬元起。永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示,今次更新為削減部

分優惠,並提供全新付款計劃,包括120天現金付款2.5%折扣、等於樓價15%的印花稅津貼及「即買即住」2%折扣,同時取消費金回贈,最高折扣19.5%。

MacPherson 增優惠

九龍建築則為旺角MacPherson Residence 個別指定單位,提供3%家居設計及裝修折扣,以及等於樓價15%的印花稅津貼。

珀御收票傳超逾30倍

此外,新地於屯門上車盤珀御次批70伙昨日下午2時截票,消息指,累收約2,200票,超額認購逾30倍。該批單位於今晚推售。至於同系筲箕灣形禧昨則加推70伙,單位面積介乎281方呎至889方呎,平均呎價26,139元。項目於本週六推售15伙。

屬沙頭角近13年以來首個新盤,遠東發展於順德隆街31號尚澄剛獲批預售樓花同意書,消息指,最快今天會開價。項目提供261伙,80%是1房及1房半單位。

一手貨尾比重一成水平

另一方面,今年首季發展商取得良好銷售成績,貨尾比重維持低水平。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,今年第一季一手私人住宅貨尾比重仍維持低水平。自從2004年首季至今,該比重一直低於20%;最高17.3%,最低7.2%,中位數是10.8%。

今年第一季,該行選取全港214個新盤統計,單位總數75,777個,按季增加1,974個。登記售出單位68,204個,上升1,578個。貨尾單位7,561個,增加396個。貨尾比重10.0%,上升0.3個百分點。

新港城呎價超萬六破頂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)各區樓價持續破頂,世紀21奇豐物業莊瑞生昨表示,馬鞍山新港城M座高層07室,面積338方呎,2房間隔,座向西南面望園景,剛獲換樓客以548.8萬元承接,呎價16,237元,為屋苑呎價首次衝破萬元大關,創該屋苑呎價歷史新高。原業主於2012年3月購入上址,當時作價286萬元,賬面獲利262.8萬元或92%。

此外,大圍金禧花園2房單位呎價亦直逼萬元。市場消息指,6座中低層E室,面積340方呎,以540萬元成交,呎價高達15,882元,售價及呎價齊創屋苑新高。原業主於2009年以192萬元購入,賬面獲利348萬元或1.8倍。其他地區,美聯李杏儀表示,荃灣麗城花園現時盤源短缺,故不乏

買家高價入市。最近屋苑錄得一宗兩房單位成交,用家斥約550萬元無睇樓承接,造價創屋苑同類型戶1年新。交易涉及1期3座高層G室,面積481方呎,兩房間隔,望山景,按成交價計,折合呎價11,435元。原業主於2010年11月以約250萬元購入物業,轉售賬面獲利約300萬元或120%。

盈翠半島3房連創新高

中原朱偉雄亦表示,青衣盈翠半島新近錄得破頂成交,單位為12座高層F室,面積788方呎,3房套房及工人房間隔,望海景,以1,410萬元同類型單位新高價沽出,呎價17,893元,呎價更創屋苑新高。上業主是一手業主,於1998年以501.1萬元購入單位,升值1.8倍。



馬鞍山新港城2房單位以548.8萬元成交。 資料圖片