

新界二手連創新高 買家追捧兩房單位 嘉湖山莊單位車位鬥破頂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新界各區錄得多宗二手破頂成交,上車天堂天水圍嘉湖山莊表現尤為搶鏡。美湖居有3房單位最新以600萬元易手,呎價11,111元,均創屋苑同類面積分層新高。除此之外,翠湖居車位又再創屋苑新高,最新紀錄為145萬元,原業主持貨約14個月賬面獲利逾五成。

新界西多區創出新高個案。天水圍嘉湖山莊6期(美湖居)3座高層H室,面積540呎,3房間隔,日前獲區內換樓客以600萬購入,呎價11,111元,成交價及實用呎價均創屋苑同類面積分層單位新高。原業主於2015年以426.8萬購入。除住宅外,同一屋苑翠湖居地庫一個單號車位,新近以145萬元成交,創天水圍車位造價新高,較舊紀錄輕微推高1萬元。原業主2017年2月以95萬元買入。

藍天兩房呎價撲1.5萬

兩房單位備受追捧。東涌藍天海岸2座高層F室,面積485方呎,2房間隔。原業主2011年以383萬元買入單位後一直出租,近日放售,最初叫價725萬元,減12萬元後以713萬元沽出單位,呎價14,701元,創屋苑兩房單位呎價新高紀錄。

此外,粉嶺名都4座低層C室,面積約376方呎,兩房兩廳間隔,獲買家以492萬元購入,呎價13,085元,呎價破兩房新高。沙田第一城19座高層D室,面積327方呎(建築面積395方呎),為

兩房間隔,以585萬元獲承接,實用呎價17,890元,成交價創屋苑兩房新高。而將軍澳廣場5座中層F室,面積545方呎,同屬兩房間隔,單位最初叫價860萬元,最後以884萬元成交,折合呎價16,220元,創同類型單位新高。

建生邨SSD貨易手

公居屋方面,青衣居屋偉景花園5座中層B室,面積550方呎,成交價665萬元,呎價約12,091元,創屋苑同類型單位樓價及實用呎價新高。

至於屯門公屋建生邨出現辣稅交易個案。樂生樓低層13室,面積441呎,獲區內上車客以400萬(包補地價)購入,屬該屋苑首宗400萬元成交個案,折算呎價9,070元。由於原業主持貨不足3年,需額外繳付10%SSD離場。

住宅租金亦創新高,九龍站天璽海鑽蟹一個高層連平台C室特色戶,實用面積1,143方呎,另連207方呎平台,早前以月租10.5萬元租出,實呎租金約92元,創屋苑新高呎租。



各區私宅二房新高個案

單位	面積	成交價	呎價	備註
東涌藍天海岸2座高層F室	485方呎	713萬元	14,701元	屋苑兩房單位呎價新高
粉嶺名都4座低層C室	376方呎	492萬元	13,085元	屋苑兩房單位呎價新高
沙田第一城19座高層D室	327方呎	585萬元	17,890元	屋苑兩房單位成交價新高
將軍澳廣場5座中層F室	545方呎	884萬元	16,220元	屋苑同類兩房單位成交價新高

換樓客呎價11,111元購入嘉湖山莊3房單位。資料圖片

愛炫美28伙下周加價3%



長實地產投資董事郭子威(右)指,海之戀·愛炫美僅餘70伙待售單位。

灣南津·迎岸公佈於下周二晚推售。長實地產投資董事郭子威昨表示,海之戀·愛炫美上週五加價5%推售16伙四房戶,連日來沽出9伙。由於項目現時僅餘最後70伙待售單位,決定分階段調升售價,率先下周一將第5A座11樓或以上合共28伙A室加價最高3%,單位面積1,126方呎至1,162方呎。他稱,海之戀·愛炫美去年7月迄今累售1,366伙,套現逾172億元。

明高首推三房戶招標

另外,佳明集團營業及市務總監顏鳳凰表示,何文田太子道西明高昨首推5樓B室招標,面積1,304方呎,三房雙套連儲物房,4月8日截標。

南津·迎岸下周次輪開售

至於恒基地產於香港仔田灣樓花期長達19個月的南津·迎岸上週加價加推23伙,昨日上載新銷售安排,下周二進行第二輪發售。該23伙單位面

積由195方呎至255方呎,平均呎價25,538元,售價由484.1萬元至664.1萬元,120天即供最高折扣由3%擴至5%,折實後比上一批加價4.5%,累計加幅達8.5%,折實平均呎價24,261元。

