

海璇呖價6.48萬 港東新高

新地連沽4伙 吸金逾3.5億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)甫踏入2018年,豪宅又現瘋價成交。根據一手銷售資訊網顯示,新地於北角海璇昨獲兩組買家分別以1.75億元及1.78億元購入第1座11樓A、B室及第2座11樓A、B室。當中,第1座11樓A室呖價64,887元,貴絕港島東住宅呖價,倘計入現金回贈等優惠,折實呖價亦達53,832元,仍創港島東分層住宅新高呖價。對比該盤上月中售出第1座10樓A室,是次呖價及折實呖價則貴14.5%及5%。

是次兩組北角海璇買家均選用建築期付款,分別享樓價9.475%及17%現金回贈,且均獲3.8萬元新地會會員現金回贈,第1及2座11樓A室折實呖價均達53,832元。

最高回贈17% 1個月貴5%

新地副董事總經理雷霆表示,海璇昨售出第1座11樓A室,做價較上月售出10樓A室為高,主因買家選用付款辦法不同,不能作直接比較。單位當然有加價,惟加幅一部分代表樓層與景觀的分別。他透露,現時該盤仍有不少有興趣買家洽談中,希望稍後再錄成交。

海璇昨日售出的4伙,均為四房戶。其中第1座11樓A室及11樓B室由同一組買家購入,成交價分別為1.02億元及7,217萬元,面積分別為1,585方呎及1,173方呎,呖價64,887元及61,527元,買家享「印花稅現金回贈」及「特別優惠」,合共回贈最高為樓價的17%,加上3.8萬元新地會會員現金回贈,折實價分別為8,532.4萬及5,986.4萬元,折實呖價53,832元及51,035元,比上月中售出第1座10樓A室及10樓B室折

實呖價分別為51,268元及48,603元貴5%。

另一組買家購入的第2座11樓A室及2座11樓B室,成交價分別為9,512萬元及8,274萬元,面積為1,599方呎及1,467方呎,買家同樣享「印花稅現金回贈」及「特別優惠」,合共最高有樓價9.475%現金回贈,加上3.8萬元新地會會員現金回贈,折實成交價分別為8,607.8萬及7,486.4萬元,折實呖價53,832元及51,032元。

發展商提供120%按揭

海璇於去年11月24日推出首批10伙招標,並於去年12月11日截標,至今售出6伙。發展商限定同一座數同一樓層的A、B室兩個單位,需由同一組買家購買,即以「一對」形式發售。買家除可選用180天即供及建築期,新地亦提供不同優惠或按揭計劃,例如最高樓價15%的印花稅回贈、印花稅過渡貸款、新地會會員3.8萬元現金回贈等。按揭方面,有最高樓價八成一按,首兩年P減2.85厘(P現為5厘),其後為P,以及相當於樓價120%的「King's Key 120 Plus」,與同系其他樓盤的計劃相若。



海璇昨日售出4伙單位,均為四房戶。資料圖片

北角海璇售出4伙資料

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呖價(元)	選用付款方法及優惠	折實呖價(元)
第1座11樓A室	1,585	1.02億	64,887	建築期付款; 10.5%印花稅回贈; 6.5%現金回贈;	53,832
第1座11樓B室	1,173	7,217萬	61,527	新地會會員3.8萬元回贈; 送贈傢俱及優先認購車位	51,035
第2座11樓A室	1,599	9,512萬	59,493	建築期付款; 2.975%印花稅回贈; 6.5%現金回贈;	53,832
第2座11樓B室	1,467	8,274萬	56,403	新地會會員3.8萬元回贈; 送贈傢俱及優先認購車位	51,032

製表:記者 梁悅琴

逾3400樓花 上月申預售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈,2017年全年共批出35個住宅新盤預售樓花同意書,合共16,408伙,雖然較2016年的46個盤約17,008伙按年減少3.5%,但仍然創下2004年後13年次高紀錄。而截至去年12月,待批預售樓花同意書項目共有24個,涉及12,499伙,創一年新高。

上月不足300伙批預售

地政總署資料顯示,12月只得2個項目獲批出預售樓花同意書。當中,恒地及新世界發展的元朗尚悅,方已開賣(63伙),而另一個樓花盤為富豪酒店及百利保合作發展的沙田麗坪路23號項目,提供160伙,預計2019年6月30日落成。反觀12月新申請多達6個新盤共3,430伙,創一年新高,直接推高待批預售的單位數量至12,499伙,亦創一年新高。

