

晉海折實呎價1.27萬 康城新高

一房429萬入場 按揭借足120%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國議息前夕,新盤開價仍進取。新地與港鐵合作於將軍澳日出康城首個住宅項目晉海昨日公佈,首批推出208伙,平均呎價15,595元,即供最高折扣率18%,折實即供平均呎價12,788元,比康城站二手呎價高10%,貴絕康城站,340方呎一房折實入場429.59萬元。新地副董事總經理雷霆形容售價是「全城着迷價」,樓盤有地鐵有海景有品牌,並提供一、二按以及120%按揭方便上車以至換樓客,今日起收票。

晉海首批208伙市值約16億元,包括18伙一房、175伙兩房及15伙三房。單位面積340方呎至700方呎,售價由523.9萬元至1,106.5萬元,折實售價429.5萬至907.3萬元。1房入場單位為第2座3樓B室,面積349方呎,折實價429萬元,呎價12,635元。2房入場單位為第1座3樓C室,面積489方呎,折實559.8萬元,呎價11,448元。

新地代理總經理陳漢麟指出,晉海為日出康城首個設有一房戶型項目,而兩房非常實用,三房大部分單位可望西南海景,因此難與區內其他私樓相比。

新地提供多種按揭吸客

陳漢麟又稱,若買家選用建築期付款方式,專業人士及公務員可獲一按最高為淨樓價90%,一般買家可獲一按最高為淨樓價80%,亦有二按最多淨樓價30%。同時亦有以往系內樓盤採用的120%按揭計劃,買家持有一個市值不少於新購物業價值七成的單位,毋須入息審查就可借足新樓價120%按揭,當中90%作支付新樓價,30%作償還舊有貸款,貸款期3年,息率為2.18厘,首年供息不供本。

此外,選購900萬元或以上個人名義買家,選用建築期付款方式及不享用特別折扣,可申

請3年免息貸款計劃,最高可借樓價80%。

中原預料連推兩期發售

中原亞太區副主席陳永傑表示,晉海開價屬市場價,發展商好有誠意起動,同類品牌二手此價找不到選擇,天晉最低呎價亦要1.4萬至1.5萬元,加上項目具有海景,料發展商有意於10月11日施政報告前去貨。項目有機會連推兩期合共2,000伙發售,或成為票王,並會沽清。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,晉海首批價錢貼近區內二手,料短期將凍結將軍澳及東九龍一帶二手購買力。據該行資料顯示,日出康城近期錄得成交個案,呎價約1.2萬元。其中,首都6座左翼低層C室,成交價626.8萬元,面積518呎,折算呎價12,100元。至於區內樓齡較舊的茵怡花園,4座高層A室新近成交,面積360方呎,成交價458萬元,呎價12,722元。

將軍澳日出康城對上一個開售私樓要數2015年4月由長實推售的緻藍天,系內同年5月接力推售貼鄰的峻瀾II。新地發展的日出康城第4期,分兩期發展,晉海屬第4期A,正興建兩座住宅,提供1,040伙,面積由318方呎至1,132方呎,預計2019年10月底落成。



新地雷靈(左)表示,晉海首批208伙售價是「全城着迷價」。旁為陳漢麟。香港文匯報記者梁悅琴攝

康城逾萬一待售單位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)日出康城私樓供應源源不絕,目前正有3個私樓項目在興建待售,合共提供逾萬一伙新盤單位。

會德豐持貨逾4600伙

正推盤中,由新地發展的4期A晉海共有1,040伙,同是新地發展的4期B共有1,132伙。至於「大地主」會德豐地產,區內擁有3個住宅項目,提

供逾4,600伙單位。當中,毗鄰緻藍天的第5期,2014年地皮,補地價20.64億元,已計劃於年底推售,合共1,600伙。

其次,南豐集團亦持有兩個項目,包括第6期及第10期,分別提供約2,200伙及逾1,100伙單位。至於早年首家發展商踏足日出康城發展住宅的長實地產則持有第8期住宅,提供約1,430個單位。