蒼菁連錄4宗捷定個案

另一邊廂,宏安地產於沙田大圍的蒼菁連錄4宗捷定。一手住宅銷售網成交冊顯示,蒼菁位於1翼3樓D1室、1翼12樓A5室、2翼10樓C1室及1翼15樓D1室,面積399方呎至746方呎,本月11日至25日期間分別以686.3萬元至1,720萬元售出,總樓價3,997.9萬元。上述4伙最終全數捷定,被發展商沒收5%定金,合共近200萬元。其中,1翼15樓D1室屬連天台特色戶,呎價達23,056元,為屋苑新高。

其他新盤成交方面,太古地產於大嶼山的WHITESANDS售出31號洋房,成交價5,870.8萬元,面積2,586方呎,呎價22,702元。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉國圓



定按申請叫停啟示

早前有龍頭銀行將首年定息1.68厘按揭計劃的其後拆息率調低至市場最低的H+1.26厘,唯僅推出兩星期,4間銀行便宣佈於3月底起暫停定息按揭計劃的申請。究竟銀行此舉代表著什麼?其他銀行會否即將終止定息計劃?

港銀下半年隨加息步伐

自聯儲局再次宣佈加息後,香港大小銀行雖未有宣佈跟隨加息,但由於美國已加息6次,累計加幅已達1.5厘,加上環球政經環境不斷轉變,中美貿易戰、資產負債表及收緊貨幣政策的進程和港匯匯轉弱等因素均不容忽視,銀行亦不斷衡量自身的溢利及風險。從有銀行暫停定息按揭計劃的申請可見,此乃銀行為上調按息的轉捩點,預計龍頭銀行將率先慢慢調整其按揭策略及部署,其他中小型銀行亦會仿效,而定息計劃的推行及優惠將會遞減。筆者認為,香港未來息口方向是向上,香港銀行會於下半年跟上全球加息步伐。

現時定息期後低見H+1.26厘的按揭計劃已成絕響,市場上最優

惠的定息按揭計劃為首年1.68%,其後H+1.27%。以4月4日的銀行同業拆息報0.93厘來說,即使選用市面上最低的H+1.25%拆息按揭計劃,亦已達到2.15厘的封頂位水平。再加上未來香港加息的步伐升溫,相信短期內大部分業主仍會以定息按揭計劃作為首選。其實,以往銀行推出的定息按揭計劃比拆息按揭計劃的息率一般高出數十點子,但由於現時定息比拆息的實際利率更低,而且業主不用擔心未來一年加息風險,吸引不少業主選用。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示,2月的定息計劃選用比例按月上升18.8個百分點至27.6%,創歷史新高。筆者預料,定息按揭兩、三個月後超越拆息按揭計劃成為最多人選用的按揭計劃。不過,相信自從有大型銀行暫停定息按揭計劃的申請後,其他銀行亦有可能跟隨,定息按揭計劃的使用比例升幅將會放緩。因此,筆者呼籲剛置業或轉按人士盡快趕上定息按揭計劃的尾班車,享受即時優惠及加息後仍鎖定供款的雙重好處。(節錄)

上月物業註冊7個月新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土地註冊處昨日公佈樓宇買賣數據,3月整體樓宇買賣登記量錄得6,415宗及505宗,成交量較2月回落14%,金額亦跌19.3%,同創7個月新低。若與去年同期比較,上月成交量及金額亦跌15.6%及18%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出,3月樓宇買賣登記量主要反映新春期間的實際市況,故比對2月各類別物業均出現不同程度的跌幅。

住宅成交中,3月一手私宅市場以貨尾登記為主,拖累3月相關買賣登記僅錄得721宗(撇除資助房屋),按月急跌38%,創過去14個月新低;期內登記總值同步減少35%,錄111.63億元。

另外,3月二手私宅買賣合約登記錄得3,311宗(撇除資助房屋),按月回落17%;至於登記總值亦隨之減少17%,全月共錄得267.04億元,為5個月來首度少於三百億元。非住宅市場表現亦見

