

馬鞍山雲海呎價逼萬七

一房入場費624萬 鄰盤迎海加價5%



馬鞍山雲海最快下周開售。



新地雷霆(左)指,去年為破紀錄年,今年樓市交投價量料略為減慢。香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)2018年頭炮新盤出籠,發展商開價進取。新地於馬鞍山雲海昨日公佈首張價單共有71伙,折實平均呎價16,988元,創同區新盤開價歷來新高,382方呎一房戶折實入場624萬元,該盤於今起開放示範單位予公眾參觀,最快下周開售。雲海開價後,恒地隨即貼鄰的迎海系列其中2伙大單位加價5%,周日發售。

馬鞍山雲海及何文田皓啟價單資料

馬鞍山雲海	樓盤	何文田皓啟
71伙	單位數目	143伙
382-983方呎	面積	529-928方呎
800萬-2,199萬元	售價	1,470萬-3,461萬元
21,780元	平均呎價	31,641元
22%	最高折扣	14.5%
624萬-1,715.7萬元	折實價	1,257.2萬-2,959.3萬元
16,988元	折實平均呎價	27,053元

製表：記者 梁悅琴



何文田皓啟現樓新推單位均附裝修及傢俬。香港文匯報記者蘇洪鏞攝



嘉里朱葉培(左三)相信,香港整體樓市仍平穩。香港文匯報記者蘇洪鏞攝

目前鄰近雲海的馬鞍山新盤成交呎價介乎14,700至22,316元,二手呎價介乎14,550至16,300元,換言之,雲海開價貼近區內新盤價,比二手呎價高出4.2%至15.5%。資料顯示,長實於去年3月公佈相鄰的星漣海首張價單93伙,折實平均呎價13,961元,短短10個月雲海首批單位開價高出星漣海逾21%,跑贏大市。

首批71伙 示位今開放

雲海首批71伙,包括一房至四房,實用面積由382方呎至983方呎,平均呎價21,780元,折實平均呎價16,988元,折實價由624.03萬元至1,715.75萬元。

新地副董事總經理雷霆形容,雲海首批單位定價「無與倫比」,訂價考慮項目鄰近港鐵站及為全區最低密度項目,首批單位訂價吸引,包括一至四房,未來加推有加價空間。他指,今年樓市利好因素仍在,近期港股向好,有利財富增長。雖然香港銀行有機會跟隨美國加息,但相信未必跟足,加幅亦不大,本港按息仍處於低水平。但因去年為破紀錄年,料今年樓市交投價量會略為減慢。

新地代理總經理胡致遠表示,雲海首張價單的即供付款可獲最高22%折扣優惠,提供五款付款方式,其中三款涉及不同稅務回贈,當中指定15伙可獲BSD稅務優惠。他又預期,會有市區買家因交通便利而購入該盤,因此指定付款方法的私人名義買家,若現居於鐵路車站沿線(包括輕鐵及山頂纜車)可獲1%現金回贈。

提供樓價120%貸款

今次新地亦為該盤提供樓價120%貸款安排;另有備用最高90%一按,年期最長25年,首24個月按息為P-2.85%,其後為P;或備用最高25%二按,年期最長25年。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,相比鄰近雲海屋苑近日一手單位成交呎價逾2萬元,雲海開價屬吸引。此外,鄰近用地早前以每方呎樓面地價逾1.1萬元成交,估計未來該項目呎價逾2萬元,故相信雲海將受追捧。

中原地產沙田馬鞍山及加州錦繡區資深營業董事麥成輝表示,雲海首張價單價錢折扣後貼近同區二手呎價,由於屋苑位置臨海,亦可步行前往馬鐵站,首張價單提供之戶型多元化,亦提供吸引的置業優惠及付款辦法,預計價單推出後馬鞍山區二手市場將會冰封一段時間。

迎海大單位兩度加價

另外,貼鄰雲海、由恒地牽頭發展的迎海系列昨隨即將2伙大單位加價5%,周日發售。其中,迎海·駿岸第7座19樓A室,面積1,453方呎,價單售價上調5%至2,585.9萬元,前後已兩度加價,累積加幅13.4%,以98折計,折實價2,534萬元,呎價17,441元。而迎海·御峰第15座5樓B室,面積1,632方呎,價單售價亦上調至2,684.1萬元,同樣已兩度加價,累積加幅7.1%,以98折計,折實價2,630萬元,呎價16,118元。

