

一房戶賣逾千萬 癡到新界

歐洲「80後」掃柏傲灣 豪界300萬辣稅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港樓價高不可攀,即使港股大幅波動下樓價依然可以瘋癲破頂。荃灣柏傲灣一個一房戶成交價突破1,000萬元,成為新界區首度有一房戶賣過千萬!據悉,買家為來自歐洲的「80後」外籍人士,是次入市須支付30%辣稅(即約303萬元)。若計及重稅,是次入市成本價高達約1,312萬元。與此同時,該名外籍人士昨亦同時以2,157.3萬元購入柏傲灣一個四房戶,兩伙合共要付辣稅約950萬元。

新世界於荃灣柏傲灣昨連沽3伙海景單位,其中第1A座57樓C室一房單位,實用面積421方呎,以高達1,008.6萬元售出,呎價23,957元,成為新界區首次有一房戶賣過千萬。據悉,買家為來自歐洲的「80後」外籍人士,是次入市須支付30%辣稅,涉及稅款約303萬元。若計及有關重稅,是次購入全新界最貴一房單位,總入市成本更高達約1,312萬元。

豪擲3165萬連掃兩伙

該外籍客昨日亦同時購入第1A座49樓D室四房戶,實用面積1,039方呎,成交價2,157.3萬元,兩伙掃貨金額合共3,165.9萬元,合共要付辣稅約950萬元。消息指,買家鍾情項目臨海及毗鄰地鐵站優越地理位置,是次大手購入一房及四房海景戶。據悉,一房會用作收租,預計月租約2萬元,四房戶作自住。

該盤剛成交的一房戶於去年3月公佈價單,定價1,179.7萬元,以即供最高14.5%折扣計,折實價1,008.6萬元,呎價近2.4萬元,單位放盤接近一年終於售出。

有見銷情熾熱,新世界昨將餘貨中3伙加價約3%至7%,其中第1A座57樓D室,屬四房頂層海景戶,實用面積1,042方呎,售價加幅高達7%,繼上週二的四房雙套戶成交呎價創新高後,料項目四房呎價27,035元,將再創區內標準戶新高。柏傲灣累售972伙,套現逾98億元,項目尚餘11伙單位待售。

維港頌壹嘉錄千萬成交

事實上,近年新盤展現一房戶逾千萬成交。其中長實於去年初推售北角維港頌首批入場單位第6座8樓B室一房戶,實用面積437方呎,最終以折實價1,061.3萬售出。「四大」梁安琪旗下尚嘉地產於灣仔壹嘉,今年1月2日亦以1,450萬元售出31樓A室,實用面積420方呎一房戶,呎價34,524元,樓價及呎價同創物業新高。

去年底新地於南昌站匯璽II亦驚見千萬一房成交,哄動全城,惟交易終告擱尾。該單位為第3B座55樓B室一房戶,實用面積349方呎,於去年12月2日以折實價1,030.82萬元成交,呎價近3萬元,據悉,買家是一名40餘歲本地中年男人,一度因看好該盤未來前景而購入作收租,惟該名買家最終要撻訂離場,所支付樓價5%訂金被新地充公,損失51.5萬元,新地即時將該撻訂貨加價2%,至今仍未售出。

臻藝221呎叫價1003萬

不單面積只有三四百方呎的一房戶成交價步進一千萬,連只有221方呎開放式戶叫價都達千萬。新世界於西營盤臻藝去年11月公佈首張價單50伙時,位於31樓J室,實用面積僅221方呎的開放式單位定價亦高見1,003.4萬元,呎價逾4.5萬元,即使盡用發展商提供的20%優惠,折實價仍要802.7萬元,呎價達3.63萬元,惟如此貴的納米樓至今尚未售出。

■荃灣柏傲灣(右)一房戶成交價突破1,000萬元。



新盤逾千萬元一房戶成交個案

售出日期	單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
5/2/2018	荃灣柏傲灣第1A座57樓C室	421	1,008.6萬	23,957
2/1/2018	灣仔壹嘉31樓A室	420	1,450萬	34,524
2/12/2017	南昌站匯璽II第3B座55樓B室	349	1,030.82萬*	29,536*
12/4/2017	北角維港頌第6座8樓B室	437	1,061.3萬	24,286

