

一手售貨尾或封盤 二手預約睇樓下跌 歲末冬至聖誕 樓市「收爐」轉靜

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)臨近2018年,又逢冬至及聖誕節接踵而來,加上多個發展商今年都已銷售「爆數」,整體市場都提早「收爐」。其中,新地昨日宣佈即日起南昌站匯璽II全面封盤,其餘新盤亦大多只續推售餘貨,只有長實馬鞍山星漣海今日有最新銷售安排,出售6個單位。至於二手睇樓量更錄得明顯下跌,中原地產十大屋苑本周末(12月23日及24日)錄得493組睇樓預約,按周大跌21.7%。

踏入聖誕節四日長假期(12月23日至26日),不少準買家均擱置睇樓活動,歡度佳節,屬傳統樓市淡季,拖累一二手交投,預料本周末會按周錄得明顯下滑。大部分新盤於假期內暫時放慢賣樓步伐,未有進一步銷售安排,繼續銷售餘貨,市場暫時只得星漣海於周六有新銷售安排,出售6個單位。

星漣海放售特色戶

據了解,該批出售的星漣海6個單位,包括1個連天台特色戶、1個連平台特色戶,以及4伙中高層四房單位,單位實用面積由1,286方呎至1,600方呎,售價2,471.8萬元至3,354.8萬元,折實價由2,274萬元至3,086萬元,折實呎價由17,682元至19,602元。

匯璽II即日全面封盤

此外,新地昨日更新南昌站新盤匯璽II的銷售安排,即日起全面封盤。發展商早前曾表示匯璽II的銷情已接近目標500伙,套現近70億元,不排除封盤。

另一方面,各間代理行於本周末錄得的二手睇樓量都明顯下跌。中原地產十大屋苑本周末錄得493組睇樓預約,較上周末的630組回落21.7%。若連同之後兩天聖誕假期一同計算,聖誕節4天長假合共則錄795組睇樓量。另一大

行美聯物業據分行統計,本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約420組,較上周末回落16.7%。總計四日長假期則錄748組。另外,利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,330組客戶本周末預約睇樓,按周減少14.5%,而4天聖誕節假期則有2,250組客戶。

「中美」預約睇樓齊跌

中原資料顯示,港島區睇樓量跌幅最為明顯,鯽魚涌康怡花園、鴨脷洲海怡半島按周分別錄得46.7及42.9%跌幅,太古城則無升跌。新界區跌勢亦明顯,沙田第一城、天水圍嘉湖山莊、東涌映灣園按周都錄得15.4%至25%的跌幅。九龍區屋苑跌幅相對較少,藍田麗港城只跌5.3%,其餘荔枝角美孚新邨、紅磡黃埔花園、將軍澳新都城分別下跌14.3%至20%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,自施政報告公佈以來,二手一直熾熱,惟盤源已經過一輪消化,適逢冬至加上聖誕四天長假周末,不少準買家及業主都外遊度假,二手市場暫時由熱鬧回歸淡靜,相信需待年末的連串假期後,二手市場氣氛才有望回復平穩。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示,大市氣氛持續向好,聖誕節及新年過後,發展商料會開始把握機會推盤,同時帶動二手交投,屆時交投氣氛將逐步回升。



二手屋苑預約睇樓量變化

地區 (屋苑數量)	周六、日	按周變幅	聖誕節 4天假期
港島區(8)	260組	-11.9%	440組
九龍區(21)	475組	-18.1%	800組
新界區(21)	595組	-12.5%	1,010組
全港總計(50)	1,330組	-14.5%	2,250組

資料來源:利嘉閣

南昌站匯璽II全面封盤前,已為發展商套現近70億元。
資料圖片

年推盤逼2.3萬 細單位佔31%

香港文匯報訊 一手細單位供應持續增加,Q房網香港數據研究中心最新統計指出,今年來整體新樓推盤量逼近23,000伙,較去年全年16,742伙大增36.7%。其中,面積主要為400方呎以下的開放式或1房單位逐步主導市場,較整體2房單位供應還要多,佔比逾三成,並料明年佔比或升至四成。

整體推盤量創新高

Q房網香港董事總經理陳坤興指,自去年年底新從價印花稅措施實施以來,換樓變得難上加難,發展商亦傾向多建細單位應市,預期未來一房及開放式單位等「上車盤」仍會主導市場。

該中心統計,本港一手推盤量今年至今(截至12月20日)已達至22,889伙,比起2013年推盤量10,924伙激增1倍,亦較2016年的16,742伙增加36.7%。回顧今年推盤房間分佈,仍以2房單位佔整體最多,涉及6,808伙,佔29.7%。另外,2房單位數量雖較去年多9.9%,但升幅相比其他種類單位為少。

至於開放式及1房單位分別有2,172伙及5,000伙,合共7,172伙,佔整體31.3%,已超越2房單位推盤量。該類單位增加,主要由1房單位推盤量大升68.4%所帶動,而市場關注的開放式單位,佔今年整體9.5%。今年推盤中,升幅最大類型為4房單

