

息魔逼近 貴價新盤遇冷

尚悅·方開放式戶實呎價2.06萬 試西北新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國一如預期加息四分之一厘,本港拆息亦持續上升,兩個以高價推出的新盤昨齊齊發售,銷情慘淡。市建局及遠東發展合作發展的深水埗傲凱首批20伙,只售出8伙,銷售率僅40%;會德豐地產於將軍澳的MONTEREY推售新一批38伙,售出9伙,銷售率僅23%。不過,恒地及新世界合作發展的元朗尚悅·方昨提價盡推餘下33伙,其中細絕區內的187方呎開放式戶實呎價達20,666元,挑戰新界西北區呎價最貴開放式單位紀錄。

本港拆息再上揚,與供樓息率相關的港元1個月銀行同業拆息昨升至1.10125厘,連升3日,續創2018年12月以來新高。累收僅約26票的深水埗傲凱發售首批20伙,昨日下午2時30分於黃大仙樓處開始接受準買家報到,現場消息指,只有8椅客到場。傲凱首張價單33伙折實平均呎價19,794元,貼近新地同區南昌站匯豐II上月首批折實平均呎價2.1萬元,全為一房戶,面積由260方呎至299方呎,折實入場費511萬元,發展商昨日只推售其中20伙。

遠東:傲凱定價屬市價

遠東發展高級營業及市務總監方俊表示,傲凱昨日開售的買家出席率達一半,即約13組客到場,首日售出8伙,套現約5,000萬元。被問及該盤定價是否太高而影響銷情,他指,定價屬市價,買家肯買就是市價,集團取態是求價再求量。他續指,美國加息對樓市影響不大,即便香港加息1厘,對整體按揭利率都不會有影響,心理影響大於實際。

他又指,該盤月內不會加推單位,未來加推的定價只會上調。他稱,最快明年第二季推出大園美田路項目及以現樓發售洪水橋丹桂村項目。

MONTEREY銷9伙

至於累收約197票的將軍澳MONTEREY昨晚推售新一批38伙,消息指,只有11組客到場,售

出9伙,銷售率23%。該38伙面積由260方呎至1,092方呎,折實價546.3萬元至2,614萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,該行促成MONTEREY第1座高層C室4房成交,面積1,092呎,按定價計,成交價3,082.5萬元,折實呎價28,228元,據悉買家為內地客,需付辣稅30%,約924.8萬元,購入作自住。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,加息對買家產生心理影響,無疑影響新盤銷情,現時市場對樓市一面倒看好,發展商重價不重量,令一手成交量於12月暫只錄約460多宗成交,預期整月錄約1,000宗。

尚悅·方提價盡推33伙

另一邊廂,恒地及新世界合作於元朗十八鄉的尚悅·方昨提價盡推餘下33伙,平均呎價17,080元,扣除最高5%折扣,折實平均呎價16,626元。當中細絕元朗的187方呎單位終登場,位於1樓G室地下特色戶,開放式間隔,面積187方呎,另設179方呎平台,定價406.8萬元,呎價21,754元,屬全盤呎價最貴一伙,折實價386.4萬元,折實呎價20,666元,挑戰新界西北區呎價最貴開放式單位紀錄。該盤全數63伙於下周三發售,A組必選購2伙,其中1伙為250方呎或以上單位,B組為買1伙至2伙。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,是次加推單位的加價幅度為4%至5%,比原先預計的5%至10%「輕手」。



傲凱售樓處的人士多為地產代理。



內地客付辣稅購入MONTEREY。

昨日開售兩新盤銷情

深水埗傲凱	樓盤	將軍澳 MONTEREY
20伙	推售單位	38伙
26票	收票	197票
8伙	售出單位	9伙
40%	銷售率	23%

製表:記者 梁悅琴

麗新周福安:樓價視乎加息幅度



麗新周福安 香港文匯報記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)麗新系昨日舉行周年股東會。麗新發展(0488)副主席周福安會後表示,美國聯儲局落實加息25點子,但本港銀行未有跟隨加息,本港發展商推盤銷情理想,反映樓市穩健。

