

翰林峰首批130伙 貴區內二手24% 西環新盤195呎賣472萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)香港樓價貴得驚人,不足200方呎的開放式戶都要賣472.7萬元!樓花期長達兩年多的西環新盤翰林峰昨日公佈,以高於二手價24%推出首批130伙,平均呎價2.75萬元,扣除最高折扣5%後,折實平均呎價為2.61萬元,195方呎開放式戶折實入場費472.7萬元。該盤於本月16日推售63伙。目前區內同系曉譽及寶翠園,平均二手呎價約2.1萬元。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,西環翰林峰開價克制,刻意開平少少,項目整體目標呎價逾3萬元,今次以約八折開價,希望引起市場關注,加推會慢慢調升售價。該盤今日起正式開始收票,最快下周開售。

折實均呎價2.61萬

發展商早前表示,是批有低於500萬元「入場」單位。按價單顯示,首批單位130伙中,有3伙低於「5球」(即500萬元),最平單位3座8樓及9樓C室,為開放式戶,實用面積195方呎,折實售價472.7萬元,呎價2.42萬元。而首批130伙最貴定價單位為第1座17樓C室,實用427方呎,定價1,186.1萬元,折實價1,126.8萬元,折實呎價2.63萬元。位於皇后大道西460號的翰林峰,前身是西環大樓,屬樓花項目,預計2019年9月落成,即尚有超過兩年多樓花期。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,料翰林峰獲不少上車客及長線投資客垂青。預料項目銷情理想,預計項目落成後呎租約為80元,租金回報可逾3厘,相信亦成為長線投資客追捧對象。

浪澄灣加價27.6%

此外,恒隆地產於大角咀的浪澄灣昨將部分單位價單售價調升,其中9座50樓A單位及9座48樓C單位,價單售價均調升27.6%,最新價單售價為2,609萬元與2,268萬元,呎價分別為30,276元與27,366元。

新地或4盤齊發售

各路發展商正部署一連串攻勢。新地副董事總經理雷霆昨日表示,旗下元朗PARK YOHO、北角海

翰林峰首批價單

單位數目	130伙
實用面積	195-427方呎
售價	497萬-1,186萬元
平均呎價	27,500元
最高折扣	5%
折實價	472萬-1,126萬元
折實平均呎價	26,125元

製表:記者 梁悅琴

璇、馬鞍山雲海及西半山巴丙頓山均已準備就緒,有機會4盤齊發,當中前3個盤視乎獲批預售進度,而西半山巴丙頓山則為舊契項目,可隨時推出。此外,新地於元朗的爾巒昨修訂價單,其中巴維拉大道7號洋房,面積2,579方呎,價單售價調升10%至6,942.8萬元,呎價26,921元。該盤下周一推售2伙。

華懋全·城滙下季開售

另一邊廂,會德豐地產常務董事黃光耀指,啟德沐寧街10號項目料可於年中推出,戶型以一、兩房為主打,示範單位正製作中。華懋集團銷售部總監吳崇武則表示,荃灣全·城滙最快下月獲批預售,最快下季開售。元朗朗屏站項目料明年年初才推出。

嘉里發展執行董事朱葉培說,旗下已入紙申請預售的筆架山龍駒道項目,擬於明年下半年以現樓形式開售。

非住宅物業方面,恒地營業(二)部總經理韓家輝表示,長沙灣商廈創匯國際中心有機會於兩周內開放示範單位並開價,該廈總樓面約18萬方呎,涉及144伙。



恒基物業代理營業(一)部總經理林達民(右)表示,西環翰林峰開價克制。

獲批預售樓花逾4年新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)獲批預售樓花新盤壓境,地政總署公佈資料顯示,4月獲批預售樓花同意書涉及單位高達3,489伙,比起3月份474伙大幅急升約636%,數量創自2012年9月後的約4年半新高。

荃灣海之戀涉2406伙

4月獲批預售樓花的新盤中,包括荃灣海之戀發展項目,兩期共涉約2,406伙。啟德天寰(822伙)及剛於昨日發售的沙頭角尚澄(261伙)均於上月獲批。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,新申請預售樓花數字同樣顯著上升,4月共涉及2,432個單位,按月升約166.7%,創7個月新高。月內新申請項目有3個,分別為新地於南昌站的匯璽第3期(1,188伙)、將軍澳日出康城第IV A期(1,040伙)及資本策略於屯門啟發徑8號的城·點(204伙)。