皓啟加推143伙 均呎價2.7萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、梁悅琴)踏入新一年,發展商落力推售餘貨。嘉里旗下何文田皓啟昨日加推新一張價單,涉及143伙,均附裝修及傢俬,折實平均呎價27,053元,折實入場1,257.2萬元。該批加推單位扣除樓層等因素後,售價微調2%,預計未來一兩個星期內公佈銷售安排。

項目累售逾千伙

皓啟昨日首度開放現樓示範單位,一次過開放3座23樓A、B、C室三個單位,面積865、696及588方呎。嘉里發展執行董事朱葉培介紹,新推的價單涉及143伙,包含兩房、三房戶型。嘉里

物業代理市場策劃總監吳美珊指,該批143伙價單計市值達逾32億元。項目至今累售1,010伙,佔全盤逾七成,目前尚餘約410伙。

嘉里未來四年集中市區

皓啟之外,系內屯門滿名山累銷約950伙,套現約75億元,佔全盤逾九成,尚餘145伙,包括47間花園洋房。至於該集團策劃中項目有6個,均處市區,包括翠山兩個地盤,以及黃竹坑、西半山與漢道、喇沙利道等項目,可支持未來四年儲備發售。

展望今年樓市,朱葉培認為,市場對市區樓需求仍強勁,未即使加息亦唔會

大幅度,相信香港整體樓市仍平穩。

KADOORIA近億沽1伙

新盤成交方面,中信泰富於何文田加多利山KADOORIA昨日以9,548萬元沽出嘉道理道119號7樓單位,單位面積1,676方呎,天台面積1,532方呎,呎價56,969元。買家同時獲認購兩個車位的權利。

英皇國際於長沙灣喜遇昨以845.24萬元售出28樓B室,面積410方呎,呎價20,616元。此為該盤開售以來的最高成交價。喜遇合共136個住宅單位,至今已累積售出133個單位,套現超過6億元。

一手註冊額「巔」破2400億

香港文匯報訊 受惠樓市氣氛熾熱,用家入市意慾高漲,去年一手私樓註冊表現相當亮麗,註冊額更突破2,400億元,創出歷史新高紀錄。

港置行政總裁李志忠表示,據土地註冊處資料顯示,本港2017年共錄18,657宗一手私樓註冊,較2016年的16,796

宗增加11.1%,兼創13年新高。相關註冊額表現更凌厲,全年錄2,419.2億元,創出歷史新高紀錄,且較2016年1,884.1億元大增28.4%,增幅更勝註冊量,更因此帶動去年一手私樓平均每宗註冊金額攀升至1,297萬元,同創有紀錄以來的新高水平,且數值較去年全年

約1,122萬上升約15.6%。

海之戀去年銷售最勁

按2017年一手私樓樓盤註冊宗數劃分,荃灣海之戀,愛炫美錄最多註冊,將軍澳海濱排名第二,緊隨其後的是荃灣海之戀。

大埔公屋呎價撲1.6萬 稱冠全港



大埔太和邨登上全港公屋呎價之冠。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)新一年展開不足一周,公屋市場再錄得新高成交。據土地註冊處顯示,大埔太和邨愛和樓高層1室,面積121方呎,上月以193萬元(已補價)易手,折合呎價高達15,950元,登上全港公屋呎價之冠。

據了解,有關舊紀錄則由去年9月時藍田德田邨以每方呎15,890元創下,相隔一季便被打破。至於物業原業主於2011年向房屋署僅以12.38萬元(未補價)購入,是次連同地價易手,估計獲利甚豐。

碧堤半島凶宅同層賺2.4倍

私宅市場方面,再有凶宅同層戶獲市價承接。利嘉閣姚頌濤表示,深井碧堤半島8座中層A室,實用面積約755方呎,為三房連工人房套間隔,以960萬元市價沽出,折合呎價12,715元。翻查資料,該單位同層一個單位,於2013年有女大學生自寓所跳樓身亡。

