

長沙灣「四小龍」兩房癩破1千萬

碧海藍天呎價2.1萬 區內首宗

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)金管局辣招無懼投資者入市,屢現新高價,天水圍嘉湖山莊一伙特色戶獲80後首置客一筆過支付466萬元購入,並以10,567元呎價創出屋苑新高。另一邊廂,長沙灣「四小龍」(昇悅居、泓景臺、宇晴軒及碧海藍天)兩房樓價突破1,000萬元大關,碧海藍天一伙頂層連天台特色戶,以破紀錄價1,050萬元易手之餘,更成為區內同類首宗二手呎價升破2萬元個案。

中原地产歐陽振邦表示,長沙灣碧海藍天5座頂層一伙連天台特色戶,面積501方呎,兩房間隔,附設天台,剛於上周六,即金管局出招後以破紀錄價1,050萬元易手,為同類特色戶新高價,折合呎價20,958元,呎價更創屋苑新高。據了解,單位為四小龍屋苑首宗兩房樓價達到1,000萬元,呎價貴絕四小龍,為區內首宗二手呎價升破2萬元。

單位的銀行估價不足,中銀及匯豐銀行網上估值分別僅877萬元及880萬元,成交價比估值高最多近兩成。據了解,原業主於2007年5月以393.1萬元買入物業,持貨剛剛10年,期內大幅升值逾1.6倍。

80後466萬現金購嘉湖

北上新界區,祥益地產謝利官表示,嘉湖山莊美湖居連天台特色戶,面積441方呎,2

房2廳,獲區內80後首置客垂青,以466萬元一筆過付款購入上址作長線投資收租之用,實用呎價10,567元,成交價創同類2房單位新高紀錄,較今年4月時445萬元紀錄高出21萬元,而呎價更創全屋苑新高。該單位若作投資收租,現時市值租金約1.2萬元,回報率約3.1厘。

海典居呎價1個月再破頂

其他地區,馬鞍山海典居8座高層D室,面積491方呎,2房間隔,座向東南望樓景。世紀21奇豐鄭達昌表示,放盤1個月,原開價750萬元,經少議價後獲上車客以720萬元承接,呎價14,664元,打破上月造出的14,420呎價紀錄。原業主於2004年8月以218萬元購入上述物業,升值約2.3倍。

利嘉閣地產楊震霆表示,金管局於上周突

然出招加辣,有不少買家趕搭尾班車。馬鞍山新港城則於日前連錄2宗二手成交,其中一宗更為反價成交,該單位為K座高層08室,面積551方呎,為三房兩廳連間隔。原業主叫價810萬元,及後反價3.8萬元,終以813.8萬元獲自用客承接,呎價14,770元。原業主於2013年1月以約588萬元購入單位,轉售賬面獲利38%。

瓏門兩房付105萬辣稅

另外,中原地產類燕儀表示,瓏門本月交投暢旺,共錄13宗成交,平均呎價升至14,300元。最新成交來自8座高層C室,面積484方呎,兩房間隔,以700萬元成交,呎價14,463元。新買家是區內業主,增持單位自住,是次需付15%雙倍印花稅,涉及約105萬元。原業主於2014年1月以496.63萬元向發展商買入單位,賬面獲利41%。



碧海藍天頂層連天台特色戶以破紀錄價1,050萬元易手,比銀行估值高最多近兩成。資料圖片

最新二手新高成交

單位	面積	成交價	呎價	備註
長沙灣碧海藍天5座頂層連天台特色戶	501方呎	1,050萬元	20,958元	屋苑同類特色戶新高價,屋苑新高呎價
馬鞍山新港城K座高層08室	551方呎	813.8萬元	14,770元	屋苑三房新高價
馬鞍山海典居8座高層D室	491方呎	720萬元	14,664元	屋苑新高呎價
屯門聚康山莊1座中層A室	428方呎	496萬元	11,589元	屋苑兩房新高價
天水圍嘉湖山莊美湖居連天台特色戶	441方呎	466萬元	10,567元	屋苑2房新高價,屋苑新高呎價
元朗藝典居1座中層B室	694方呎	615萬元	8,862元	屋苑三房新高價

資料來源:綜合各代理消息

海之戀天寰合收逾萬票



長實地產董事郭子威(右)指,公司已加派足夠人手在週邊維持秩序,並與各大代理行開會,希望代理遇事冷靜克制處理,避免再出現衝突。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)金管局再出三招調控樓市,新盤依然受捧。荃灣西海之戀及啟德天寰兩盤合共已收逾萬票。其中,海之戀昨公佈於本周五推售首兩張價單共496伙,已入票的準買家中七成有機會採用高成數按揭。