由於獲批預售樓花數字較新申請多,因此累積待批樓花單位有所減少,4月錄8,884伙,按月跌約10.6%,創自2015年5月後的23個月新低。然而,連同目前已批出預售樓花同意書但尚未發售之主要新盤合計,有近1.3萬個單位等待登場,新供應不乏。

沙田神學院再入紙重建

另外,已多次被城規會否決的沙田神召會學院重建項目(現為香港聖經研習中心),恒隆地產新近再向城規會申請作住宅發展。項目位於漆岸8號旁,地盤面積56,243方呎,現為休憩用地,恒隆申請改劃為住宅(乙類),擬興建2座33層高的住宅大廈(包括1層地庫及2層平台),提供390伙,並提供44個車位及3個電單車車位。



遠東發展集團高級營業及市務總監方俊對沙頭角尚澄首日銷情滿意。下圖為尚澄售樓處昨日情況。



尚澄推110伙 首日去貨40%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)限售予有沙頭角居民證人士、折實均呎價逾萬元、由遠東發展的尚澄首批110伙昨早推售。消息指,全日約錄得50組客出席揀樓,截至下午4時半售出44伙,銷售率只有40%,套現接近1.7億元。當中有四組客大手各入2伙,而最貴單位亦售出,折實呎價16,212元,創同區新高呎價。

遠東發展集團高級營業及市務總監方俊對昨日銷情表示滿意,尚澄首輪銷售收到95張票,昨日的買家出席率理想,以區內用家為主。他稱,昨日成功售出價單內最貴的1座6樓C室,面積593呎,連52呎平台及1,140呎天台,折實價961.3萬元,呎價16,212元,成為同區創新高呎價。他表示,會按市場需求,考慮是否會加價及加推單位。

80後買樓擬放租

抽到頭籌的李氏家族,由兩名80

後家族成員(為「表兄妹」)以首置名義連購兩伙尚澄一房戶,每伙300餘萬元,作為上車。預算首期兩成,即60餘萬,首期靠自己儲蓄及長輩幫手。他們認為:「樓價的確貴,該區樓價算合理」,呎價只是9,000餘元,比起市區平,相信沙頭角未見頂。有意將單位出租,估計月租收入5,000元至6,000元。兩名80後業主強調,自己都係靠平時儲蓄,加上投資股票,才儲到錢上車。

美聯物業董事張子存表示,尚澄昨日開售美聯客戶出席率理想,約有70%,以區內用家為主,佔逾90%,另外亦有少數區內投資者入市收租,預期項目落成後呎租約為22元至24元,折合租金回報料逾3厘。此外,項目一房單位最受歡迎,客源佔比約80%。

至於中原地產新界董事王浩聰表示,尚澄昨進行首輪銷售,該公司客戶出席率約70%,大部分是上車客。

樓價指數連升13周



中原集團主席施永青昨笑言「自己睇錯市」,目前樓市與年初時睇淡相左,主因是市場資金氾濫。記者 蘇洪鏘攝

2013年3月17日的指數。

中原地產數據顯示,本周四大整體指數全部上升,其中CCL升勢持續,最新報155.45點,按周升0.57%,已連升13周共6.55%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報157.8點,按周升0.66%。CCL(中小型單位)報155.97點,按周升0.63%。CCL(大型單位)報152.73點,按周升0.24%。該行認為,樓價走勢持續向上,CCL短期目標160點。

八指數齊創歷史新高

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,香港經濟持續向好,數據正面,反映香港營商環境好轉,CCL連升13周,可見樓價走勢持續向上,種種利好消息為買家注下入市強心針,買家紛紛加快入市步伐,帶動二手屋苑樓價氣氛造好。四區樓價指數方面,港島區、九龍區、新界西都按周再升約0.21%至0.57%,新界東升幅最明顯,按周勁升2.08%。

另一間龍頭代理美聯物業,昨日亦公佈「美聯樓價指數」,美聯物業住宅

部行政總裁布少明表示,二手追價潮持續,支持樓價升勢,帶動美聯樓價指數於4月26日至5月2日(主要反映4月12日至4月18日的二手市況)報147.75點,按周續升約0.87%。

施永青自嘲睇錯市

對於目前市況,中原集團主席施永青昨日出席旗下銅鑼灣中原開幕儀式致辭時笑言「自己睇錯市」,目前樓市熾熱,與年初時睇淡相左。他認為主因是市場資金氾濫,以內地資金尤甚,為覓渠道泄洪,因而大手掃入本港物業及地皮。