*買家已撻訂,發展商新地將該撻訂貨加價2%,至今未售出。製表:記者 梁悅琴

特稿

供不應求,資金持續流入本港,令樓市日益高燒,發展商自然有更大誘因以「癡價」推盤,盡吸一批心急置業的家用、以至銀彈充裕的投資客。如今市區以至新界區400方呎「上車」單位都要千萬成交,小市民不吃不喝20年似乎都未必上到車。千萬買一房的確有點「誇張」,即使年輕人幸

400呎戶或需供足三代

運地獲得家人支持,首期亦要500萬元,餘下的樓按貸款分20年攤還,按息2.15厘計,在目前的超低息環境下仍要每月償還25,651元,是一個相當沉重的負擔,即是買家每月至少月入達7萬元才獲得銀行按揭。況且隨着美國加息步伐日益加快,已經見底的本港息口水平,勢將逐步趨升,屆時供樓負擔將更百上加斤。

事實上,昔日做到百萬富翁可以好風騷,如今成為千萬富翁都只值一房,已令人唏噓!一旦本港經濟變壞,加息步伐加快,住宅供應量又增加,充滿泡沫危機的樓市一旦回調,如今要兩代人出錢才可入市置業的年輕人,分鐘可能需三代人才可供完一個400方呎一房戶,實在令人感慨! ■香港文匯報記者 梁悅琴

星連海4房戶推新春優惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新春將至,長實高級營業經理楊桂玲昨表示,馬鞍山星連海為四房戶推出新春置業優惠吸客,相當於樓價0.6%至0.9%,將有逾50伙已出價單及銷售安排的四房戶可享用上述優惠,該批單位即供折實入場呎價13,341元,隨着該盤將於今年年中交樓,四房雙套戶將有15%至20%加價空間。

最高可獲樓價28萬折扣

她指,由2月9日至3月4日凡購買該盤四房連一房套房的買家,可獲贈價值13,800元之福袋一個,另有13.8萬元樓價折扣;凡購買該盤四房連雙套之買家,亦可獲贈價值28,800元福袋,另可獲得28.8萬元樓價折扣。福袋內包括喜來登酒店餐券、豐澤電器禮券以及高爾夫球練習場儲值卡。她稱,該盤累售274伙,套現45億元。

愛炫美錄3671萬連購2伙

消息指,長實旗下荃灣海之戀,愛炫美昨獲一組買家斥資3,671萬元連掃兩伙,分佈於第5A座37樓C室及第1座19樓B室,包括三房及四房戶,平均呎價約18,682元。長實地產投資董事郭子威表示,股市大幅波動,加速買家套股換樓,集團積極考慮加推該盤單位,不排除部分單位加價5%。

此外,永光地產等於黃泥涌壹鑾昨公佈將其中8伙加價近5%至11%,並於本周五發售該批單位。



■長實楊桂玲(右)指,星連海四房雙套戶有15%至20%加價空間。

新元朗中心660萬易手創新高



■新元朗中心近日有業主反價至660萬元成交,創屋苑呎價新高。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價屢創新高,陸續有英雄業主反價沽貨,造就呎價破頂。中原王勤學表示,新元朗中心錄得反價成交,涉及1座中

層B室,實用面積466方呎,叫價650萬元,反價至660萬元成交,折合呎價14,163元,創屋苑呎價新高。同區尚悅13座高層A室,實用面積433方呎,叫價540萬元,反價至553萬元沽出,折合呎價12,771元。

昇悅居2房則王售900萬

中原許永生表示,長沙灣昇悅居新錄得一宗兩房則王首見900萬元,涉及1座高層B室,實用面積517方呎,以900萬元成交,折合呎價17,408元,造價及呎價均創同類型單位新高。原業主於2005年以209萬元一手入市單位,持貨近13年升值3.3倍。

世紀21富山林偉雄表示,新蒲崗采頤花園11座高層G室,實用面積586方呎,獲綠表客以659萬元(未補價)承接,折合呎價11,246元,成交價創屋苑綠表價新高。原業主於2000年以148萬元(未補價),持貨18年升值約3.4倍。

