

Genova 加推 229呎賣365萬

4房單位加價2% 最快本周末售

香港文匯報訊(記者 張美婷、梁悅琴)新地旗下元朗錦田北PARK YOHO Genova銷情保持理想,昨日再度加推69伙,包括該集團於一手新例後推出最細、面積僅為229方呎的單位。該開放式單位連61方呎平台,入場費定價434.8萬元,折實後叫價365.2萬元,呎價約1.6萬元。另外,長實地產藉馬鞍山白石誕新地王,今起暫停出售區內星漣海10伙4房單位,並揚言具20%加價空間。

新地副董事總經理雷霆表示,PARK YOHO Genova昨加推69伙,包括62伙分層戶及7伙連平台特色戶,並於昨開始收票,料最快本周末發售。項目累售逾400伙,套現逾30億元。

新地:按樓層景觀調價

新地代理總經理陳漢麟補充,是次加推的4伙4房單位,加價約1%至2%。至於最後兩伙開放式單位亦包含於此次價單中,而其他單位則按樓層和景觀而調整價格。據價單顯示,是次推出單位面積由229方呎至1,061方呎不等,最細面積單位為第15B座及16A座的連平台特色戶,同為面積229方呎開放式單位,各連61方呎平台,定價分別434.8萬元及436.4萬元,以即供16%折扣計,折實價分別365.2萬及366.6萬元,呎價約1.6萬元。當中,前者為是次入場單位。

新地執行董事郭基輝曾經指,旗下新盤單位面積起碼約250方呎,不會建「太細像鞋盒的單位」,為集團樓盤定下「最低標準」。不過,在過去一年,新地的單位卻是越起越細,南昌站匯豐最細開放式單位僅267方呎,為市區鐵路上蓋最細新盤。而今次PARK YOHO Genova已開價的開放式單位,面積細至229方呎,要計及平台61方呎才達到新地「最低標準」,亦是新地自2013年一手例生效後發展的最細住宅單位。

至於PARK YOHO Genova昨日推售9伙平台特色戶,消息指,未售出單位。此外,九龍倉及南豐於山頂Mount Nicholson第一期推出招標的18號洋房,昨午一時截標,並將根據內部程序審核標書的細節。

星漣海今停售臨海4房戶

此外,長實地產投資董事郭子威表示,鑑於馬鞍山白石最新住宅用地售價創同區新高,集團決定對區內星漣海採惜售策略,今日起暫停出售原有可供出售之10伙位於第1座B的臨海4房單位,部分將保留至現樓發售,屆時料具20%加價空間。項目迄今已售出逾200伙。

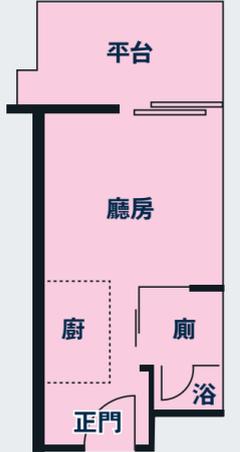
另一方面,長實另一新盤,荃灣海之戀,愛炫美交易未有進展個案,兩宗交易料遭發展商殺訂共125.91萬元。單位同於本月15日售出,包括3A座39樓D單位,成交價1,563.3萬元。另一個單位為3B座50樓A單位,成交價954.9萬元。至於恒地的西營盤翰林峰亦錄交易未有進展個案,來自5座19樓E單位,原於本月15日以686.3萬元售出,料遭發展商殺訂34.3萬元。



新地副董事總經理雷霆(左)指,PARK YOHO Genova加推單位最快本周末發售。

PARK YOHO Genova入場單位

單位
第15B座
1樓E室
單位面積
229方呎
平台面積
61方呎
定價
434.8萬元
呎價
18,987元
折實價
365.2萬元



薛凱琪3630萬購天鑄



薛凱琪購入何文田天鑄一期7座高層B室,面積1,066方呎,呎價34,053元。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)名人入市蔚然成風,近日市場錄得多家高價成交。好像歌星薛凱琪剛買入何文田天鑄一個3房單位,信置黃氏家族亦以6,500萬元及7,000萬元分別購入中環結志街36號及金鐘力寶中心一個中高層寫字樓單位。至於恒地則繼續於市場密密收購,市傳恒地及相關人士剛以7,500萬元買入西半山豪宅夏蕙苑一個高層單位,相信為收購鋪路。

