

啓德1號劈租 抵過新界新盤

「港人港地」緊箍咒 2個月住多1間房

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「港人港地」啓德1號入伙接近半年,隨着租盤不斷增加及區內配套未成熟,加上樓盤本身有諸多條款限制,包括出租物業亦須事先向地政總署申請「同意書」,令租金受壓。今年1月一個一房單位月租1.65萬元,兩個月後的今天,兩房只租「一房價」,租金勁跌近三成,呎租跌至28元,創兩房呎租新低之餘,亦低於同樣剛入伙的新界盤。

美聯物業業鎮龍表示,啓德1號剛連錄3宗兩房租務成交,月租同為1.6萬元,較年初入伙時的高位2.2萬元,大幅低27%。即是說,今日租同兩個月前租,一個月勁慳6,000元,一年慳7.2萬元。

業主回報率1.5%

其中,啓德1號第3座高層E室,實用面積563方呎,屬兩房間隔,內櫃全理,獲東九上班族承租,每月全包租金1.6萬元,呎租僅28.4元,平過同期入伙的新界新盤。以剛入伙的將軍澳SAVANNAH第3C座低層A室為例,面積463方呎,兩房戶,反而以1.9萬元租出,租客為區內分支家庭,呎租達41元。業主於2016年以572.3萬元買入,租金回報率近4厘。

相比之下,啓德1號第3座高層E室業主於2017年1月斥資1,087.9萬元購入單位,租金回報率僅1.8厘,若扣除每月約2,200元管理

費,租金實收約1.38萬元,回報率低至1.5厘。據悉,該單位於今年1月18日放盤時,曾叫租2.3萬元,之後租金回軟,2月兩房月租已跌至1.8萬元。

兩房呎租不足30元

另外兩宗劈租個案分別為第3座低層B室兩房戶,面積561方呎,去年11月放盤,叫租2.5萬元,大幅減價36%至1.6萬元租出,呎租28.5元。業主2017年1月以873.4萬元購得,回報率約2.2厘。而第3座中層E室,實用面積563方呎,兩房間隔,叫租2.2萬元,減至1.6萬元租出,呎租28.4元。

屋苑逾200放租盤

業鎮龍續稱,啓德1號本月錄得逾30宗成交,租客以單身貴族為主,包括教師、工程師及教授等。屋苑現有逾200個放租盤,一房叫租1.35萬元起,兩房叫租1.65萬元起。



單位	面積	月租	呎租
啓德1號第3座高層E室	563方呎	1.6萬元	28.4元
啓德1號第3座低層B室	561方呎	1.6萬元	28.5元
啓德1號第3座中層E室	563方呎	1.6萬元	28.4元

資料來源：綜合代理消息

美聯物業表示,啓德1號兩房租務成交,月租大幅低27%。

恒大盈利倍升 賺370億人幣

香港文匯報訊 恒大(3333)昨日公佈2017年度業績,盈利按年上升1.1倍至370.5億元(人民幣,下同)。扣除投資物業公平值收益、匯兌損益、衍生金融負債公平值虧損等,核心業務盈利405.1億元,上升94.7%。淨負債率大幅下降近六成;資產負債率下降至71.1%。

主席許家印表示,公司目標為2020年時總資產規模達3萬億元,年銷售額為8,000億元。

中海外發展 上調今年售樓目標

左起:中國海外發展副總裁郭光輝,主席兼行政總裁顏建國及執行副總裁、運營總監兼總建築師羅亮。

香港文匯報記者岑健樂攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)中國海外發展(0688)昨日公佈去年全年業績。其中,收入為1,660.4億元(港元,下同),按年增長1.2%,股東應佔溢利407.67億元,按年增長10.1%,每股盈利為3.72元。公司同時宣佈,每股派末期息45仙,每股全年合派股息80仙,較去年增加3仙。中海外發展主席兼行政總裁顏建國表示,預期今年內地經濟平穩增長,因此公司今年合約銷售金額目標,將上調25%至2,900億元。

顏建國續指,雖然政府確立「房住不炒」的政策,而在「金融去槓桿」的大方向下,對樓市,特別是較為火熱的一、二線樓市的調控措施將持續。不過,他同時指出今年內地經濟將會穩中求進,而居民收入上升,令住房消費升級,因此他預期今年房地產市場可望平穩發展,對公司業務發展持審慎樂觀的態度。