資料顯示,12月新申請預售樓花盤,以萬科置業(香港)的屯門掃管笏項目規模最大,涉及1,154伙,預計2020年2月底落成。其次為信置、華置及市建局合作的觀塘重建項目,涉及975伙,預計2021年3月底落成。另一大型新盤,新地大埔白石角項目第1期亦入紙申請賣樓,單位涉804伙,料於2020年4月底落成。

其他較細規模新申請預售樓花盤,包括新地與市建局合作的土瓜灣北帝街項目,涉231伙,料於2020年3月底落成;遠東旗下沙田美田路28號項目,涉及118伙,預計2019年3月底落成;中信泰富旗下馬鞍山禾沙里項目亦申請預售,涉及148伙,預計2020年1月底落成。此外,嘉華大埔白石角項目單位數量由1,073伙增加至1,122伙,增49伙。

去年落成量料難達標

另一邊廂,差估署昨日公佈最新落成量數字,11月共錄得476伙單位落成,按月下跌六成,累積首11個月共有14,611伙單位落成,較全年預測的17,122伙達標85%。雖然落成進度理想,但由於只餘下一個月「追數」,除非12月落成量達2,511伙,否則全年難以達標。

施永青:樓市不健康 短期不爆煲



中原施永青預期,今年樓價上升8%至10%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞、梁悅琴)反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL連升三周後告終,最新報165.02點,按周跌0.36%。然而,豪宅指數獨

旺,按周升0.66%破頂。對於未來一年走勢,中原集團主席施永青昨表示,本港樓市短期內不致「爆煲」,今年樓價升幅或較去年小,預料上升8%至10%。

中原集團主席施永青昨出席電台節目時表示,本港今年樓價升幅或較去年小,預料全年上升8%至10%,主要是受加息及美國通過稅改改變資金流向影響。他又指,現時樓市不健康,但相信短期內不致「爆煲」,又認為政府現時應無條件撤樓市辣招。

「納米樓」長遠非好投資

他稱,相信「納米樓」短期仍有一定需求,但長遠而言它們並非好投資,原因是其面積比公屋還要細,日後政府政策改變,如增加資助房屋等,它們或被二手市場的細單位及政府資助房屋取代。

CCL連升斷纜 豪宅創新高

另一方面,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出,中原城市領先指數CCL連升三周後告終,最新報165.02點,按周跌0.36%。而新一輪上市豪宅樓價表現突出,CCL(大型單位)最新報164.81點,創歷史新高,按周升0.66%;近9周計,CCL(大型單位)七升二跌,累計4.77%,升幅顯著高於同期CCL升3.97%。至於CCL(中小型單位)報165.07點,按周跌0.56%。同時,CCL Mass報166.73點,按周跌0.73%。

四區指數本周二升二跌。新界東CCL Mass報172.73點,按周升0.76%。新界西CCL Mass報151.31點,按周升0.25%。九龍CCL Mass報162.90點,按周跌0.77%。港島CCL Mass報172.75

點,按周跌2.36%。

以正式買賣合約計,2017年全年CCL升12.80%,CCL Mass升12.74%,CCL(中小型單位)升13.13%,CCL(大型單位)升11.18%,港島升8.93%,九龍升14.37%,新界東升14.04%,新界西升14.11%。

趕過年刺激預約睇樓

此外,長假期結束,睇樓活動反彈。中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得595組預約,較上周末急升13.5%。據美聯物業分行統計,周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約446組,按周再升約4%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,不少準買家仍積極尋找上車機會,部分計劃趁農曆新年前出擊,支持二手屋苑睇樓活動增加。

恒地99.5億沽北角商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞)恒基地產發言人昨日證實,已於前日正式簽約及收訂,將北角京華道18號商廈售予繁勝集團有限公司,作價99.5億元,以該廈總樓面計,呖價約3萬元。據悉,繁勝集團為具中資背景的中科創資本及太平信託的合組財團。

該商廈剛於去年8月入伙,總樓面約32.98萬平方呎,連同地庫有25層,成交價約99.5億元,不計123個車位,平均呖價30,170元。據悉,新買家認為港島區全幅新建商廈供應量極少,全海景項目稀缺,估計未來有巨大升值空間。