被問到加息對入市意慾的影響,周福安認為要視乎市民負擔能力。他又提到,近日不少分析認為本港來年樓價會升一成至兩成,而自己則認為樓市走勢要視乎加息幅度。

CCL創新高 九龍區破頂



長沙灣地王刺激九龍區樓價指數再創新高。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港正步入加息周期,但市民對樓市前景看法仍樂觀,大部分人皆看升不跌。業界編制的樓價指數反覆向上,中原城市領先指數CCL最新升至164.46點,創歷史新高,按周升1.22%。

港島區單獨跌1.27%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,長沙灣地王誕生後首周,刺激九龍區樓價再創新高。其他地區方面,新界西CCL Mass報151.85點,相隔14周之後再創新高,按周升1.05%。新界東CCL Mass報174.33點,為歷史次高,按周升0.94%。港島CCL Mass報172.70點,按周跌1.27%。

CCL Mass報166.67點,按周升0.46%。CCL(中小型單位)報164.90點,按周升0.55%。CCL(大型單位)報162.16點,為歷史次高,按周升1.59%,升幅12周最大。

另一代理的樓價指數顯示,年內至今樓價亦進一步攀升約12.7%。據「美聯樓價指數」於12月6日至12月12日(主

要反映11月22日至11月28日的二手市況)報156.37點,按周升約0.65%,續創歷史新高。若與四星期前相比,則升約1.07%。

聖誕漸近 睇樓趨淡

隨著節日氣氛漸濃,預約睇樓活動漸趨冷淡,中原地產十大屋苑本周末錄得630組預約睇樓,較上周末的637組輕微下調1.1%。

另據美聯物業分行統計,本周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約504組,較上周末續減約4.4%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,踏入12月下半年,節日氣氛逐漸浮現,加上早前二手市場亦消化不少盤源,故睇樓活動受到影響,當中有新盤推售的地區亦搶去不少客源。

安達臣道地下周五招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)安達臣道石礦場終於有首幅私人用地面世,由於政府計劃明年年底推出安達臣道首置上車盤招標,業界料今次私人地皮的招標結果,對該首置盤會有參考作用。據地政總署公佈,該地皮位於安達臣道石礦場北面社區的最北端,地盤面積約57,630方呎,可建樓面約259,337方呎,將於下周五招標,並於1月19日截標。

私宅地可建25.9萬方呎

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚指,雖然地皮位於觀塘市區,但位置較偏遠,而且屬新發展區,擔心將來交通負荷或會較大,再者區內還有多幅土地出售,首幅土地估價會較遜,預料該地皮樓面地價約10,000元至11,000元,估值約25.9億元至28.5億元不等。

龍翔道宅地昨起招標

此外,九龍龍翔道與獅子山隧道公路交界住宅用地昨日起招標,項目地皮面積121,223方呎,最高可建樓面為436,401方呎。普華集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典預料,項目每方呎樓面地價可達23,000元,估值約100億元。

根據賣地章程,發展商需要鋪設地皮對出龍翔道的一段道路及一段連接項目的公眾行人天橋。另需為項目附近的山坡進行岩土勘探及斜坡處理等工作,並需進行噪音影響評估及排污影響評估。

上水新樂街蚊型地將於下周五截標,項目地皮面積2,160方呎,最高可建總樓面為9,322方呎。根據賣地章程,此地皮雖為非工業用途,但買家必需於地舖以上興建住宅。張聖典預料地皮每方呎樓面地價可達7,000元,估值約6,500萬元。

太古斥逾20億 統一灣仔3舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)灣仔寶華大廈、晏頓街2、4、6、8、10及12號、蘭杜街5、7、9及11號物業昨日進行強制拍賣,最後由業主太古地產以底價20.55億統一項目業權。該批舊樓地盤面積約1.28萬方呎,現時劃為「住宅(甲類)」,重建樓面約13.25萬方呎,以強拍底價20.55億元計,每呎樓面地價近1.55萬元。

