

業主軟化 二手交投現曙光

十大屋苑成交回升 太古城有得減

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、莊程敏)新盤推出持續搶去市場焦點,上周末日二手成交仍受壓,不過情況已有改善。按四大代理行數據,十大屋苑於過去周六日(15日及16日)錄得二手交投介乎4宗至9宗,全部按周回升。業界相信因為部分急於放售之業主態度軟化,重現一定議價空間,包括藍籌屋苑,故二手成交略見好轉。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,本周末多個新盤搶攻推售,成為市場焦點,有部分急於放售之業主見狀,態度有所軟化,重現一定議價空間,故本周末個別屋苑成交略見好轉。另一方面,隨著近期股市造好,及美國「放鴿」暫緩加息,支持市場入市信心,發展商只要續以吸引價吸購買力,二手仍難抗衡新盤攻勢,二手交投料續於低位橫行。

十大屋苑周六日成交

代理行	成交	按周變幅
中原	10宗	+7宗
港置	9宗	+5宗
美聯	8宗	+6宗
利嘉閣	4宗	+1宗

製表:記者 莊程敏

沙田第一城議價空間5%

據美聯物業分行統計,10大屋苑於過去兩日錄得約8宗買賣成交,按周由低位僅2宗反彈3倍,惟仍處於低位,連續9周錄得單位數成交。各區屋苑中,沙田第一城表現較突出,錄得約4宗成交,較之前一周僅1宗大幅彈升。美聯物業黃錦瀚表示,沙田第一城本月成交低企,上半月交投仍處於單位數,有業主態度回軟,肯輕微議價,議價空間約有3%至5%。

市場消息指,鯽魚涌太古城肯減價成交,令過去兩日連錄3宗交投,但全屬低價成交。而屋苑本月至今已錄得8宗買賣,相當於上月全月數字。最新一宗成交為銀禧閣低層D室,實用面積922方呎,三房兩廳,上月放盤原叫價1,670萬元,近日減價120萬至1,550萬元易手,呎價16,811元。今年5月同類單位以1,720萬元成交,兩個月內單位平170萬或近10%。

中原:新界交投漸恢復

中原地產十大屋苑上周末亦錄得10宗成交,按周多出7宗或2.33倍,更創10周新高。據該行資料,周末交投集中於新界上車屋苑。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,過去多個周末日均有新界區大

型新盤推售,令二手交投持續受壓。隨着部分新盤向隅客陸續回流二手市場,加上美國或延後加息,為樓市帶來正面影響,二手交投正恢復平穩。

中原伍耀祖表示,該行上周末於嘉湖山莊錄得4宗成交,較對上一周多3宗,亦是近2個月表現最好的周末。他指出,市場偏靜,嘉湖山莊業主陸續擴大議幅,叫價較早前回落3%至5%,帶動屋苑樓價氣氛,成交步伐亦逐步回穩。

祥益地產林家倫表示,嘉湖山莊樂湖居亦錄得減價成交,樂湖居1座低層E室,放盤累減22萬元,減價5%,以425萬元售出,按單位面積448方呎計,呎價9,487元。

德福2房820萬創新高

雖然個別業主態度回軟,但市場仍有屋苑創新高成交紀錄。消息指,九龍灣德福花園S座高層8室,面積588方呎,2房兩廳,近日以820萬元成交,折合呎價13,946元,成交價創屋苑歷史新高。

另外,祥益地產營業董事胡志偉表示,屯門怡樂花園日前錄得區內首置客「即睇即買」個案,單位為3座中層A室,面積335呎,兩房一廳,成交價約380萬元,呎價11,343元,呎價創屋苑同類型單位新高。



鯽魚涌太古城本月至今已錄得8宗買賣,相當於上月全月數字。資料圖片

中原:樓宇登記或半年新低



嘉湖山莊本月暫錄10宗二手登記。資料圖片

香港文匯報訊 6月缺乏大型新盤發售,加上樓價高企,市民入市信心受到影響。中原地產研究部昨日指出,樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖等)7月暫錄(截至12日)1,829宗及150億元,較6月7,902宗及739.3億元下跌32.9%及40.5%,或創6個月及5個月新低。