原業主於2002年10月以278.8萬元購入上述單位,持貨至今轉手,賬面獲利約681.2萬元,期內物業升

值約2.4倍。姚頌濤又指,碧堤半島於12月共錄得7宗二手買賣成交,平均呎價約12,901元。

環宇海灣呎價見1.3萬

世紀21物業(荃灣)宋曉軍表示,荃灣半島新盤環宇海灣3座中層C室錄得成交,單位面積694方呎,以908萬元沽出,折合呎價13,084元。原業主於2014年6月一手購入上述物業,當時作價590萬元,持貨逾3年至今轉售,賬面獲利318萬元離離,物業期內升值約54%。

美聯黃建業：樓價上升或不如去年



美聯黃建業看好獨立別墅地、甲級寫字樓及工廠三大板塊。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美聯集團主席黃建業昨於集團周年晚宴上指出,預計2018年香港樓市將面對房屋供應增加、美國加息及縮表等壓力,上升動力或不如2017年,惟在充足資金及用家支持下,全年樓價料升約10%,特別看好獨立別墅地、甲級寫字樓及工廠三大板塊。與此同時,黃建業再斥資約888萬元增持美聯集團股份。

黃建業指出,2018年香港樓市將受到房屋持續供應增加、美國加息及縮表等因素影響,樓價上升幅度或難與去年相比,上升步伐相信會減慢。不過,本地樓市用家需求熾烈,香港更擁背靠祖國的地理優勢,有充足的資金支持樓市,故認為今年樓市將呈「價量齊升」,全年二手樓價升幅可達10%,再攀歷史新高位。整體物業註冊金額可達7,500億元,創有紀錄以來28年次高,註冊量則達8.6萬宗,挑戰6年新高。

888萬增持美聯集團

適逢美聯成立45周年,黃建業早前再斥資約888萬元,增持美聯集團股份,完成後黃建業及其連繫人合共持有的美聯集團股份(包括購股權)達196,837,304股(佔已發行股份約27.41%)。他指,未來將把握新科技創造的機遇,於靈活拓展人手及分行的同時,亦大力投資「房地產科技」(Real Estate Tech),強化各業務部門的合作。

荃灣工業地創呎價新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)荃灣馬角街工業地昨日開標,地政總署公佈由新意網集團以7.258億元中標,屬市場預期之內,以項目可建樓面201,739方呎計算,每方呎樓面地價3,598元,為政府歷來工業地新高。舊紀錄是信興於2015年2月以近4.49億元投得葵涌葵涌街地皮時創出,當時每方呎樓面地價為3,472元。

新意網7.2億中標

荃灣馬角街工業用地上周五截標時收到10份標書,入標財團包括多間本地發展商,如會德豐、信置、英皇國

際、遠展、羅氏地產及建源地產等,最後由新地旗下新意網以7.258億元中標。此前市場對該地皮估值介乎7.1億元至10億元,是次成績符合市場意料之餘,其每方呎地價亦已打破歷來工業地新高。

新意網發言人表示,公司很高興成功投得該地塊,認為該地皮有良好潛力可作不同發展用途,將有利公司業務進一步發展。翻查資料,新意網過去亦曾購買政府官地,2013年10月中標過將軍澳第85區環環大道的數據中心用地,該地可建樓面達47.36萬方呎,成交價4.28億元,每呎樓面地價僅904元。

業界料日後呎價見1.2萬

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,項目中標價未算太貴,近年市場興起不少新型工業大廈,若中標發展商把項目打造為類似寫字樓、共享工作間的設計格局,對未來造價有利。他估計項目會作長線收租用途,但如果拆售,每方呎可以賣約1.2萬元起,如出租則每月每呎租金約20元至25元,回報率約3%至4%,預料項目總投資額約13億元至16億元。馬角街工業地前身為熟食小販市場,位處荃灣傳統工業區,地皮面積

21,236方呎,最高可建樓面201,739方呎,地積比約為9.5倍,指定作一般工業用途、支援工業運作之辦公室、資訊科技及通訊工業等等。然而,該地不包括貨倉用途,估計與該區現已十分繁忙的貨櫃車及大型貨車流量有關。此外,項目發展期止於2023年9月30日,而建業物業受高度限制,不得高於香港主水平基準100米。

根據賣地章程,發展商需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。另外,亦需提交排污影響評估報告予環保署批准,才可開始發展。