

鯽魚涌兩工廈申強拍 估值58億歷來最大

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)鯽魚涌兩幢毗連工業大廈華廈工業大廈及仁孚工業大廈,昨日突然同時向土地審裁處申請強制拍賣;兩地均具發展規模,可建樓面分別達40.63萬方呎及37.27萬方呎,未重建前估值分別達29.3億元及28.27億元,為歷來最大宗申請強制拍賣的非住宅項目。

重建樓面近78萬呎

其中規模較大的華廈工業大廈,位於船塢里8號,大廈樓高共20層,樓齡46

年,項目現址地盤面積約27,090方呎,收購方已集齊81.603%業權;仁孚工業大廈樓高共16層,樓齡亦同樣46年,項目現址24,847方呎,已收購86.957%業權。兩地現址處「商業」地帶,若以15倍重建,華廈工業大廈可重建樓面約406,350方呎,仁孚工業大廈則可重建樓面約372,705方呎。兩大廈可重建樓面共約78萬方呎。

測量師對華廈工業大廈未重建前估值約29.3067億元,為歷來申請強制拍賣的非住宅項目最大宗;若連同住宅項目的

強制拍賣個案計算,則僅次於西半山美麗臺大型重建項目的逾29.95億元估值。至於仁孚工業大廈估值為28.2761億元。兩廈估值合共逾57.5億元。

兩幢工廈鄰近港鐵太古站,附近為康山花園,現由兩個財團分別入紙。不過有業界預料或屬於同一集團旗下公司,這間公司以該一帶「大地主」太古地產的呼聲最高。由於兩廈位置毗連,若屬於同一集團收購,日後可望合併重建,規模將可以擴大,地盤面積共約5.2萬方呎,可建樓面合共約77.9萬方呎。



■華廈工業大廈未重建前估值約29億元,為歷來最大宗申請強制拍賣的非住宅項目。資料圖片

樓市旺 新盤群起加價削優惠

九龍塘兩豪宅提價5% 馬鞍山蒼朗3伙加價7%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市出現小陽春,各大發展商連日群起將旗下樓盤加價或削優惠。最新加入加價行列的為華懋集團於九龍塘雲門及賢文禮士部分單位,劃一加價5%;新地亦將馬鞍山雲海其中5伙加價1.1%至5%;宏安地產於馬鞍山蒼朗將其中3伙加價7%。

華懋集團昨將九龍塘雲門其中8伙加價5%,其中第二座2樓B室,實用面積1,260方呎,價單售價由4,746.7萬元上調至4,996.5萬元,加幅達5%,最新呎價為39,655元;該單位已累積加價5次,兩年半累積加幅約17%。同系九龍塘賢文禮士10伙亦加價5%,其中第一座9樓A室,實用面積1,696方呎,連210方呎平台,價單售價由6,698.25萬元調升至7,050.79萬元,加幅達5%。

華懋研投酒店商業地

事實上,近日各大發展商紛紛將旗下樓盤加價或削優惠,包括馬鞍山星連海、將軍澳晉海II、元朗PARK YOHO Genova、將軍澳藍塘傲、馬頭角喜築、西貢逸瓏園及觀塘觀月,樺峯。

華懋集團行政總裁蔡宏興表示,宏觀經濟向好,相信今年樓市可以穩步上升,但政府增加供應,舒緩樓價上升壓力,估計升幅少於10%,仍會跑贏通脹。他認為,市場已經消化美國聯儲局加息三四次的預期,暫時未見加息會對樓市有大衝擊。他認為,未來市場需求以小型家庭為主,「納米樓」並不適合,集團新投得的安達臣道項目將發展更多一房至三房單位。

蔡宏興又指,集團將以不同渠道增加土地儲備,包括在私人市場尋找項目。未來不會只專注住宅,也會考慮酒店、商場及商業項目,並會以市價投地。

對於金管局今年將對銀行的地產商貸款進行專項審查,他指集團擁有正現金流,借貸較少,不會受措施影響。本港大部分發展商財政穩健,發展商亦有其他方法在市場融資,不擔心造成影響。他又表示明白金管局收緊按揭成數為確保銀行體系健全,但政府亦希望幫助市民置業,應該適當改善按揭成數。

雲端3洋房流標重推

新地於沙田九肚山雲端上月首推3幢洋房(1、5及7號屋)招標,剛於本週三截標,惟最終流標收場。發展商昨公佈將該3幢洋房於下周二起重新招標,3月29日截標。對於上次流標是否因買家出價太低,新地副董事總經理雷霆指出,有不少有興趣買家洽談中,只是年近歲晚,安排銀行貸款需時,故重新招標將截標時間略為延後。根據樓書資料顯示,該3座洋房實用面積介乎2,938方呎至3,740方呎。