預留逾1300億兩地購地

此外,顏建國表示今年將預留逾1,300億元於內地與香港增加土地儲備。對於去年取得的土地價格較貴,會否影響公司的利潤時,他強調競投每一幅土地前,都會參考附近地皮的市價。此外,公司會預先計算項目回報率是否合理,才決定參與競投,由於已有這些風險管理措施,因此他不會過分憂慮此問題。

另一方面,去年公司的合約銷售額為2,320.7億元,按年增長10.2%;對應銷售面積則為1,446萬平方米,按年增長10.9%。而今年集團可售貨值為5,500億元,多數項目將在第4季推出。至於早前集團訂立的2020年4,000億合約銷售金額目標,則維持不變。

執董聶潤榮下月初退休

中海外又宣佈,聶潤榮基於退休原因,將辭任公司執行董事、財務總監及授權代表的職務,由下月3日起生效。而公司執行董事羅亮已獲委任公司授權代表,由下月3日起生效。

海璇呎價7.17萬 港島東新高



長實郭子威(右)及封海倫介紹海之戀·愛炫美四房戶抽獎優惠。

香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)復活節前夕,新地旗下北角海璇昨日售出3伙,其中第2座15樓A室,面積1,599方呎,成交價逾1.05億元,實用呎價65,846元,再創港島東歷史新高紀錄。另一方面,長實於荃灣海之戀·愛炫美昨日加推16伙四房戶於本周五推售,折

實平均呎價21,106元,折實入場2,316.6萬元,發展商並為四房戶買家推出大抽獎,最高可獲100萬元超市禮券。

新地早前推出北角海璇新一批20伙招標,昨日售出3伙,其中第2座15樓A室,實用面積1,599方呎,成交價逾1.05288億元,實用呎價65,846元,再創港島東歷史新高紀錄。至於第1座8樓B室及第2座8樓B室,成交價分別6,388.8萬及8,000萬元,實用呎價分別54,465及54,533元。

愛炫美加價5%推大單位

長實於荃灣海之戀·愛炫美尚餘79伙,昨加推第5A座16伙四房戶,分佈於11至49樓,於本周五發售,該批單位已比第3座同類型單位加價3%至5%。長實高級營業經理封海倫表示,單

位面積皆為1,162方呎,平均呎價約2.8萬元,以最高25%折扣計,折實平均呎價21,106元,折實售價由2,316.6萬元至2,640.4萬元,價單市值約5.23億元。

她又指,由本周五起至5月27日,購入愛炫美四房單位買家可參加抽獎,大獎一名可獲100萬元超市禮券,其餘三名得獎者各可獲贈10萬元超市禮券。長實地產投資董事郭子威補充指,項目新增A及B付款計劃,A付款計劃可享20%折扣,分三期付15%樓價,85%樓價於入伙時付清;B付款計劃可享25%折扣,分四期支付20%樓價,80%樓價於入伙時付清。他稱,該盤於短期內將取消優惠,並會加價10%至15%。

南津,迎岸首批超額21.5倍

至於恒基地產於田灣南津,迎岸首批

70伙昨日截票,消息指,累收1,572票,超額登記21.5倍。該批單位今晚開售,實用面積由189至265方呎,折實平均呎價22,443元,折實價由352萬至670萬元。

消息指,新地於屯門景秀里御半山已獲批預售樓花同意書,發展商今日與四大地產代理主持樓盤啟動儀式,計劃於4月推售。

麗展夥郭炳湘合作發展的將軍澳藍塘做正在準備申請入伙紙,以便趕及今年9月底的關鍵日期或以前取得滿意紙。發展商稱,項目現正籌備及設計現樓示範單位,屆時可以推售現樓。項目推售至今已售出近九成單位,今年首兩個多月,共售出8個單位,合共約值1.2億元,最高成交實呎25,135元。另外,項目現有3幢洋房正在招標中。

用家付辣稅購山景邨

香港文匯報訊 新一批「白居二」即將出爐,市場人士預料居屋第二市場競爭將會轉烈,近日紛紛加快決定入市。祥益地產胡志偉表示,日前錄得一宗屯門公屋山景邨獲區內「不睇樓」成交個案。由於該買家持有於多個住宅物業,需繳付15%從價印花稅46.5萬元。