海之戀暫不會再加推

長實地產投資董事郭子威昨表示,荃灣西海之戀於本周五將公開發售首兩張價單共496伙,當日將分成大手買家(A組)、一般買家(B組)兩個組別揀樓。大手買家(A組)優先揀樓,每組客至少購買2伙、最多3伙,必需包括1伙大單位,同時最多只可買1個一房至兩房細單位,整個組別上限148伙。B組則屬於第二輪揀樓,可購買1伙至2伙。

他指,金管局措施對樓盤影響輕微,對周五的銷售有信心。至於項目短期內暫不會再作加推,但強調市況之好超出公司預計,下批加推的單位會有加價的空間。

郭子威形容,入票超乎預期,對海之戀銷售有信心。消息指,海之戀至昨晚累收約8,000票,以本周五推售496伙計,超額登記15倍。他稱,已入票的準買家中七成有機會採用高成數按揭,估計是換樓客受首三年供息不供本所吸引。

翰林峰收票超額逾5倍

另一項目,建源地產旗下啟德天寰至昨晚累收約2,200票,以首批165伙計,超額登記12.3倍。恒基地產於西營盤翰林峰今晚進行次輪銷售84伙,昨午截票,恒基物業代理營業(一)部總經理林達民稱,累收531票,超額認購逾5倍。

滙豐洋房再加價半成

信和置業於大埔滙豐,天賦海灣昨將其中兩幢洋房提價5%。其中,2號屋實用面積2,866方呎,售價由6,835.5萬元加價至7,177.3萬元,呎價25,043元。5號屋實用面積2,854方呎,售價由6,804萬元調升至7,144.2萬元,呎價25,032元。兩幢洋房曾於今年2月底加價,累積加幅均達10%。

豪宅買賣破逾21年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蔡鏡文)3月市道向好下,本港4月價值一千二百萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記量齊創逾21年歷史新高。另一方面,中原地产研究部高級副董事黃良昇昨日指出,市旺吸引內地部分買家入市,香港二手豪宅今年第一季內地買家佔比升到一成半水平,為近四年新高,但一手豪宅佔比數字卻因本地買家湧現而被拉低。

上月一手表現拋離二手

發展商推售大型豪宅新盤定價進取兼錄理想銷情,令4月一手豪宅買賣合約登記錄得934宗,總值257.01億元,較3月分別急升72.0%及82.8%,同創逾21年按月歷史新高。而二手豪宅買賣合約登記則錄399宗,總值95.64億元,較3月上升7.8%及7.3%,表現不及一手,但仍分別創出逾六年半及四個月新高。

至於4月買賣登記宗數最多豪宅屋苑為南昌站匯豐,錄254宗,將軍澳Monterey錄163宗居次,馬鞍山星輝海以113宗排名第三。

內地客二手佔比近4年新高

豪宅市場不獨單純買賣量出現變化,該行又指出,今年第一季一手豪宅市場,已知內地個人買家佔宗數20.7%,佔金額26.2%,數字分別按季下跌9.2及跌4.4個百分點。黃良昇指,數字回落並非內地買家退卻,乃是本地買家大幅湧現,推低前者比例所致。

至於二手豪宅方面,已知內地個人買家佔宗數比例15.0%,佔金額比例17.5%,按季上升4.3及7.8個百分點。當中,買家比例雖近四年按季新高,但仍然低於2012年買家印花稅(BSD)實施前的高水平,即二成或以上。其間,凱旋門(7宗)、皇沙灣(7宗)、寶翠園(4宗)及帝峰、皇殿(4宗)等豪宅有較多內地個人二手買家入市。

事實上,政府亦留意到內地買家上升的情況,金管局上周五推出三招,其中一招規定主要收入來自香港以外地區借入者(包括內地人士)在內的準買家,按揭上限減一成,同時亦要將適用的「供款與入息比率」上限下調一成。不過,黃良昇預期,今年香港整體豪宅樓市暢旺,本地買家湧現,內地買家比例將被推低。

花旗警告樓價恐跌20%



有投行認為,金管局新一輪辣招將影響銀行按揭貸款的增長勢頭。資料圖片

香港文匯報訊(記者 莊程敏)政府上周再度推出樓市「辣招」,近日成交亦見下跌跡象。花旗最新發表報告指,相信新政策會令住宅市場凍結,料本港樓市將見頂,並觸發樓市「U-turn」轉跌,故維持今年香港住宅樓價下跌15%預測,即至年底累跌20%,重申「減持」本地地產發展商評級。

