

再愛一次 海之戀二期月內售

長實半年賣樓 1500伙 套現260億超全年目標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)各大發展商今年以來賣樓成績理想。長實執行董事趙國雄昨表示,上半年集團本港住宅物業已沽約1,500伙,套現近260億元,超越全年目標250億元,會研究上調銷售目標。長實與港鐵合作的荃灣西海之戀已近沽清後,二期取名海之戀·愛炫美,將乘勝追擊早於本月開售。

趙國雄表示,海之戀銷售成績理想,由於新一期海之戀·愛炫美已獲售樓紙,提供1,436伙,因此決定提早推出。昨早已向合作夥伴港鐵提交建議,撥出部分單位予向隅客作優先認購,「答謝佢哋嘅支持」,估計涉數百組買家。

二期命名海之戀·愛炫美

他稱海之戀·愛炫美的單位景觀和質素均較海之戀高。海之戀已沽出962伙,套現逾101億元,令集團上半年本港住宅物業沽約1,500伙,套現近260億元,超越全年目標250億元,會研究上調銷售目標。除了長實外,新地、新世界及會德豐於今年上半年已完成全年賣樓目標。

長實地產投資董事郭子威稱,海之戀·愛炫美爭取下周開放示範單位,月內開售。該盤由四座住宅大廈組成,提供1,436伙,包括兩房戶至四房戶,趙國雄指全部單位可望海。

中環中心售價或作調整

問及集團所持有中環中心的放售,趙國

雄回應指經常有人問,畢竟中環中心是有規模的商廈,是焦點。自從美利道地皮售出後,周邊商廈皆加價,中環中心的售價亦會作出相應調整。

他表示,即使政府無意放寬「辣招」,對樓市無影響;認為香港經濟穩定,對新一屆政府亦有信心,繼續看好本港房地產市場。

至於集團會否繼續提供高成數按揭,趙國雄指適時會再公佈,但看到海之戀的買家資金較充裕,未必需要很多高成數按揭。

對於市場預料樓價下半年將上升5%,他指定價不會考慮市場預測,樓盤位置、特質和配套才是定價因素。

金朝陽4.5億售銅鑼灣物業

此外,金朝陽集團(0878)昨公佈,以4.5562億元出售位於銅鑼灣書館街18號COHO的物業,包括一幢住宅大廈(5樓B室、8樓A室及9樓A室除外)、商業部分及廣告外牆予獨立第三方華亞投資。出售事項之所得款項淨額預期約為3.8862億

元,將主要用於集團未來投資及發展,以及作一般營運資金用途。

天寰第三批206伙周日售

建灝地產於啟德天寰昨公佈,將於6月11日發售第三批206伙。除高座住宅「天海匯」新一批標準戶外,更首次推出低座住宅「星寰匯」的分層戶。建灝地產集團投資部經理鄭智榮表示,天寰受惠於啟德新地王效應,項目首兩輪所發售的單位累售共494伙,佔首兩輪可供發售單位共507伙的97.4%,合共套現逾43億元。惟市場上仍有大量向隅客有意入市,有見及此,集團將於6月11日上午9時30分起正式發售206伙,並於本周六下午3時截止接受準買家登記。

恒基地產於北角尚譽昨加推15伙,價單呎價由27,010元至29,751元,後者挑戰項目新高,價單售價523.6萬元至574.2萬元。該盤於上月中已取消原有售價3%「從價印花稅」的津貼優惠。恒隆地產於大角咀浪澄灣昨大幅調升部分複式連天台特色戶售價,加幅約12.6%至21.8%。



趙國雄(中)指,海之戀·愛炫美的單位景觀和質素均較海之戀高。左為郭子威,右為封海倫。

海之戀錄5捷訂涉211萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)荃灣西海之戀經過三輪銷售後,累售962伙,項目亦出現5宗連環捷訂。根據一手住宅記錄顯示,海之戀於上月26日簽定臨時買賣合約5伙,全部捷訂;成交價由611.4

萬元至1,339.6萬元。假設以5%訂金計,買家遭殺訂由30.6萬元至67萬元,長實沒收買家訂金逾211萬元。趙國雄稱,捷訂是新盤普遍現象,相比其他樓盤,海之戀的捷訂個案已少於以往推售的新盤。

關之琳5400萬購星域軒



灣仔星域軒1座高層複式B室,上月底以5,400萬元易手。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市場再錄得名星入市個案。土地註冊處資料顯示,灣仔星域軒1座高層複式B室,實用面積1,510方呎,上月底以5,400萬元易手,折合呎價35,762元,成交價及呎價均破屋苑新高。登記買家為關家慧(Kwan Ka Wai Rosamund),為藝人關之琳的原名。至於原業主於2006年以1,930萬元買入,持貨11年物業升值1.8倍。