■馬鞍山雲海其中5伙加價1.1%至5%。資料圖片

近日各新盤加價一覽

樓盤	加價/削優惠內容
九龍塘雲門	其中8伙加價5%
九龍塘賢文禮士	其中10伙加價5%
馬鞍山雲海	其中5伙加價1.1%至5%
馬鞍山蒼朗	其中3伙加價7%
馬鞍山星連海	其中74伙劃一加價2%
將軍澳晉海II	其中18伙加價3%至4%
元朗PARK YOHO Genova	部分單位加價7%
將軍澳藍塘傲	現金優惠付款計劃折扣由9%削減至7%;備用一按現金優惠付款的折扣則由7%縮減至5%。
馬頭角喜築	現金優惠付款計劃折扣由6%減至4%;一按及二按付款計劃折扣下調1個百分點,最新為照價減2%及3%。
西貢逸瓏園	部分單位加價4%
觀塘觀月·樺峯	取消360天現金優惠付款的4%折扣優惠;其他付款方式削減2%優惠

整理:香港文匯報記者 梁悅琴

同系馬鞍山雲海昨亦將其中5伙加價1.1%至5%。當中以香海臺第三座6樓D室加幅最勁,單位實用面積846方呎,定價由1,922.1萬元調升至2,018.1萬元,實用呎價由22,719元上調至23,854元,加幅約5%。

宏安地產於馬鞍山蒼朗亦將其中3伙加價7%。其中1座29樓A01室,實用面積439方呎,連274方呎天台及57方呎平台,價單售價由1,012.7萬元上調至1,083.6萬元,加幅達7%,該單位已加價3次,一年半累積加幅達29%。

津匯收2973票超額34倍

此外,其士等與市建局合作於馬頭角津匯首批84伙昨日截票,消息指累收2,973票,超額登記34倍。該批單位於明日推售,實用面積由245方呎至536方呎,折實價由399.8萬元至1,497.7萬元。

CCL再創新高 豪宅跑贏大市

CCL按周升0.2%再創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價繼續上升,中原城市領先指數CCL最新報167.96點,按周升0.2%,再創歷史新高。總括四大整體指數齊升4周,兼連續3周齊創新高。不過,野村中國香港房地產研究主管郭美嫻表示,

面對加息壓力,投資樓宇的吸引力下降,相信未來樓市乏乏。雖然政府增加供應,但市民財政穩健,料今年樓價按年無升。中原地產研究部高級聯席董事黃昇指出,樓價升勢持續,CCL今年春季目標為175點,現時相差7.04點。除CCL外,其餘三個整體指數,包括中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass、CCL(中小型單位)及CCL(大型單位)均連續3周齊創歷史新高,四大指數並齊升4周。其中CCL Mass報169.73點,按周升0.26%。CCL(中小型單位)報167.93點,按周升0.2%。

CCL(大型單位)表現更為突出,連續5周創歷史新高,平了2017年6月期間的紀錄。CCL(大型單位)最新報168.1點,按周升0.17%,連升8周共5.32%。升13周計,CCL(大型單位)累升6.86%,升幅高於同期CCL升5.83%、CCL(中小型單位)升5.63%及CCL Mass升5.45%。豪宅樓價明顯跑贏大市。至於四區指數輪流出現新高,本週三



2015年至2018年

升一跌。港島區樓價指數報178.02點,創歷史新高,按周升0.86%。新界東區樓價指數報178.54點,創歷史新高,按周升0.58%。新界西區樓價指數報155.14點,連續兩周創歷史新高,按周升1.06%,連升兩周共3.19%。九龍區樓價指數報162.20點,為歷史第七高,按周跌0.93%,九龍樓價前周創新高後回軟兩周。

野村料今年住宅樓價持平

雖然樓價指數上升,但市場並非一面倒看好。野村的郭美嫻表示,住宅按揭息率面對上升壓力,本港利率跟隨美國聯儲局加息是趨勢,房地產作為投資工具的吸引力下降,租金回報率偏低,相信樓價的上升動力已經減弱。她又指,政府不斷增加住宅供應,但是市民的財政穩健,預期今年住宅樓價按年持平。