第一項物業寶華大廈於1959年落成,現為一幢14層高住宅大廈,提供99個住宅單位,地下有7個商舖。第二項物業為三對6層高唐樓,坐落於香港晏頓街2、4、6、8、10及12號,於1961年落成,提供6個地舖,以及30個住宅單位。第三項物業位於香港蘭杜街5至11號,1957年落成,為兩對6層高唐樓,提供6個地舖及30個住宅單位。太古地產董事一發展及估價馬淑貞表示,集團會考慮不同的發展方向。

信置中標中電前總部

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屬於一級歷史建築的中電舊總部(何文田亞皆老街紅磚牆鐘樓),中電昨日宣佈將與信置合作重建,但會保留最有價值的鐘樓,保育並作社區用途。中電自2011年起,已計劃發展該處為住宅,據城規會資料,項目未來擬建175伙住宅,樓面約30.97萬呎。

保留鐘樓 可建30.9萬呎

前中電總部擁有77年歷史,位於旺角亞皆老街139至147號,建於1940年,總部鐘樓與已遭拆卸的天星碼頭鐘樓設計同出一轍,於2009年被评为「一級歷史建築」,地盤面積約6.2萬方呎。中電2011年向城規會申請作住宅發展,會保育鐘樓建築,擬建3幢25層高住宅大廈

發展成本每呎料2.7萬

消息指,發展商須付30億元予中電,日外須再付20億元作補地價費用,日後賣樓時亦須向中電分紅。據悉,項目補地價金額連交予中電的款項,每方呎的成本已過1.6萬元,再加上扣除保育鐘樓等成本,導致建築費

(包括5層平台),提供175伙,住宅樓面約30.97萬呎。市場消息指,項目早前低調招標,招標條款列入標財團除須參與港鐵項目等大型合作基建,亦須有參與保育項目的經驗,本港符合條件的發展商並不多。項目最後收到4份標書,悉為大型發展商,包括長實、新地、會德豐及信置等。

中電控股首席執行官藍凌志表示,信置在發展具保育價值的項目方面有豐富經驗,很高興能和信置合作。信置副主席黃永光表示,地點所處的校園理想,期待與中電的合作。目前上址的地基工程已經大致完成,而重建計劃的相關政府審批程序則仍在進行中,項目細節有待落實。

連同今次中電重建項目,信置短短一年內已狂掃7幅地皮(包括6幅住宅、1幅工業地),涉及金額料達約400億元,較去年多8.5倍,為歷年之最,涉及可建樓面約325萬方呎。



重建計劃將保留鐘樓建築。 資料圖片

地產股拖累大市

香港文匯報訊(記者 周紹基)中國人民銀行上調市場利率,市場憂慮內地會加入加息行列,A股及港股都見沽壓,A股跌至四個月來低位,拖累恒指一度大跌427點。恒指全日收跌318.2點,報28,848.1點,失守50天線,成交增至1,271億元,全周累跌逾200點。匯控(0005)及地產股均拖低大市,匯控跌1.3%報78.55元,新地(0016)、新世

市場憂內地加入加息

星展唯高達調升騰訊(0700)目標價至512元,為市場最「牛」價,但騰訊不爭氣,跌2.064%,收報389元。瑞信則看淡明年港股,年底目標只有28,000點。

全球加息潮起,人行參事盛松成昨日亦表示,內地金融「降槓桿」,市場利率已相應上升,從而提高銀行資金成本,中國的市場利率已先於美國大幅提高。其言論令市場憂慮中國內地將跟大隊加息,內地資金繼續偏緊,觸發滬指收市再跌0.8%,連跌五周,是7個月來最長的跌市。

個股方面,花旗唱好港交所(0388),認為採納同股不同權的上市準則,可以帶動「新經濟股」的集資活動,但該所仍跌1.1%報226.4元。港交所獲大行唱好

利豐(0494)出售多項非核心業務,並會派發特別股息,該股昨升8.6%,升至一年半高位,報4.43元,與年中的低位比較,累計的升幅已近六成。