對於內地發展商,他形容,他們的胃口及可承受的風險均大過本地發展商,預計未來地皮由內房中標的比例會越來越高。

至於昨日開幕的銅鑼灣會址,為中原第二個場地,面積逾5,900方呎;至於另一個位於尖沙咀的會址已於去年底啟用。兩個會址合共投放達3,500萬元,作內部培訓、銷售及促進與客戶互動等用途,租期均為5年。

長沙灣商地收8標符預期

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)本月政府將批出多幅商業地,分佈於中環、啟德及長沙灣,昨日由長沙灣荔枝角道近長順街商業地率先「打頭陣」。項目頗具規模,可建樓面約達538,760方呎,雖然中標財團須負責興建一系列的公用設施,影響出價,但未有減低他們的興趣。地政總署公佈昨日截標收到8份標書,業界認為反應合乎預期。

爪哇地產:區內發展成熟

記者現場所見,昨日有份入標的發展商,包括長實地產、新地、新世界發展、會德豐、爪哇控股、羅氏集團、保利置業,以及信置夥拍嘉華合資等。爪哇地產代理營銷及市場助理總經理周志良昨於投標後表示,入標是因為區內發展成熟,加上近年多個財團進駐區內發展,預計可加快區內轉型,考慮到項目規模較大,對項目前景有信心。他又稱出價會參考同區地價,以及賣地條款中需要興建公共設施等因素。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,項目的入標人數合預期,指這些地皮「不是中資的胃口」,相信部分發展商會考

慮用該地皮作長線發展,而發展商需興建的公眾設施及公眾停車場,亦增加成本。他又指,長沙灣正轉型為商貿發展,落成後如分拆出售,預料每呎售價約1.3萬元起。

近年長沙灣商業物業發展增加,最近該區更有商用地王誕生,今年1月新世界發展以逾77.9億元投得瓊林街商貿地,創本港歷來賣地地價最高商業用地,每方呎樓面地價7,808元。珠玉在前,業界對項目的估值亦不低,綜合市場資訊,項目估計地價介乎29.6億元至40.4億元,每方呎樓面地價5,500元至7,500元。

需建公眾設施影響規劃

但值得一提,項目發展規劃上有一定局限。根據賣地章程,發展商需負責於項目範圍內興建一所幼兒中心和長者鄰舍中心分處,中心樓面面積分別不得少於5,253方呎和1,647方呎,並需計算入總樓面之內;另外亦需興建一所可容納70個私家車及15個輕型貨車泊位的公眾停車場,同樣須計算入總樓面內。同時,項目內多個部分被劃作不可構建建築物地段。

長沙灣商業地資料

地盤面積	44,897方呎
可建樓面	538,760方呎
市場估值	29.6億-40.4億元
估計樓面呎價	5,500元-7,500元
標書數量	8份(長實、新地、新世界發展、會德豐、爪哇控股、羅氏集團、保利置業,以及信置夥拍嘉華合資等)

製表:記者 吳靜儀



爪哇周志良代表集團入標。記者 吳靜儀攝

信置4.5億奪葵涌工業地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)葵涌永基路工業用地昨日開標,地政總署公佈信置以4.508億元中標,較市場預期下限還差低27%,按其可建樓面17.69萬方呎計算,其每方呎樓面地價2,548元。不過,翻查近年賣地記錄,今次成交價較億京去年8月投得的同區永基路與永建路交界工業地每呎樓面地價約2,200元仍高出15.8%。

永基路地盤面積18,623方呎,指定作

工業、倉庫及附屬辦公室、資訊科技及電訊業、媒體設計及媒體製作等用途。若以最高9.5倍地積比發展,可建總樓面為176,906方呎。

可建樓面17.6萬呎

項目上周五截標時收到6份標書,區內有發展項目的億京亦有入標,其餘入標財團還包括宏安地產、建源地產、嘉華地產、羅氏地產等,但最終由信置獨資

中標。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,今次中標價為預計之內,因為工業地皮供應少,亦並非中資財團目標,之前入標的財團亦以本地發展商為主,所以不用高價搶地,而且工業物業回報期長,除非分拆出售才可以提高回報。他估計發展商會將項目作長期收租用,總發展成本約12億元至14億元,如分拆出售,每呎可賣1萬元起。