轉淡,3月工商舖及其他類別物業共錄得1,366宗登記,按月跌24%。

首季一手跌二手升

回顧首季數字,一手私宅註冊量錄得2,748宗,較去年第四季的4,252宗下跌約35.4%;二手住宅註冊量錄得12,669宗,較去年第四季的12,560宗增加約0.9%。

洛陽鉬業:不受貿易戰直接影響

香港文匯報訊(記者 張美婷)中美貿易摩擦升溫,資源類產業可能受到影響。主要收入來自銅、鉛、鋅、鎢、銻和磷等相關產品的洛陽鉬業(3993)董事長李朝春昨日表示,集團主要業務並非下游加工,故未受中美貿易戰的直接影響,加上市場對高質素鋼材需求增加,對鉬產品銷售亦有利,料今年集團仍能維持盈利增長。

不妖魔化剛果鉬礦新稅

洛陽鉬業去年收購剛果鉬礦,不過近期該國政府擬大幅提高鉬

礦稅率,李朝春表示,當貴金屬價格增加,生產地政府便會透過增加稅項令貴金屬價格取得平衡,認為市場無須將消息妖魔化。他又指,當地新法雖已通過,不過尚未實施,剛果總統仍在修訂條例,料未來等稅率明朗化後再作討論。

洛陽鉬業去年錄得股東應佔淨利潤錄得27.28億元,增長173.3%,每股收益0.14元,末期息0.076元;營業收入241.48億元,按年增加247.5%。



洛陽鉬業董事長李朝春指,市場對高質素鋼材需求增加,料今年集團能維持盈利增長。香港文匯報記者張美婷攝

香港建設 擬增槓桿購物業

香港文匯報訊(記者 岑健樂)香港建設(0190)執行董事黃植良昨日於記者會上表示,公司看好「粵港澳大灣區」帶來的潛在商機,將積極留意相關地區的併購,以及購買土地以發展住宅的機會。他透露,公司現時負債資本比率處於低水平的18.9%,有條件適度增加槓桿以應付日後發展所需的資金。



香港建設黃植良 香港文匯報記者岑健樂攝

尋找「大灣區」機會

黃植良表示,受惠珠三角地區強勁的銷售氛圍帶動,公司去年位於江門的住宅項目的銷售表現亮眼,第三期住宅單位差不多全數沽清。因此,公司將繼續於相關地區發展,江門作為「粵港澳大灣區」之內的非一線城市,投資回報較在香港的回報為高。

談及一線城市的機遇時,黃植良表示,由於內地經濟平穩增長,一線城市如上海的高需求日增,故公司將繼續於這些地區投資商用物業。他透露,雖然去年公司位於上海的兩處商業物業的估值有所提升,但它們出租率非常高,且在經濟持續發展下,租金有進一步上升空間,現時將其出售實屬不智。

中國再保險考慮併購



左起:中國再保險董事會秘書朱曉雲、總精算師田美攀、董事長袁臨江、副總裁余青及業務總監李明。香港文匯報記者岑健樂攝

香港文匯報訊(記者 岑健樂)中國再保險(1508)董事長袁臨江昨日於記者會上表示,集團將積極配合國家「一帶一路」戰略,期望能在兼顧內地市場需求的情況下,進一步發展海外業務。他透露,集團積極推動組建「一帶一路保險共同體」,支持相關內地企業「抱團出海」,把握「一帶一路」帶來的發展機會。

袁臨江續指,集團已經與沿線26家保險公司簽訂合作協議,服務覆蓋118個國家及地區,為到各地發展業務的企業發出保單和履賠。此外,集團正與內地5家保險公司合作,為到海外工作的內地員工提供保險產品。為提高集團的承保能力和整體服務水平,他又透露,集團有意於沿線較發達的地方金融中心,收購當地中型再保險公司。

另一方面,集團的加權平均淨資產收益率(ROE)只有7.22%。對此,袁臨江表示收益率不高是因為集團目前欠缺壽險業務牌照,「目前正努力中」申辦相關牌照,未來或會併購或新設一間壽險公司,但未明確目標。

冀持牌拓壽險業務

他透露,未來集團將透過推出個性化的產品以增加客源,相信此舉將有助逐步提高收益率。