

將軍澳新盤9個月賣貴51%

MONTEREY 平均呎價2.15萬 開放戶546萬入場



MONTEREY 今天起開始收票及開放示範單位。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 前日有調查指,過去十年有36萬市民「落錯車」,早早賣掉單位等樓價跌,詎料樓價一年比一年高,至今仍有20萬人未能再買樓,樓價升幅之狠,令人無奈。昨日將軍澳新盤 MONTEREY 突解封加推138伙,短短9個月加價51%,折實平均呎價由14,208元升至21,502元,260呎的開放戶折實也要546.3萬。另外,深水埗傲凱亦推出首批33伙價單,其中作公開發售的30伙折實平均呎價19,794元,260呎1房戶折實511.191萬。



傲凱昨亦以貼市價公佈首批33伙價單。

推出日期	單位數目	折實平均呎價
8/12	138伙	21,502元
18/3	168伙	15,631元
14/3	108伙	14,853元
12/3	93伙	14,672元
11/3	93伙	14,568元
9/3	186伙	14,208元

製表: 記者 梁悅琴

3月28日	價單公佈日期	12月8日
第1座3樓F	單位	第1座2樓F
546方呎	實用面積	525方呎
890.4萬元	訂價	1,197.5萬元
16,308元	呎價	22,809元
17.5%	最高折扣	16.5%
734.6萬元	折實價	999.9萬元

製表: 記者 梁悅琴

深水埗傲凱	樓盤	將軍澳 MONTEREY
30伙*	單位數目	138伙
260至299方呎	實用面積	239至1,092方呎
567.99萬至664.43萬元	售價	654.2萬至3,130.6萬元
21,994元	平均呎價	25,750元
10%	最高折扣	16.5%
511.2萬至598萬元	折實價	546.3萬至2,614.1萬元
19,794元	折實平均呎價	21,502元

註: *不包括6C,7C及8C,由市建局售予同區安置資格的人士
製表: 記者 梁悅琴

樓盤	呎價(元)
晉嶺	19,770
ONE NEW YORK	18,085
ONE MADISON	18,072
曉盈	18,007
喜蒼	17,822
蒼悅	16,786
喜漾	16,598
曉尚	16,479
喜雅	16,447
御匯	16,386

樓盤	呎價(元)
天晉III A	18,542
天晉	18,150
天晉II	17,290
THE PARKSIDE	16,021
維景灣畔	15,785
帝景灣	14,983
君傲灣	14,983
將軍澳廣場	14,970
將軍澳中心	14,956
都會駅	14,252

會 德豐地產將軍澳 MONTEREY 今年3月推售並沽出648伙後隨即封盤,昨突解封加推138伙,折實平均呎價21,502元,與今年3月首批單位的折實平均呎價14,208元相比,短短9個月賣貴51%,折實最高呎價達29,569元。

八成單位享海景與河景
會德豐地產常務董事黃光耀解釋,這批單位與今年3月的景觀及座向完全不同,今次八成單位有海景與河景,舊一批則望內圍為主,加上近期同區新盤成交呎價已達2.5萬,今次屬市價推售,扣除景觀因素,呎價與上一批相若。

他又指,今年3月以來整體樓價已升逾8%,同區升幅更不止,並指集團有份中標的長沙灣臨海住宅地樓面地價都要17,500元。

然而,根據價單顯示,若用同座樓層及面積相若單位作比較,今年3月28日第1座3樓F室,面積546呎,訂價為890.4萬,折實價為734.58萬,折實呎價13,454元。

然而,時隔9個月,昨日加推的價單中顯示,對下一層2樓面積相若單位折實呎價竟然賣貴42%,出現2樓價錢貴過3樓的情況,該單位為第1座2樓F室,面積525方呎,訂價為1,197.5萬,折實價亦達999.9萬,折實呎價達19,046元。

新推138伙 118伙留明年賣
黃光耀表示,昨日加推138伙包括首度推出四房戶及低座第8、9座單位,實呎239至1,092呎,訂價654.2萬至3,130.6萬元,平均呎價25,750元,最高折扣16.5%(當中包括於Wheelock Living 臉書頁面讚好可獲1%售價折扣優惠),折實價由546.3萬至2,614.1萬元,折實平均呎價21,502元,折實呎價由17,342至29,569元。

萬元,折實平均呎價21,502元,折實呎價由17,342至29,569元。

他指,今批單位中約一半為三房或以上單位,發展商會為三房或以上單位買家,提供單位成交金額25%二按,亦會與財務機構商討提供一按高成數的按揭計劃。

他指,該盤今天起開始收票及開放示範單位,視乎收票反應決定推售時間,亦相信有大手客有意購買該盤單位,今批138伙以訂價計市值24.5億,餘貨118伙會保留至明年8月入伙後才推售。目前將軍澳區內二手成交呎價約14,200至18,500元。

深水埗傲凱開價 最平511萬
遠東發展於傲凱深水埗傲凱昨亦以貼市價公佈首批33伙價單,當中30伙1房戶實用面積由260呎至299呎,售價由567.99萬至664.43萬,平均呎價21,994元,最高折扣10%,折實平均呎價約19,794元,折實價由511.191萬至597.98萬,另外3伙供市建局售予同區安置資格的人士。