上述成交單位為山景邨4座高層11室,面積296方呎。買家雖未有視察單位內籠,但曾睇過該單位相片,加上熟悉同區環境,而且原業主願意調整價格,累積減價10萬,遂以310萬(已補地價)購入上址作自住,平均呎價10,473元,屬市場價。

天頌苑3房440萬沽出

其他地區方面,中原地產伍耀祖表示,天水圍天盛苑C座中層9室,面積432方呎,於居屋第二

市場以333萬元沽出,呎價7,708元。原業主於2000年3月以78.59萬元一手買入單位,持貨18年,賬面獲利3.2倍。此外,天頌苑L座高層1室,面積650方呎,3房套房間隔,於居屋第二市場以440萬元沽出,呎價6,769元。原業主於2013年9月以203.64萬元買入單位,升值1.2倍。

藍籌屋苑成交升勢斷續

另外,過去周末一手新盤加推單位繼續「紅盤高開」,港置行政總裁李志成表示,二手盤源趨缺,削弱二手承接力,導致上周20大屋苑成交量終止連升4周的升勢。據該行前線分行所錄得的數字顯示,綜合過去一星期(3月19日至3月25日)全港20大主要屋苑二手買賣錄得29宗成交,較前周(3月12日至3月18日)的31宗下跌約6%。



氣球花園

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)屯門V city商場邀請世界氣球冠軍Wilson Pang及其團隊扭製「Big Big Bunny復活節花園」,包括以超過1,000個氣球拼砌而成3米高復活兔。新地代理租務副總經理孫雅茵表示,商場首季營業額料逾6億元,總人流逾1,300萬人次,按年上升8%至12%。

億京京瑞廣場呎價破頂

香港文匯報訊 億京發展新近沽出沙田石門京瑞廣場一期地舖,成交價約5,800萬元,平均呎價約6.3萬元,創項目舖位新高成交呎價紀錄。

中原(工商舖)工商部副營業董事葉宇政表示,今番成交物業為地下G2號舖,面向大街,正對馬鐵石門站出口,面積約908方呎(未核實)。是次買家為投資者,連租約購入,現租客為餐廳,月租約11.5萬元。

翻查資料,該廈二期一個地舖,面積約2,261方呎(未核實),於1月以呎價約2.5萬元沽出。近月石門區商場買賣氣氛暢旺,今年暫錄得約12宗成交個案,大部分為發展商一手貨。



石門京瑞廣場一期地舖近5,800萬元沽出。

其士4億購沙田20幢洋房

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)其士國際(0025)昨日公佈,以4.0288億元投得由恒生商學院持有的沙田恒樂里5號全數20幢屋。項目佔地約47,932方呎,最高可建樓面面積約28,759方呎,每方呎樓面地價約14,008元,連租約一併購入。

項目現有15幢洋房作出租,當中5份今年屆滿,8份明年屆滿,其餘兩份2020年屆滿,現時總月租490,500元,回報率1.46%。此外,消息指,鯉魚涌芬尼街3、5、7及9號透過股權轉讓形式易手,作價6.78億元,

市傳新買家為越南富商朱立基。屋宇署資料顯示,該地盤過去獲批建1幢32層高的酒店,涉及樓面面積62,980方呎,以成交價6.78億元計算,每方呎樓面地價10,765元。

鯉魚涌地盤半年升值88%

地盤於去年9月獲英輝發展有限公司購入,作價3.6億元,該公司董事為崔德剛。崔於去年10月辭任公司董事,公司董事改由鎮科珠寶吳鎮科兒子吳力擔任,地盤於半年間升值88%。

領展旺角商場取名「T.O.P」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)領展旗下旺角彌敦道700號商業項目的商場部分將於6月開業,並於昨日公佈命名為「T.O.P This is Our Place」。

商場佔8層,包括地庫、港鐵樓層及地下至5樓,樓面約10萬方呎。據介紹,商場目

標顧客為18歲至35歲年輕人,現時最大租戶為韓國時裝品牌ALAND,已落實承租該樓約1萬方呎樓面作旗艦店,其餘商場樓面劃分為面積約130方呎至2,700方呎舖位,希望租戶組合以售賣日韓中價產品的行業為主,另有特色食肆。