土地註冊處資料顯示,薛凱琪剛以3,630萬元購入新地發展的何文田天鑄一期7座高層B室,3房連套房及儲物室間隔,以單位面積1,066方呎計算,呎價34,053元。資料顯示,她5月時才以約2,200萬元沽出九龍塘帝景峰帝景軒單位,最近物色到新單位入市。

信置黃氏家族逾億入貨

至於信置黃氏家族近月入市速度更見加快,除上周以13.83億元買入馬鞍山白石官地。土地註冊處資料顯示,黃氏家族剛以合共1.35億元買入兩項物業。

土地註冊處資料,金鐘力寶中心1座中高層1室,剛以7,000萬元沽出,新買家為利德有限公司,其公司董事包括信置主席黃志祥三名兒子,黃永光、黃永龍及黃永耀。據了解,單位面積約2,300方呎,折合呎價30,435元。原業主於2003年以710萬元購入上址,賬面獲利逾8.8倍。

至於早前標售的中環結志街36號,土地註冊處顯示,該幢物業以6,500萬元售出,新買家為新宜有限公司,公司董事包括陳榮光、葉慕蓮、李正強、黃永

光及黃永龍,為信置相關人士。原業主於1957年以6萬元購入,換言之,約60年升值逾1,082倍。據悉,物業設有地下、閣樓及5層住宅用樓層,地盤面積約940方呎,總面積3,310方呎。

恒地7500萬購夏蕙苑

西半山豪宅夏蕙苑剛錄得一個高層戶成交,連同一個車位以7,500萬元易手,單位面積約2,075方呎,呎價36,145元。新買家為港鵬發展有限公司,公司董事為顧善芬及劉彥君,市場預料為恒地相關人士,涉及收購事宜。原業主於1997年以1,850萬元購入,持貨20年賬面獲5,650萬元,單位升值逾3倍。項目樓齡約40年,僅提供約22伙,全部單位面積均2,075方呎。

另外,土地註冊處資料顯示,旺角通菜街11號3樓、5樓及6樓,以及通菜街13號4及7樓,獲宏順貿易有限公司收購,每層成交價1,089.4萬元,合共5層涉資5,447萬元,宏順貿易的公司董事為資深投資者譚伯榮。

樓宇繼續傳出多項新高成交。消息指,尖沙咀寫字樓星光行中層戶,單位面積1,798方呎,剛以3,596萬元沽出,成交呎價約2萬元,創該呎價新高紀錄。

新地北角豪宅海璇即將開賣,區內樓價已先一步上升。中原施長達透露,區內港灣軒低層D室剛連車位易手,成交價1,838萬元,單位面積802方呎,3房套間隔,折合呎價22,918元,創同類單位新高成交。施長達指,單位以公司轉讓形式交易。原業主2012年1月以906萬元買入單位,持貨5年升值103%。

伍姑娘:追樓價似追巴士



伍詠薇出席地產記者會。

在圈內外都廣結善緣的藝人「伍姑娘」伍詠薇在昨日出席一個地產記者會。她向記者表示,出席是到場支持朋友、樂風集團董事總經理梁智基。被問到對目前樓市看法,伍姑娘形容樓價好難追,「追巴士咁樣」,細單位「可能都仲affordable」,不過買大單位就越來越吃力。對話間伍姑娘透露自己在海外有樓搵手,記者追問下她卻笑笑口不說,又不肯透露有何地區心水,只是打趣道「買樓要買非洲!」

記者 蘇洪鏞

樂風季末或售觀塘兩工廈

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、實習記者 梁燕美)打擊炒賣措施令資金流向非住宅市場,工廈項目陸續湧出市場。樂風集團創辦人及首席投資總監周佩賢昨日表示,9月有機會推出兩個觀塘Lofter Square及Lofter Port工廈項目,單位面積介乎200方呎至500方呎,售價待定。

周佩賢稱,連上半年推出的3個項目,樂風今年或共推5個項目,相信是集團發展最好的一年。集團下半年將會以預算2億元至3億元收購合適項目,主要以近地鐵工商地段為目標,包括荔枝角、觀塘、葵興、新蒲崗等。至於6月時,集團斥資約2.18億元收購的觀塘項目,目前計劃留作收租用途,回報可望有4厘至5厘。

上半年工商舖成交增30% 另外,利嘉閣地產總裁廖偉強表示,今年首6個月工商舖物業總成交4,429宗,按半年多30%;成交金額785億元,按半年多51%。當中有2,235宗在工廈市場,成交額佔219.3億元。下半年工廈成交料達2,800宗,全年料逾5,000宗。