遠東發展集團高級營業及市務總監方俊表示,首張價單中,由集團主理的30伙一房戶間隔分佈於高、中及低層。

由於近期西九龍成交價不斷上升,加上買家最高可獲10%的折扣或承造不低於80%按揭優惠下,可利用今次捷足先登入市。

匯豐II第三批累收315票
此外,新地於南昌站匯豐II第三批55伙昨日截票,消息指,累收315票,超額登記4.7倍。該批單位於今日發售。豐資源負責銷售的葵涌豐寓昨將其中6伙加價2%至6%。

尚悅·方187呎單位細絕元朗

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)私樓越建越細,一房佔70%,實用面積由187至310方呎。恒地及新世界合作於元朗尚悅,方昨晚突擊上載售樓書,據悉,項目已獲批預售樓花同意書,最快下周開放示範單位及月內開售,最細面積單位只有187方呎,細絕元朗區。該盤樓高7層,提供63伙,開放式佔30%,平台達179方呎。售樓書顯示,該盤最細單位為1樓G室開放式連平台戶,實用面積187方呎,平台則有179方呎,即單位內籠與平台面積接近一樣。

劉怡翔:樓市不會一直向上

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 節節攀升的樓價終於要喘口氣,反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL本週報163.29點,按周微跌0.03%,但仍為歷史次高。財經事務及庫務局局長劉怡翔昨天表示,樓市不會一直向上,呼籲市場不應低估風險;而匯豐銀行亞太區顧問梁兆基則預計,明年首季前本港加息壓力不大,不過長遠息率仍向上。

CCL回氣 微跌0.03%

CCL報163.29點,按周微跌0.03%;不過大型屋苑樓價指數CCL Mass報165.92點,按周升0.05%。以戶型分類,CCL(中小型單位)報164.00點,按周升0.08%;CCL(大型單位)報159.62點,按周跌0.64%。

分區樓價方面,港島CCL Mass報174.92點,按周升1.13%。九龍CCL Mass報159.72點,按周跌1.10%,上週創新高後正當回軟。新界東CCL Mass報172.71點,按周升0.58%。新界西CCL Mass報150.26點,按周升0.11%。

「美聯樓價指數」最新報155.36點,按周微升約0.1%,續創歷史新高。若與四星期前相比,則升約1.14%,而年內至今樓價亦進一步累升約11.9%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,指數按周續升,主要受港島區帶動。港島樓價指數報175.01點,按周升約0.7%,表現為三區之冠。若與四星期前相比,港島樓價指數升約0.75%,並續創歷史新高。新界區指數方面按周亦微升約0.13%,報146.83點,與港島區齊續創歷史新高。若與四星期前相比,新界樓價指數升約1.96%。



資料圖片

至於九龍區,指數按周卻微跌約0.25%,報148.28點。值得留意,指數剛開始反映長沙灣地王誕生,相信九龍區後市有力再上。最新指數主要反映11月15日至11月21日的二手市況。

財經事務及庫務局局長劉怡翔昨天出席一個論壇時表示,今年本港樓價持續向上,但隨着供應增加,中長線樓價不會只向上升而不出現調整,故認為市場不應低估香港資產價格或有調整的風險。

匯豐梁兆基:港息最終會升

另邊廂,匯豐銀行亞太區顧問梁兆基昨天表示,在明年首季之前,香港銀行跟隨美國加息的壓力不大,不過隨着美國步入加息周期,香港息率始終都會跟隨向上。他又呼籲市場要留意歐美縮減刺激政策的力度,港元資產價格攀升之際,要警惕「黑天鵝」、「灰犀牛」出現。

KADOORIA 呎價4.5萬成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅新盤持續旺銷。

中信泰富旗下何文田KADOORIA昨以7,583萬元售出嘉道理道119號3樓單位,實用面積1,672方呎,實用呎價45,353元。

買家可享「百年一遇」現金回贈及「傳承經典」置業優惠。

WHITESANDS連沽兩洋房

太古地產於大嶼山WHITESANDS昨以5,870.8萬元售出21號洋房,實用面積2,598方呎,花園面積1,541方呎,呎價22,597元。

該盤兩天連沽兩座洋房,套現逾1.1億元。

九龍塘龍翔道百億地王招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 九龍區地價拾級而上,繼早前長沙灣誕生地王後,九龍塘亦有「準地王」預備登場,不過今次並非地皮總價地王,而是以每呎樓面地價計的九龍區地王。

每呎樓面地價料達2.4萬

地政總署昨日公佈,這幅位於九龍塘龍翔道的住宅地,將於下周五開始招標,市場對地皮估值最高為105億元,按可建樓面約43.64萬方呎去計算,地價接近2.4萬元。

據政府公佈資料,這幅市觀地位於龍翔道與獅子山隧道公路交界,位置在配水庫以南,龍翔道公園以北,下周五招標後,將於明年1月12日截標。地皮面積約121,224方呎,地積比率約3.6倍,可建樓面為436,405方呎。