翻查資料,關之琳近期不乏換貨動靜,她於去年底透過公司轉讓形式,斥資1.35億元購入中半山地利根德閣1個單位,折合呎價達46,503元,創該度新高呎價,更慳稅2,050萬元。同樣於去年底,關之琳則以1.43億元將名下淺水灣壽臣山道東1號雙號屋沽出,折合呎價逾5.38萬元,賬面僅微賺離場。

鳳德邨235萬沽 升值13倍

公營房屋高價交投延續,世紀21富山地產劉倩彤表示,黃大仙鳳德邨銀鳳樓中層33室,實用面積354方呎,以235萬元(未補價)易手,折合呎價6,638元。原業主於2002年以約16萬元(未補價)一手買入,持貨15年物業大幅升值13倍。

富誠地產林惠芳表示,鑽石山龍蟠苑F座龍閣閣中層2室,實用面積426方呎,日前以568萬元(已補價)成交,折合呎價13,333元。

世紀21奇豐物業廖振雄表示,西貢曉嵐閣3座中層單位,實用面積998方呎,以1,350萬元連車位易手,折合呎價13,527元,成交價及呎價均創該屋苑歷史新高。原業主於2012年購入上述物業,當時造價895萬元,持貨5年,物業期內升值51%。

中原:CSI企穩 樓價料續升

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中原經紀人指數CSI最新報73.75點,跟上周的73.38點相若,按周微升0.37點。本港主要銀行宣佈加按息後第二周,CSI變幅不大,連升二周,並企穩在73點以上水平。反映前線經紀人仍然睇好樓市走勢向上,樓價將會繼續上揚。下周美國議息,CSI走勢值得密切關注。

早前金管局兩度出招,加上銀行調高按息,CSI沒有大跌,連續三周高企於73點水平以上。顯示市場情緒正面,反應平穩,對樓市前景繼續保持樂觀,樓價可望續創新高。今年4月政府「加辣」後,二手成交量明顯減少,出現價升量跌,以致經紀人亢奮的情緒有減弱趨向,但仍然睇好樓市走勢向上。「加辣」後,CSI結束7周在85點以上的繁榮區間,由82.12點開始緩步向下至74.49點,5周累跌10.84點。其後金管局兩度出招,以及銀行加按息,CSI走勢明顯企穩,沒有持續回軟。

美聯:全年一手金額料破2000億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年上半年新盤市場相當暢旺,一手註冊金額更是歷來最快達到千億元的一年。美聯預期全年一手宗數有力創13年新高的同時,一手金額可望首度超越2,000億元。反觀,縱使預期今年二手交投略高於去年,但料全年僅約4.45萬宗左右,持續於低位徘徊,二手金額則在樓價續升下,有力創5年新高。

半年一手註冊料9600宗

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,截至6月6日為止,本年迄今一手私樓註冊量錄得7,642宗,預期上半年最終一手宗數可達9,600宗。年內迄今涉及金額已達1,105.1億元,為

歷來最快達到千億元的一年。估計上半年一手金額最終可錄得1,330億元,較去年下半年高出約10.5%,創歷來半年最高。

今年發展商一改過往,年初已有大型項目先後登場,帶動「新盤小陽春」提前於農曆新年前出現。農曆新年假期過後,發展商亦加快推盤,賣地成績又屢破紀錄,推高樓市氣氛。值得注意的是,發展商一改近年「求量不求價」的銷售策略,今年首季溢價升至約12.4%,創逾3年半新高。新盤銷情依然理想,帶動一手私樓註冊金額得以短時間內達至千億元。

二手交投續於低位徘徊

二手住宅方面,本年迄今(截至6月6

日)二手住宅註冊量錄得20,257宗,涉及金額約1,369.9億元,估計上半年二手宗數最終錄得約23,500宗,較去年下半年跌約5.6%。二手交投持續於低位徘徊,估計平均每月不足4,000宗。至於二手金額方面,上半年最終料達1,585億元,在樓價續升下,較去年下半年微升約1.9%,並創約4年半新高。

上半年一手交投暢旺,縱使預期近月推出的新「辣招」將影響部分需求,加上本港的按揭息率有機會跟隨美息上升。惟預料息率升勢將較為溫和,加上在中資發展商持續來港投地下,樓市氣氛料將保持熱烈,相信下半年住宅交投只會稍為放緩。因一手表現突出,預期全年一手私樓註冊宗數有力創13年新

高,估計達2.01萬宗,按年升約19.7%。至於一手金額更可望首次超越2,000億元,估計甚至可達2,640億元,按年升約40.1%。

至於二手方面,預期今年二手交投將高於去年40,466宗,估計約4.45萬宗左右,按年升約10.0%,惟仍較2003年「沙士」4.6萬多宗更。由於多項「辣招」壓抑下,部分購買力流向一手市場,二手交投僅於低位徘徊。至於金額方面,隨著樓價上升,二手金額有力創5年新高,料達3,040億元,按年升約25.9%。