花旗指出,隨着下半年住宅市場進入

淡季,加上新盤可售資源充足,達到24,000個單位,這標誌着香港樓價見頂,維持建議沽售嘉里建設(0683)、長實地產(1113)、恒地(0012)及信置(0083)。

新盤下半年淡季供應足

另外,瑞信亦發表報告指,相信本港二手市場,投資者及外國人、需要父母將現有物業按揭的首置買家將最受影響,因銀行融資成本增將令利率向上,預期會令交投量減少10%。該行維持對發展商「減持」評級,對於新地的投資評級,近期已降至「跑輸大市」,予目標價105.3元,恒地和嘉里亦是「跑輸大市」評級,目標價分別為42.8元和24.1元。

野村料按揭減息戰消失

野村國際則發表報告指,預計「辣招」增加銀行資金成本,令按揭減息戰消失,相信銀行仍可保持按揭業務,但按息再減空間失去。報告相信樓市交投

及按揭較樓價本身更受影響,因地產商或會推出更多二按措施抗衡「辣招」,發展商二按推出蜜月期至明年下半年,按揭息率料上調280點子,影響明年才會浮現。

摩根大通發表報告指,金管局最新一輪樓市逆周期措施,將影響銀行按揭貸款的增長勢頭。摩通預計,新措施下按揭貸款的資本回報率及風險加權資產回報率將分別跌至兩成以下及約2%水平,銀行若要維持按揭貸款之利潤率,須上調按息30點子,此舉將降低按揭貸款的吸引力,限制銀行按揭貸款增長,但對銀行整體貸款增長及資本水平影響屬可控。

金管上周五推出三招,包括銀行即日起批出的新造按揭貸款風險權重下限,從15%提高到25%;所有銀行將涉及一個或以上現有按揭貸款的借入人或擔保人的按揭成數上限下調一成;所有銀行將主要收入來自香港以外地區借款人的「供款與入息比率」上限下調一成。

錦上路站明截標 反應料不俗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西鐵錦上路站第一期物業發展項目將於明日截標。項目規模不小,佔地約44.9萬方呎,樓面上限約123.7萬方呎。中原測量師行執行董事張競達表示,項目料作分層單位發展,由於環境清靜,享鐵路站優勢,且近月樓市火熱,新盤後市備受看好,預計入標反應不俗。

西鐵錦上路站第1期早前共收到35份意向書,數量為鐵路項目次高,若單計西鐵項目更屬新高。項目位於錦上路站的西南面,提供不少於1,652個住宅單位,當中約661伙或4成單位之實用面積

須少於538方呎,預期於2025年竣工。據各測量師行估計,項目現時估值介乎55億元至84億元,即每呎樓面地價介乎4,500元至6,800元。

4成單位須建中小單位

項目規定4成單位須興建中小型單位,鑑於市場對上車置業需求持續殷切,近年發展商趨勢都是興建中小型單位,以滿足市場需要,預計限呎條款對於發展商的投地意慾或出價影響不大。消息人士指,今次招標條款列明日後需支付3.55億元前期工程費,發展商須

以一筆過付款出價,並把銷售所得純利的5%固定比率(即分紅),作為後付利潤分攤給錦上路物業發展公司。另外,條款中提到,若建築費超過80億元以上,即每方呎建築費約6,469元,公司即可獲分紅。業界估計這種做法是希望發展商不要把項目做得太豪華,並保障政府收益。

此外,由於錦上路站1期現址為停車場,招標條款亦要求發展商興建公共交通交匯處,並重置地盤現有的停車場,日後於項目內須提供約610個車位,以及45個電單車車位。

赤柱地盤標售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)位處赤柱佳美道4至8A號住宅地盤,業主以公開招標方式放售逾八成業權,負責招標的萊坊物業表示,項目將於下月27日中午12時截標。

佳美道4至8A號為港島南區約4萬方呎海景別墅地盤,現址有3幢建於1964年之分層住宅,總共18伙,高層享海景。附近多為連地別墅、排屋或低密度住宅。萊坊執行董事及投資部主管林偉漢表示,近期港島南區不乏重建別墅地段成交,如深水灣道75號,地盤約21,420方呎,現獨立別墅獲批則面積約14,378方呎。



香港文匯報訊 莊士中國投資旗下四會聚福寶華僑園香港客戶服務中心已在紅磡開幕。陵園位於廣東肇慶四會市,首期開發將會提供約6,000個墓位。