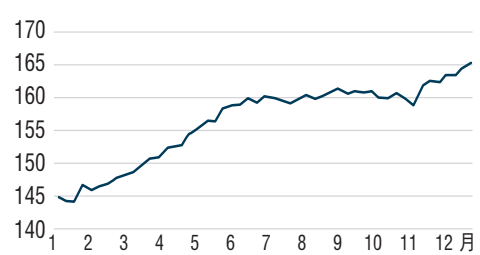
位,其於2013年至2016年推盤均不多於1,500伙,惟今年累計達2,311伙,比去年大升84.6%。同時,該類單位今年大幅打破推盤量紀錄,更成為2013年一手新例後首次佔整體推盤超過10%。該行認為,4房單位不少屬豪宅,反映市場購買力強,發展商充滿信心。

明年供應增至2.5萬伙

陳坤興又表示,推盤量創新高,市場吸納能力亦強,今年推盤已售出60.5%。隨著發展商積極推售,明年推盤量有望再創新高,預料整體供應達25,000伙;開放式及1房單位仍會受市場追捧,可佔明年推盤的三成至四成。

CCL假前再破頂

CCL今年以來走勢



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)聖誕新年長假前夕,樓市亢奮未變,樓價繼續創新高,反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新升穿165點,於七周內五度創新高。至於美聯樓價指數最新報156.29點,按周微跌約0.05%,高位靠穩,較四周前升約1.13%。

中小型單位連升4周

中原城市領先指數CCL報165.30點,連創

歷史新高,按周升0.51%,連升2周共1.23%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報167.67點,升0.60%。CCL(中小型單位)報165.80點,升0.54%。CCL Mass及CCL(中小型單位)同樣齊升4周,更連續4周齊創歷史新高。

長沙灣地王誕生後,九龍CCL Mass同樣連續兩周創歷史新高,兼且升幅明顯擴大。指數最新報164.66點,按周升1.85%,升幅高於上周的1.22%。新界西CCL Mass最新報153.17點,連續兩周創歷史新高。新界東CCL Mass報173.40點,今周跌0.53%。港島CCL Mass報171.83點,按周跌0.51%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇分析,今次樓市升勢由市區藍籌屋苑帶領,市區大型屋苑樓價率先跑出。同一時間,新界西上車盤亦需求殷切,新界西樓價升幅正在從後追趕。

然而,美聯樓價指數最新報156.29點,按

周微跌約0.05%,高位靠穩。若與四星期前相比,仍升約1.13%,而年內至今樓價則累升約12.6%。

美聯樓價指數微跌

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,雖然上周指數微跌,但九龍樓價指數表現突出,按周升約0.38%,報149.01點。若與四星期前相比,九龍樓價指數則升約0.35%。九龍區樓價得以上升,相信與長沙灣地王誕生對該區樓價的支持有關。

至於該行港島區樓價指數按周跌約0.19%,報175.55點,表現未及九龍區;惟與四星期前相比仍然上升,升約1.52%。

新界區方面,走勢與港島區相似,樓價按周下跌,但與四星期前比較則仍錄升幅。據資料顯示,新界樓價指數報147.56點,按周微跌約0.08%。若與四星期前相比,則升約1.53%。

新寶城呎價撲1.8萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)節日氣氛未有影響入市意慾,將軍澳新寶城呎價直撲1.8萬元水平。中原伍錦基表示,將軍澳新寶城6座極高層連天台單位,屬兩房間隔,面積378方呎,作價673萬元易手,折合呎價高達17,804元,創屋苑呎價新高。原業主於2005年初以175萬元購入,持貨12年升值2.8倍。

美孚新邨一房破頂

另一方面,美孚新邨一個質素較差單位創出同類單位呎價新高。港置余柏表示,美孚新邨2期吉利徑15號高層C室,面積460方呎,獲上車客以656萬元承接,呎價14,267元,創屋苑一房呎價新高。單位座望葵涌

道天橋,景觀較一般單位遜色。原業主於2009年以266.5萬元購入,升值近1.5倍。

中原王勤學表示,元朗朗庭園5座高層A室,實用面積425方呎,以545萬元沽出,折合呎價12,824元,成交價創屋苑兩房戶新高。原業主於2012年以300萬元買入單位,持貨5年多,賬面獲利245萬元,升值82%。

安達臣地登場招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)觀塘安達臣道石礦場首幅用地正式登場,政府昨日就其中測量約份第3約地段第1068號展開招標,明年1月19日截標。項目地皮面積57,630方呎,最高可建總樓面為259,335方呎,測量師預料每方呎樓面地價可達8,000元,估值約20億元。另外,上水新樂街蚊型地皮昨日截標,收到19份標書。