盈翠車位257萬冠青衣

青衣車位造價連環破頂,中原陳輝麟表示,盈翠半島4樓一個單號車位,以257萬元沽出,貴絕青衣島內車位,原業主於2013年以118萬元購入,持貨3年多升值1.2倍。同時,同區青怡花園一個單號車位,作價140萬元成交,亦創屋苑車位新高價。不過豪宅市場錄罕有蝕手成交,市場消息指,上水歌賦嶺銀杏雙號屋,實用面積1,798方呎,以1,980萬元易手,折合呎價11,012元,原業主於2012年以公司名義斥2,421萬元購入,持貨6年轉手賬面蝕441萬元,倘計及釐印、佣金等使費,料共蝕逾500萬元離場。

良景邨3房戶減18萬估

香港文匯報訊 祥益地產李意銘表示,屯門區向來供應不少細價盤,吸引不少用家前來置業,日前屯門屋苑良景邨便錄得一宗三百萬元以下的未補地價成交個案。成交單位為3座(良傑樓)高層15室,實用面積566方呎,三房兩廳,日前獲區內首置客垂青。

該買家鍾情單位位於高層,客廳及房間均坐向東南擁內園景觀,加上原業主增加議幅,累積減價達18萬元,而且三百萬元以下的放盤單位「買少見少」,上述買家把握機會,遂決定以280萬元(未補地價)購入上址作自住之用,以實用面積計算平均呎價為4,947元,屬市場價成交。



富臨9億購新光中心商場

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)商場物業錄大額成交,據土地註冊處資料顯示,黃大仙1986年以3,872萬元購入,持貨至今大幅升值22倍;至於新界,1至4樓,連同37個車位,於今年初以9.06億元易手,商場總樓面約95,340方呎,折合呎價9,503元。物業原先由新光酒樓集團持有,自龍翔道120號新光中心地下入口,1至4樓,連同37個車位,於今年初以9.06億元易手,商場總樓面約95,340方呎,折合呎價9,503元。物業原先由新光酒樓集團持有,自龍翔道120號新光中心地下入口,1至4樓,連同37個車位,於今年初以9.06億元易手,商場總樓面約95,340方呎,折合呎價9,503元。

佐敦廟街地舖索價5000萬

香港文匯報訊 基建發展往往能帶動地區升值潛力,不少投資者早著先機,加快進駐步伐,尋找機遇。美聯旺舖王雷表示,獲業主獨家委託出售佐敦廟街259A號怡齡閣地下D號舖,面積約900方呎(面積資料未經核實),門闊達約21呎6吋(面積資料未經核實),目前叫價5,000萬元放售,折合每方呎約55,556元。原業主於2013年以4,480萬元購入,目前租予大型連鎖米線專門店,每月租金約70,000元,將於今年3月續租,租金將增加15%,收租回報穩定理想。由於該區為馳名海外的旅遊區,鄰近一帶食肆林立,人流日夜皆旺。

去年落成私宅僅售72%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,截至2017年第4季的統計,於2017年落成私人住宅已經售出72%的單位,銷售進度出現輕微落後。一般而言,每年年底售出當年落成私樓比例有七到八成,屬於正常水平。2017年落成的私樓售出72%,接近正常水平

的下限,有輕微落後的跡象。他預計,2017年落成的私人住宅有17,791個。其中未推售單位有2,194個,貨尾單位2,759個,合共待售單位4,953個,佔全年落成量的27.8%,售出比例72.2%。2016年落成的私人住宅有14,594個。其中未推售單位有344個,貨尾單位994個,合共待售單位1,338個,佔全年落成量的9.2%,售出比例90.8%。

而再之前的2015年落成的私人住宅有11,280個,待售單位557個,售出比例95.1%。2014年及以前落成的私人住宅,合共待售單位1,288個,售出比例91.8%。

標普:今年樓價升5%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)標準普爾昨天就本港地產市場進行電話會議,該機構分析師於會上預期,加息因素將逐漸反映在樓市,但因資金仍充裕,政府增加供應需時,未必即時為樓市

添壓力,料今年樓價仍有5%升幅。近年中小型單位熱銷,不過分析師認為,由於小型單位供應持續上升,加上息口趨增將加重業主日後轉按的風險,故預計小型單位日後迎來銷售壓力。

近月官地成交中本地發展商重拾相當比重,分析師認為這與內房對本港市場認識不深有關,他們在港發展一個項目歷時三至四年,與內地賣樓貨如輪轉的情況不同。

另邊廂,受惠零售市場復甦,分析認為零售物業租金可望保持上升,當中尤其受奢侈品銷售所帶動;不過寫字樓物業租金上升幅度料有限。