OASIS今晚售 龍譽周六推108伙



會德豐地產黃光耀(右)指,OASIS的38伙特色戶的廚房電器及廚櫃設備,總值超過3千萬元。



保利置業高嵩華稱,龍譽不設大手認購或限購,買家可即場增購單位。香港文匯報記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁悅琴)啟德新盤火熱,會德豐地產於啟德OASIS KAI TAK次批88伙昨晚晚票,消息指,累收逾700票,超額登記7倍,該批單位於今晚推售。

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,有信心OASIS次批88伙即晚沽清,有機會於今晚即加推單位。他指,同區另一新盤前日錄一伙特色戶呎價破頂成交,會成為OASIS特色戶參考指標,有機會以招標形式推出。

同區其他新盤,保利置業(香港)市場銷售部主管高嵩華表示,龍譽於本週六推售108伙,本週五截票。該108伙中,86伙來自日前新公佈的5號樓單,22伙屬之前已經開價的單位。是次推出單位包括13伙開放式,50伙1房戶,34伙2房戶及11伙3房戶,面積由244方呎至891方呎,不設大手認購或限購,買家可即場增購單位。該盤迄今累沽約416伙,套現近50億元。

另外,建灝地產集團投資部經理鄭智榮表示,天寰自今年5月推出至今累售726伙,

佔項目單位總數約88%,套現金額逾70億元,平均成交呎價20,090元。在剛過去的一星期(9月11日至17日),項目連環售出13伙,成交價由1,379萬元至3,302萬元,當中6伙屬於低座住宅「星寰匯」單位。

天寰下月或加價半成

鄭智榮續指出,天寰現時尚餘96個單位可供選購,決定於10月1日起加價,最高加幅將達5%。

南昌一號加推13單位

其他地區,恒基地產旗下長沙灣南昌一號及銅鑼灣鴻禧昨日分別加推13伙及2伙。南昌一號加推單位將於本週六發售,面積分別為418方呎與595方呎,價單售價介乎822萬元起,呎價16,378元至20,438元。買家選用120天成交的現金或即時按揭付款計劃,可減價2%,並提供1%從價印花稅津貼。同時設「置業大禮」,買家於付清樓款後14天內,選購499方呎以下單位可獲32,800元,選購500方呎或以上

單位可獲68,800元。至於馬砵加推單位為41樓B單位及C單位,面積441方呎與333方呎,價單售價1,641萬元與1,295萬元,呎價37,224元與38,907元。項目提供8%折扣作為印花稅津貼。該盤昨亦將部分單位加價,個別加幅達3%。

皇廷滙洋房加價半億

由路勁基建單偉豹發展的九龍塘洋房新盤皇廷滙大幅加價。其中,喇沙利道36號洋房,面積7,083方呎,花園及天台面積分別737方呎與1,661方呎,價單售價由2.8億元,調升至3.3億元,升幅約17.9%,呎價升至46,590元。另一幢喇沙利道38號洋房,面積10,945方呎,花園及天台面積分別1,223方呎與2,553方呎,價單售價調升14.2%至5億元,呎價45,683元。

此外,新世界於尖沙咀名鑄以招標售出1伙複式特色戶,成交價9,870萬元。單位為66樓C室複式單位,面積1,974方呎,實用呎價50,000元,呎價創項目第二新高。

一手註冊 突破1700億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)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,在不包括一手公營房屋之下,本年迄今(截至9月18日)一手私樓註冊量錄13,060宗,涉及金額1,718.3億元,僅較去年全年1,884.1億元少8.8%。年內仍有不少新盤部署推出下,加上市場購買力配合,該行料今年相關金額勢可超越去年,將創歷史新高。

今年不少新盤表現突出,美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,年內迄今一手私樓註冊金額能夠超過百億元的新盤包括匯豐、海之戀、海之戀·愛炫美及維港頌,成為推高今年一手金額創新高動力之一。

平均註冊額1316萬新高

與此同時,本年迄今平均每宗一手私樓註冊金額達1,316萬元。較去年全年平均1,122萬元高出17.3%,並超越2011年平均1,207萬元,創歷史新高。

金管局抽資 港息拆息7個月新高

香港文匯報訊(記者 周紹基)在美聯儲議息前夕,金管局昨日宣佈將增發總值400億元的外匯基金票據,抽走市場游資,令港匯及港息抽升,1個月拆息彈高5點子至0.4725厘,是近7個月新高。星展香港財資市場部董事總經理王良享昨預料,1個月拆息最少要見0.75厘,金管局才可能會停止增發票據。目前本港銀行體系結餘,仍有近2,000億元,他認為,就算要增發票據3至4次,亦綽綽有餘。