2023年有樓住

觀塘安達臣道住宅地昨日招標,賣地章程顯示,項目發展期止於2023年12月31日。地皮上建築物受高度限制,西南面及東北面一側分別不得高於香港主水平基準235米及270米。由於地盤水平高約200米,故預計可興建約10層至23層的多層住宅。另外,由政府負責興建的一條連接地盤的道路預計於2022年完工,道路建設安排或會對項目施工進度的影響。

普錫集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示,地皮位置屬新發展區,基建設施較為缺乏,而且發展商需為項目進行噪音影響評估,並需自行設置隔音屏障。故他預料,每方呎樓面地價8,000元,估值約20億元。

至於將在下周五截標的荃灣馬角街工

業用地,地皮面積21,236方呎,指定不包括貨倉用途,估計與該區現已繁忙的貨櫃車及大型貨車流量有關。最高可建總樓面201,739方呎,發展期止於2023年9月30日。地皮上建築物受高度限制,不得高於香港主水平基準100米。

荃灣馬角街工業用地

根據賣地章程,發展商需於上述地皮負責拆卸部分現存舊建築物,並興建前臨馬角街的一段道路,另需提交排污影響評估報告予環保署批准,才可開始發展。張聖典表示,項目前身為熟食小販市場,位處荃灣傳統工業/貨倉區,加上地盤臨街部分寬闊,有利建築設計,綜合各種有利因素,預料每方呎樓面地價可達4,500元,估值約9億元。

上水蚊型地收19標書

另外,昨日截標的上水新樂街蚊型地皮,收到19份標書。入標財團除英皇國際、宏安地產、其士國際、建瀨地產、信置及培新集團等,亦有不少本地投資者競投。

項目佔地2,164方呎,可建樓面9,322方呎。中原測量師行執行董事張競達表示,標書數目屬預期之內,對地皮估值3,729萬元,每呎樓面地價約4,000元。



安達臣道石礦場首幅用地,市場料每方呎樓面地價達8,000元。
香港文匯報記者 劉國權攝

帝國申強拍黃竹坑工廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)黃竹坑受惠南港島線開通,近年逐步由工業區轉型為商業區。區內坐擁數個發展項目的帝國集團(郭炳湘旗下公司),新近向土地審裁處就黃竹坑天豐工業大廈申請強拍,藉以統一業權。目前該集團持有該廈96.51%業權,而項目為今年土地審裁處收到的第15宗強拍申請。

天豐工業大廈87%業權今年6月推出招標,於8月時由帝國以約17.29億元投得。資料顯示,該廈樓高15層,於1967年落成,樓齡50年,現址規劃為「其他指定用途(商貿(2))」,佔地約18,147方呎,可申請修改地契轉作商業發展,或直接重建為新型工

廈,預計重建樓面約27.36萬方呎。根據發展商提交的測量師報告,該廈未重建前估值超過14.84億元。

區內密密入貨發展

帝國集團近年不斷於黃竹坑「深耕」,去年10月與信置斥25.8億元投得黃竹坑業勤街商貿地王,項目總成本約33億元,以28.5萬方呎計算,每方呎投資額約1.16萬元,當中信置佔6成業權。今年3月,該集團再以約15.6億元購入仁孚香港仔車廠,以最高可建樓面16.35萬方呎計,每方呎樓面地價9,541元,為本港最貴工廈樓面地價,估計投資額26億元。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 灣仔 · 比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街11-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

申請酒牌續期公告
WOOLOOMOOLOO STEAKHOUSE

現特通告: ULITA Samirah Buendia其地址為香港南丫島榕樹灣橫街30號2樓,現向酒牌局申請位於九龍龍地地66號尖沙咀中心地下G7、G8號舖及地下上層UG17、UG18號舖及舖前露天座位Wooloomooloo Steakhouse的酒牌續期,其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期: 2017年12月23日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
WOOLOOMOOLOO STEAKHOUSE

Notice is hereby given that ULITA Samirah Buendia of 2/F., 30 Wang Long Village, Yung Shue Wan, Lamma Island, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Wooloomooloo Steakhouse situated at Shop G7 & G8, G/F. & UG17 & UG18, UG/F., and Outside Seating Accommodation at shop Front, Tsim Sha Tsui Centre, 66 Mody Road, Kowloon with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 23th December 2017

申請酒牌續期公告
WOOLOOMOOLOO STEAKHOUSE

現特通告: 甄翠琴其地址為九龍油麻地佐敦道14-16號嘉信樓16樓C室,現向酒牌局申請位於香港灣仔軒尼詩道256號THE HENNESSY 31樓Wooloomooloo Steakhouse的酒牌續期,其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者,請於此公告刊登之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期: 2017年12月23日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
WOOLOOMOOLOO STEAKHOUSE

Notice is hereby given that Yan Chiu Kam Hermia of Flat C, 16/F, Ka Shun House, 14-16 Jordan Road, Yau Ma Tei, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Wooloomooloo Steakhouse situated at 31/F., THE HENNESSY, 256 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 23th December 2017

刊登廣告熱線
28739888