她表示,雖然前兩年有很多內地地產商來港「搶地」,讓市場覺得地價可以再升,但去年下半年起,內房減少買地,相信本港地價將會平穩,不會一直上升。

經絡料今年按揭宗數9萬宗

香港文匯報訊 去年一手新盤大賣,銀行積極推出不同的按揭優惠,例如將按揭息由去年初的H+1.4%下調至年底的H+1.27%,及將現金回贈加碼至1.7%。其後由於加息預期升溫,銀行近日紛紛推出定息按揭計劃。據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示,1月現樓按揭宗數註冊錄得8,076宗,較去年12月的8,204宗微跌1.6%,亦是連續6個月不足一萬宗水平。另外,1月的的樓花按揭宗數錄得971宗,比去年12月的1,102宗減少131宗,跌幅為11.9%。

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示,受季節因素影響,現樓及樓花按揭宗數均錄得按月下跌屬正常現象,惟對比2016年1月,現樓按揭宗數亦減少了1,782宗,樓花按揭宗數更下跌901宗。劉圓圓指,近期二手市場有回暖跡象,

今年整年的一手供應料較去年多,發展商仍會積極推盤應市,對後市的樓花按揭表現表示樂觀;預料2018年全年按揭宗數升幅將放緩至9萬宗。

銀行市佔率方面,去年現樓及樓花的冠軍寶座由匯豐銀行順利奪得。今年1月,匯豐銀行依然先拔頭籌,以現樓23.3%及樓花26%的市佔率,分別取得現樓及樓花第一名的位置。

近月拆息高企 定息按揭吸引

劉圓圓又指,近數月的拆息仍然高企,已達到封頂位水平,定息按揭計劃效果顯著,相信將吸引近期的置業人士選用。預料未來數月有推出定息按揭計劃的銀行市佔率將會增加,或有更多銀行推出定息按揭計劃。現樓及樓花按揭宗數將於第一季後回升,整年的現樓及樓花按揭宗數有望比去年上升。

持牌代理3.85萬人再創新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑄)樓市趨熾熱,代理人數攀至歷史新高。地產代理監管局昨日公佈1月底最新數據,持牌代理有38,552人,按月增280人或0.7%,是連跌兩個月後再現回升,並創歷史新高人數。與去年10月高峰期比較則高出206人,反映業界整體在擴充,亦有更多人在旺市下願意加入行業。據地監局最新數據,持營業牌照(S

牌)數字連續兩月增加,最新報20,933人,按月多258人;俗稱大牌的代理(個人)牌照人數最新報17,619人,按月增加22人,再創新高。反映分行數目的營業詳情說明書則繼續創新高,錄得6,826間,按月增加26間。以1月土地註冊處錄得整體物業成交7,223宗計算,根據最新代理人數,即平均約5名經紀爭一宗生意,較去年同期平均7人爭一單稍為改善。

置安心銀主盤780萬沽雙破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑄)樓價飛升,銀主盤亦「雙破頂」。青衣「置安心」項目綠悠雅苑上月出現首個銀主盤,昨天傳出以780萬元零議價成交,創該盤造價及呎價新高。

資料顯示,涉及2座低層C室,實用面積542方呎,叫價780萬元,最終以零議價成交,折合呎價達14,391元,造價及呎價雙雙打破屋苑紀錄。土地註冊處資料顯示,原業主於2015年以320.1萬元一手買入,其後隨即申造九成按揭,惟兩年後業主破產,物業遭銀主接手,物業近3年間升值約1.4倍。

維港灣複式戶3500萬易手

繼續有屋苑緊隨大市創新高成交。利嘉閣史家標表示,大角咀維港灣9座高層複式單位,實用面積約1,367方呎,以3,500萬

元易手,折合呎價約25,604元,造價及呎價均創屋苑新高。原業主於2000年,以約1,300萬元買入單位,持貨多年物業升值近1.7倍。

尚城特色戶連車位968萬沽

中原王勤學表示,元朗尚城1座頂層連天台戶,實用面積958方呎,連1個車位,以968萬元沽出,造價創屋苑分層單位新高,折合呎價10,104元。原業主於2011年以696萬元買入單位,1年後再以37萬元購入車位,現沽貨升值32%。

不過,鯽魚涌指標居屋康山花園錄得罕有低市價成交。消息指,涉及1座中層C室,實用面積592方呎,以造價789萬元(已補價)成交,折合呎13,328元,較銀行網上估價低約9%至13%不等。據土地



■維港灣9座高層複式單位以3,500萬元易手,造價創屋苑新高。資料圖片

註冊處資料顯示,賣方之物業原登記於三人名下,2010年以430萬元(已補價)買入,及後其中一名業主在寓所病逝。迄今轉手,物業8年間升值83%。