最優惠利率年底或上調

王良享認為,港息會因為美國「縮表」而向上,提醒市場不應掉以輕心,因為除短息外,本港的長息亦見向上。最新10年期外匯基金票據息率見1.52厘,較上週五的1.44%再升,有可能令本港的最優惠利率有機會於12月上調。而金管局今次增發票據,是繼8月以來的第二次增發,港元兌美元昨日更一度升穿7.8水平,見7.7964。

他認為,港匯升穿7.8水平,不屬於走強,料短期只會徘徊於7.8至7.82水平,長期留在強方兌換保證的機會不大。不過,他指出,金管局上一次增發票據,市場反應甚為冷淡,港息

也未見大幅攀升,故今次的增發只是正常程序。他相信,金管局希望在美國啟動「縮表」前,避免港美息差擴闊得太大,因為若港港元的壓力太大,可能導致港息呈雙位數的升幅。金管局公佈,於9月26日、10月3、10、17及24日舉行的投標中,增發總值400億元的外匯基金票據,以應付銀行體系流動資金充裕下,銀行在流動資金管理方面對有關票據的龐大需求。是次增發的外匯基金票據,將以增加供應3個月期票據的方式來進行,此舉動預期將使銀行的總結餘,在9月27日、10月4、11、18及25日分別減少約80億元。



星展王良享認為,金管局未來增發票據3次至4次,亦綽綽有餘。資料圖片

比墅銀主盤 貶值353萬沽



代理數據表示,比華利山別墅今年至今暫錄23宗成交。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近年連續蝕讓的大埔比華利山別墅再添貶值個案。世紀21瀾天地產盧嘉麟表示,比華利山別墅銀池道雙號銀主盤新近易手,洋房面積1,902方呎,屬五房兩廳間隔,附設前後花園約

1,000方呎,外望船灣海景,以1,800萬元沽出,折合呎價9,464元,較市價低約兩成。

據土地註冊處資料顯示,物業原業主於2011年以2,153.4萬元向恒地一手買入,隨後向恒生銀行申造一按,及至今年6月遭銀主接手,一度叫價達2,200萬元。迄今轉手成交價較叫價低出18%,亦較一手買入價低出16.4%、貶值353.4萬元。

盧嘉麟補充,比華利山別墅2017年至今暫錄得23宗成交,預期屋苑的銀主及轉讓公司等可節省稅項的放盤,將繼續吸引本地及內地準買家,至年底成交量有望可增長至約35宗。

松柏苑易手賺逾半億

九肚山老牌豪宅松柏苑錄成交,中原周偉航表示,松柏苑一間獨立屋,實用面積1,954方呎,日前以5,800萬元易手,折合呎價

東瀛遊廣場全層1.2億沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)觀塘鴻圖道東瀛遊廣場29樓獲內地企業斥資約1.2億元購入全層,呎價9,976元,創該廈新高。隨着該新高成交個案出現後,個別更高層的單位業主即時提高叫價20%。

中原(工商舖)工商部高級營業董事陳錦倫表示,東瀛遊廣場29樓全層,面積約12,029方

呎,成交價約1.2億元,平均呎價約9,976元,物業以交吉形式易手。買家為內地企業,今番買入單位計劃自用。原業主2008年以約5,654萬元購入,今番賬面獲利1.12倍。

同棟單位叫價調高兩成

陳氏續稱,今番成交呎價創東瀛遊廣場新

高紀錄,成交金額亦為該廈歷來最大金額的個案。資料顯示,今番物業為今年度唯一買賣成交個案。而隨着該新高成交個案出現後,個別更高層的單位業主即時提高叫價,如一高層全層,面積約10,875方呎,意向呎價由10,000元升至12,000元,升幅達兩成,此單位更是現時該廈唯一全層放售盤源。