他又稱,自2013年出招後,投資者均由住宅轉向工廈,因市場熾熱,辣招不減,工商舖會相對投資者而言會較為簡單。



樂風周佩賢(右一)稱,樂風今年或推5個項目。

全港50屋苑成交低位橫行



東涌映灣園為上周交投最活躍的屋苑。

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事陳大偉昨日指出,雖然市場上有個別業主願意降價沽貨,惟普遍業主的態度仍然十分強硬,加上周末本港受颶風吹襲,上周二手指標屋苑表現持續牛皮。綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑於上周(7月17日至23日)累錄69宗買賣個案,較前周(7月10日至16日)的68宗交投微升1%,創上月中以來的六周新高,不過平均每個屋苑的一周成交仍然只有不足2宗,整體交投屬低位徘徊。

港島區整體表現最好 按地區劃分,港島區8個指標屋苑

上周累錄12宗交投,較前周的7宗增加71%,其中康怡花園、鯉景灣、杏花邨、藍灣半島及海怡半島均突破前周「揸蛋」悶局,錄得介乎1宗至4宗交投。不過,龍頭屋苑太古城上周僅得1宗交投,較前周的4宗減少75%;而南豐新邨及嘉亨灣則暫未有成交。

至於九龍區21個指標屋苑上周共錄24宗二手買賣,按周減少17%,其中港灣豪庭及美孚新邨各自只有1宗及2宗交投,按周雙雙減少50%。

新界區方面,21個指標屋苑上周錄得33宗買賣,較前周的32宗輕微增加1宗或3%,其中映灣園上周連錄7宗

成交,較前周的4宗勁增75%,成期內交投最活躍的屋苑;而沙田為第一城及嘉湖山莊僅錄3宗及4宗成交,減幅各達40%及43%。

近四成屋苑零成交

另外,在全港50個指標屋苑當中,上周共有19個屋苑錄得零成交,較前周的18個增加。陳大偉表示,美國聯儲局本周將進行議息,但市場預期本月加息的機會不大,而且近日港股向好,不排除會有部分資金獲利後轉投樓市,預料二手買賣氣氛可逐步改善,而成交量能否配合,則需視乎屋苑的放盤盤源及業主取態。

港資搶回港地 反攻言之尚早

特稿

信置上周五大手筆以13.83億元買下馬鞍山白石住宅地,每呎樓面地價11,587元,創出沙田地呎價新高,有市場評論直指信置終於打斷中資搶地的勢頭。然而,香港文匯報翻查地政總署公布的資料,發現該地收到的30份標書,竟然多達三分一由中資財團遞交,包括鮮有露面的珠海華發集團及雅居樂陳氏家族等。或許今次中資只是稍有失手,但要說港資搶回地盤恐仍言之尚早。

中資10標書爭白石地

白石地皮於7月中截標,當時收到30份標書,打和2012年坪洲東灣地皮的紀錄,成為史上最多標書的住宅官地項目。當時市場尚未能知道全部入標財團的身份,只能根據現場投標的情況去統計,而當時已知入標的中資財團只有6間,包括五礦地產、中信泰富及中海外、中國奧園、佳源國際、珠海華發集團。

惟據地政總署上周五披露文件顯示,原來尚有4間中資有份投標,包括雅居樂副主席陳卓賢長子陳思銘任公司董事的嘉源發展公司、萬科置業(海外)、世茂房地產及華潤置地。換言之,白石地30份標書中,足足有10間中資入標,佔比例三分之一。

上述10間中資中,不少已為香港賣地場上的常客,好像萬科、世茂、五礦、中信泰富、中海及華潤置地,皆早扎根香港多年。但其餘4間則相對極少於香港投地,或甚至從未涉足香港賣地場,包括中國奧園、佳源國際、珠海華發集團及嘉源發展。當中,陳思銘持有的嘉源發展曾於2014年以2,100萬元投得坪洲教育路高密度地皮。此外,其家族亦於香港多區有發展項目,包括目前新界區每呎樓面地價紀錄最高的西貢碧沙路地皮,就是其父陳卓賢於2012年3月以7億元投得,每呎樓面地價近2.14萬元。

10億地價「引蛇出洞」

業界指,白石住宅地的總樓面僅約12萬方呎,當初估值僅10億元,投資額及風險都不高,成為不少中資「初試啼聲」的目標,成功將一班少有露面的中資財團「引蛇出洞」。

記者 顏倫樂