樓價方面,根據美聯「樓價走勢圖」,平均二手樓價於上半年錄得近7%的升幅,預期下半年樓價升幅將會放緩,但料仍有約3%至5%的升幅。

領展街市瘋狂加租27%

單位於2017年3月31日的收市價54.45元計算,每基金單位分派總額的分派回報率為4.2%。因此,領展本年度之總回報(包括基金單位價格升值及分派回報率)為23.3%。

報告指出,領展旗下商舖去年續租租金增幅為23.4%,較2016年度的29%有所下跌,但街市續租升幅驚人,由10.4%增至27%,教育及福利配套續租升幅亦由14.3%增至20.5%。街市收益按年升10.9%至8.93億元。停車場每個泊位的每月收入由2016年度的2,022元加租10.73%至2017年度的2,239元。

零售物業方面,核心的「都會」6個物業組合,每呎平均呎租由70.8元加至74元,增幅4.5%。38個物業的「滙坊」平均呎租由60.8元增至65元,增幅6.9%。81個物業的「鄰里」平均呎租由36.3元增至39元,增幅7.4%。整體平均呎租由50元增至55.3元,增幅10.6%。整體出租率96.1%。

領展行政總裁王國龍於業績記者會上表示,多個街市在過去數年先後翻新,近半數在期內完成,故租金錄得升幅。他未有透露今年的平均加租幅度,指加租會視乎租客承租能力及營業狀況等。

至於停車場方面,王國龍稱車位供應及需求持續不平衡,經研究後會上調車位租金,但他指仍比附近停車場租金低。

問及會否再出售旗下商場時,他未有正面回應年內是否再有出售計劃,僅強調領展會繼續留意收購及出售資產的機會。他亦表示,除了商場業務之外,投資商廈項目亦屬考慮之內。未來會檢視不同市場所潛在的機會,並集中投資於香港及內地四個一線城市核心商業中心區,具長遠增長潛力的大眾市場零售物業,以及優質甲級辦公室。

仲行料全年樓價升15%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港樓價升個不停,仲量聯行昨天發表《土地及住宅市場回顧》報告,指出本港住宅樓價已較1997年樓市高峰期高出75.9%。

單計今年首5個月便已升9.1%,並預計全年累升達15%。然而,另一大行摩根士丹利報告指,若按息逐步上升,2018年或升至4厘水平,將使負擔能力惡化,令樓價下跌。

目前市況較1997年穩健

仲量聯行初步數據顯示,中小型住宅

和豪宅格價於今年首5個月分別上升9.1%及7.5%,較1997年樓市高峰期高出最多75.9%,更已從全球金融風暴後的谷底反彈最多140.5%。現時一般住宅的平均售價為700萬元,相等於平均家庭入息中位數的17倍,較1997年的14倍稍增。5月底供款佔入息比率約47%,較1997年的100%水平為低,反映市況較穩健。

仲量聯行董事總經理曾煥平指,目前樓市以用家為主,遠較炒賣盛行的1997年健康。不過他批評樓市「辣招」未能控制樓價,反將購買力推向新盤,令樓

價升勢沒完沒了;形容「辣招」是「鋤弱扶強」,未來市場較大的風險在於政府再度「加辣」。

大摩:加息或致樓價跌

另外,大摩發表報告指,本港物業需求穩定,幫助推動樓價自2012年初至今累積上升64%。

不過,大摩預期,按揭利率有機會由現時的1.8厘升至今年底最多3厘,直至2018年底料會升至4厘水平。只要按息上升將導致本港樓市負擔能力惡化,令樓價下跌。



曾煥平(左)指,目前樓市以用家為主,遠較炒賣盛行的1997年健康。旁為劉振江。

恒地申強拍機利士南路舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「舊樓王」恒地繼續其紅磡區舊樓群重建大計,近日就機利士南路2至24號向土地審裁處申請強制拍賣。據申請文件顯示,項目涉及12幢樓高7層的舊樓,作為大業主的恒地,已持有該項目168個業

權中超過八成。由於物業於1956年落成,現時樓齡已經61年,故引用八成強拍門檻進行強拍。根據恒地2016年年報顯示,紅磡區作為公司其中一個重點發展基地,已購入八成以上業權的地盤就涉及8個,全部位於機利士南路、黃埔

街、必嘉街及寶利街一帶,總地盤面積約13.1萬方呎,可建樓面約113萬方呎。由於範圍內仍有舊樓未成功收購,業界預料項目規模仍可繼續擴大,為紅磡區一帶帶來大型的私人住宅項目。當中剛申請強拍的機利士南路2至24

號,將會連同周邊土地一併發展,涉及範圍包括機利士南路2至28號及必嘉街76至78號,地盤面積約23,375方呎,可建樓面約210,375方呎。恒地自6年至7年前開始收購紅磡區一帶舊樓,去年11月亦曾經就紅磡收購範圍內的舊樓申請強拍,反映於該一帶的收購已逐步在「收網」,重建計劃亦接近尾聲。