一手私人住宅7月暫錄157宗及22.9億元,該行料全月錄1,000宗及120億元,較6月2,302宗及273.3億元下跌56.6%及56.1%,同為6個月新低。不過,由於7月市場有大型新盤推售,有望於7月下旬起陸續登記,故此7月宗數雖然下跌,但仍然企穩於1,000宗水平。

天寰暫錄宗數新盤最多

至於7月暫時最高登記宗數新盤是啟德天寰,暫錄59宗及5.3億元。其次為荃灣海之戀3期,暫錄15宗及1.4億元。第三為西貢傲瀾,暫錄10宗及2.1億元。

至於二手私人住宅在7月暫錄932宗及77.5億元,料全月錄2,500宗及200億元,較6月3,502宗及259.5億元下跌28.6%及22.9%。大型屋苑中,嘉湖山莊暫錄10宗,沙田第一城為9宗,太古城則有7宗。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為,樓價持續創新高,加上政府收緊樓按,以致買家入市態度趨謹慎,拖累數字雙雙將創5個月新低。

一手成交高位回落45%



長實地產投資董事郭子威(左)稱,海之戀、愛炫美下一輪銷售會向有隅客優先安排。香港文匯報記者吳婉玲攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、吳婉玲)綜合市場資訊,本港新盤市場過去周末日兩日共售出約242伙單位,按周回落45%。當中,以長實荃灣西海之戀、愛炫美數量最多,周六開賣205伙,賣出約178伙,佔可推單位約87%。另一項目,新地元朗PARK YOHO Genova兩日則售出37伙。

海之戀沽178伙主導市場

荃灣海之戀、愛炫美上周六推出205個單位,賣出178伙,銷情理想,發展商當日即進行加推,數目為205伙。長實地產投資董事郭子威昨表示,新一批單位市值約26億元,短期內將公佈銷售安排,爭取最快周末前開賣。他又指,下一輪銷售會有向隅客優先安排,若成功購入單位,可獲1萬元電器



九建63 Pokfulam 昨首輪發售首批50伙,據悉售出13伙。圖為九建市務及銷售部總經理楊聰永。資料圖片

位斥資金額不超過1,500萬元,預料租金回報率可達2.5至3厘,故吸引投資者入市,投資者比例佔七成。日前聯儲局主席耶倫表示,或延後加息日期,對香港樓市起正面作用,而元朗PARK YOHO Genova開售開放式單位亦大收旺場,反映現時細單位仍屬市場最受歡迎類別。

63 Pokfulam 首日售13伙

陳氏指,本月一手成交宗數已超越1,000宗,料全月可達1,800宗。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行63 Pokfulam 客人出席率約7成,投資客約佔3成半。同時,今次推售以港島區客源主導,約佔該行客源8成,九龍區及新界區客源則佔2成,戶型方面以一房戶最受歡迎。項目預期落成後租租有機會達90元,折合租金回報率約4厘。

店優惠券。長實地產高級營業經理封海倫補充指,新價單中有41伙為3房單位,164伙為兩房單位。折實售價由731萬元至1,652萬元,呎價由14,371元起。郭子威稱,新價單中的兩房單位有1%至2%加幅,個別高層三房單位則加價8%,估計未來個別兩房單位會再加價超過5%。

其他項目方面,九建薄扶林道63 Pokfulam 昨日首輪發售首批50伙,據悉亦售出13伙。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,公司約有兩組客戶有意購入兩個單位。由於項目屬位處半山的迷你戶,兩伙單

牛津道1號樓平3千萬拍賣

香港文匯報訊 九龍塘牛津道1號現銀主盤。環亞物業拍賣網顯示,牛津道1號12號洋房將於本月25日拍賣,面積4,913方呎,花園618方呎,開價1.38億元,呎價28,089元。土地註冊處資料指,洋房業主2012年4月以1.68億元購入,毋須銀行按揭,全數現金買樓。是次拍賣開價較其買入價低3,000萬元,物業為「無契」物業,料難以獲銀