資料顯示,恒地於2005年以6.2億元購入的京華道18號前亞洲凍倉地盤,由於屬「綜合發展區」規劃用途,發展商先後曾申請住宅或辦公室兩種不同方案,近年落實作寫字樓,去年以22.18億元完成補地價,以項目重建後總樓面計算,每方呎補地價6,728元,連同當日物業購入價,總樓面地價約8,700元。市場估計項目總投資額逾40億元,如今以99.5億元易手,獲利豐厚。

鄧成波逾億掃新蒲崗工廈

另外,資深投資者鄧成波及相關人士再

度出手吸納市區工廈。據土地註冊處資料顯示,鄧氏及其子鄧耀昇於上月先後透過不同公司,購入新蒲崗彩虹道202號華懋工業大廈8個單位,合共涉資逾1.19億元。

嘉湖破頂車位年升47%

此外,大型屋苑車位越搶越貴,市場消息指,天水圍嘉湖山莊翠湖居一個單號車位作價134萬元成交,成為天水圍「車位王」,打破上月出現的129萬元舊紀錄。原業主於去年2月以91萬元買入,持貨不足一年便袋走43萬元,升值47%。



華懋工業大廈 資料圖片

合和灣仔項目擴展地盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)合和實業旗下灣仔皇后大道東153至167號,近日向城規會申請興建1幢26層高商廈(包括1層地庫及4層平台)。商廈最低9層(包括1層地庫)將作零售及食肆用途,而高層16層作寫字樓,涉及總樓面115,218方呎。

合和於申請文件指,城規會於2015年1月已准許皇后大道東155至167號興建1幢26層高商廈,是次申請主要將額外兩個地段納入地盤。

總樓面逾11.5萬方呎

根據已批准的申請,項目包括由樓宇

地下及地庫撥出的公眾行人通道面積約275方呎,並獲得額外地積比率。

黃光苗沙田起樓再闖關

另外,中洲控股董事長黃光苗或有關人士就沙田銅鑼灣山路綠化用地,再向城規會申請發展。項目佔地約165,873方呎,現時位於「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶,申請改劃為「住宅(乙類)4」,擬以2.3倍地積比率發展,較

之前申請的方案僅0.034倍大幅增加,擬建總樓面約381,508方呎。

申請文件顯示,黃光苗擬建4幢樓高25至27層的分層住宅(包括1層會所、1層大堂及3層地庫),另設6座5層高洋房,提供434伙單位。項目2014年底已曾向城規會申請建屋,當時申請建7幢洋房,總樓面約6.7萬方呎,但反對聲音大,最後黃光苗及相關人士於2015年9月及2016年12月再呈交申請。

「摩登劏房」經營講文化

本港樓價高企,年輕人要擁有自己的獨立空間不容易,近年坊間興起的「共居」項目,對手頭現金不多的他們來說相當吸引。Synergy Biz Group Limited(下稱Synergy)旗下書匯經已推出,這個由唐樓翻新而成的共居項目,提供166個宿位。公司指,今年首季將在書匯地下推出全新概念空間,並計劃予公眾租用以舉辦不同類型活動。

小社區要設施更要聚腳點

雖然坊間將這類共居項目視為「劏房」的變奏版,但無可否認,共居的概念感覺「摩登」得多。書匯提供一應俱全的起居設施,設專人管理,宿生可使用全天候開放的公共空間和天台花園休憩和聯誼。而且,主辦方會不時舉辦活動,鼓勵宿生之間互相認識,強調「生活就是分享」,營造一個小社區。

Synergy創辦人兼總監黃兆麟表示,書匯於去年11月正式落成和運作,現時入住宿生多為在職青年和大專生。而在過往數月收到數以百計的入住申請中,了解到青年接受共居概念的主因包括:希望擴闊社交圈子、縮短上班交通時間及尋求私人空間與獨立生活等。

此外,他指出,項目地下的全新概念空間則於今年首季落成,屆時將會成為書匯社區的聚腳點,公眾亦可租用該概念空間舉辦不同類型活動。他又稱,已邀請到5位本地藝術家為書匯的公共空間創作,期望書匯可以成為本港藝術家其中一個交流地方。

位於旺角的書匯,由3座5層樓高唐樓組成,建築面積逾13,000方呎,提供166個宿位,宿位月租約3,500元起。項目以「生活文化」作為主題,每層公共空間設定不同主題,涵蓋設計、飲食、電影、時裝和運動,為宿生提供認識志同道合人士的平台。



「書匯」每層公共空間設定不同主題,並放置相關主題的書籍。資料圖片