行承造按揭,新買家須現金入市。環亞物業董事總經理及拍賣師曾傑偉表示,洋房屬法院令物業,銀行估值2億元,室內環境並不理想。

無契物業須現金找數

據了解,今次為牛津道1號樓早前有兩幢洋房淪銀主盤後,再有法院令物業拍賣。

商廈買賣創近17季新高

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部最新綜合土地註冊處資料顯示,今年第二季商廈共錄829宗買賣註冊,按季急升1.18倍,創近17季度的新高水平,涉資約140.17億元。上季數字理想同時帶動上半年商廈錄得1,209宗買賣,屬2012年下半年後新高,重返2013年新辣招蔓延至工商舖前夕的水平,涉資約201.48億元。不過,該行預期,地王令不少商廈業主反價及封盤,今季交投量或略為減慢。

錄得134宗買賣,按季升約26.4%。其中,交投最為活躍的為灣仔/銅鑼灣區,錄得56宗買賣。至於中環及金鐘分別也錄18宗及13宗,而中環成交量,更是自2012年第4季(20宗)後的新高。

美聯商廈指數齊創新高

事實上,6月美聯商業指標甲廈售價指數(MCAI)報298.82點,按月升1.5%,上半年累升10.2%。此外,6月美聯商業指標乙廈售價指數(MCBI)報323.03點,按月升2.8%,上半年累升逾8%。

展望下半年,美聯商業董事翁鴻祥預計,由於美利道及啟德商業地王先後以破紀錄價格批出,不少二手商廈業主已經反價及封盤,因此今季交投量或略為減慢,但第四季將再次回升。至於甲廈租售價下半年將升5%至10%,乙廈更可望追落後,升幅料15%。

逾億元交投錄18宗

該行指出,上季逾億元商廈成交搶鏡,共錄18宗,季增1.25倍,涉資合計約42.05億元,季增1.74倍。期間矚目個案包括:金鐘力寶中心1座41樓全層以4.75億元易主,以及金鐘美國銀行中心13樓全層連3車位以4.65億元沽出。按區域劃分,四大核心商業區(中環、金鐘、灣仔/銅鑼灣、尖沙咀)上季合共

小蠔灣車廠擬起樓108幢

香港文匯報訊 港鐵研究鐵路沿線可供物業發展地塊,其中大嶼山小蠔灣車廠上蓋計劃提供約1.4萬伙。最新據環境保護署資料顯示,港鐵已就項目發出環評研究摘要,透露更多項目發展參數,包括興建樓宇數量約108幢,樓宇高度為主水平基準以上約86米至106米,預計人口約37,800人,休憩用地逾81.37萬方呎,商業及零售設施約32.29萬方呎。

1.4萬伙社區住3.7萬人

項目亦會有其他設施,教育用途包括3間學校、4間幼稚園,交通運輸設施包括一個小蠔灣鐵路車站與其大堂、公共運輸匯處。

小蠔灣鐵路車站及小蠔灣車廠重新規劃的工程將會於2019年至2036年之間進行,而上蓋發展暫定於2023年開始施工,預計最早於2026年開始陸續入伙,並於2038年完成整個發展項目。

根據環評條例,環境保護署已就項目發出環評研究概要,由於更多工程的設計細節會於發出該環評研究後衍生,因此署方決定擬備兩份環評研究,以促進項目實施及方便公眾參閱,所有關於鐵路工程的環評研究會另行根據環評研究概要同期進行,兩份環評研究將會按照程序提交及審批。兩份環評報告都會於7月14日至8月12日供公眾查閱及提供意見。



小蠔灣車廠項目將興建3間學校、4間幼稚園及公共運輸交匯處等設施。資料圖片

交加街地舖呎價11萬

香港文匯報訊 舖位交投暢旺,不少長情業主趁旺市放售物業。美聯旺舖高級區域營業董事伍賢明表示,灣仔交加街10-12號富榮閣地下H2及J舖,面積約300方呎,目前連租約以3,300萬元放售,折合每方呎約11萬元。

上述物業由業主持有逾30年,早年曾作自用,其後將地舖租予蛇羹店,至今已連續租用近三十年,屬長情穩健租客。目前每月租金約6.5萬元,租金回報約2.4厘,新租約期至2020年3月。



蛇羹店近三十年連續租用交加街富榮閣地下H2及J舖。