

南津·迎岸次批20分鐘賣完

二手樓繼續破頂 天晉一房呎價2.1萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易磨擦有和解跡象,股市即反彈,樓市更瘋狂,新盤加價照搶光。累積加價達8.5%的田灣南津·迎岸昨晚7時開售次批23伙,發展商恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,23伙單位約20分鐘內已全數被揀選,成績非常理想。另一邊廂,二手樓繼續攀高位,將軍澳天晉3B期一房單位創出新高呎價21,137元之餘,天水圍嘉湖山莊兩房單位最新成交價達533萬元,貴過上月同屋苑三房單位,可謂高處未算高。

田灣南津·迎岸為單幢住宅,共有142伙。昨晚7時推售的次批23伙,累收318票,單位面積195方呎至255方呎,分佈於中低層,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%。另外,該盤自3月27日推售以來累售91伙。

九肚濠瀚推3伙招標發售

豪宅新盤亦伺機出擊。永泰地產等旗下沙田九肚濠瀚昨日首度推出3伙分層戶招標發售,包括第2座3樓B室標準戶,實用面積1,611方呎;第2座地下複式連花園B室,面積1,826方呎,花園面積733方呎及天台20方呎;及第2座地下複式連花園B室,面積2,144方呎,花園面積459方呎及天台27方呎,本月30日截標。

二手樓繼續破頂。中原地產伍錦基表示,將軍澳天晉3B期第1B座低層G室,面積343方呎,一房戶,最初叫價760萬元,最終以725萬元成交,呎價21,137元,創屋苑該期數呎價新高。新買家為用家,原業主2014年11月以534.89萬元買入單位,賬面獲利190.11萬元,升值35.5%。屋苑對上一宗同類成交於3月錄得,一伙面積362方呎的1B座低層F室以700萬元易手,同類單位於一個月期間升值約25萬元。

嘉湖山莊標準戶年貴百萬

天水圍嘉湖山莊又破頂。中原地產馬斯力表

示,景湖居7座中層E室,面積446方呎,以533萬元成交,呎價11,951元,再創屋苑標準戶新高。原業主2015年2月以353萬元入市,賬面獲利180萬元,升值51%。值得一提的是,今次兩房最新造價已貴過上月三房成交價,樂湖居2座低層G室三房戶,面積548方呎,上月才以532萬元成交。此外,同屬景湖居的高層E室單位,去年5月成交價只是428萬元,相隔只是11個月,樓下已賣貴105萬元或25%。

疑安踏高層太太購貝沙灣

另外,上月薄扶林貝沙灣分層戶創出呎價達5.38萬元新高的連連戶買家身份曝光。土地註冊處資料顯示,薄扶林貝沙灣6期第8A座高層A及B室,面積分別為1,752方呎及1,741方呎,各連1車位,成交價分別為9,429.6萬及9,370.4萬元,呎價均為53,822元,總成交金額1.88億元。登記買家為丁思榕(DING SIRONG)及丁麗明(DING LIMING);後者與安踏體育(2020)執行董事兼董事會副主席丁世家太太丁麗明姓名相同。

據悉,上述兩個單位原業主為台灣新興航運股份董事許志勤(HSU STEVE GEEKING)及太太許趙嘉蓓(HSU CHAO CHAI PEI),於2008年12月分別以約2,957.95萬及2,911萬元購入,涉及總金額約5,868.95萬元購入上址,持貨10年,轉手賬面獲利逾1.293億元,其間升值逾2.2倍。



恒基物業代理營業(一)部總經理林達民認為田灣南津·迎岸次批單位銷售成績非常理想。

嘉湖山莊近期部分二手成交個案

單位	面積	成交價	呎價
景湖居7座中層E室	446方呎	533萬元	11,951元
美湖居3座高層H室	540方呎	600萬元	11,111元
賞湖居5座高層B室	633方呎	636萬元	10,047元
麗湖居8座中層G室	547方呎	545萬元	9,963元
美湖居1座低層D室	544方呎	505萬元	9,283元

資料來源:綜合各代理消息

製表:記者 蔡競文

新盤均價1608萬 史上次高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價持續飛升下,利嘉閣地產研究部昨日一份報告指出,首季一手私宅每宗平均售價為1,608萬元,除連升兩季外,更創1996年有史以來的季度次高水平,僅低於2011年第3季,相比2003年第3季沙土時候的歷史最低位246.11萬元足足彈升5.5倍。

買賣三連跌 上季少36%

根據土地註冊處資料所得,今年首季全港共錄得2,691宗一手私宅買賣登記,較去年第四季的4,201宗減少36%,連跌3季並創8個季度新低。首季涉及登記金額432.79億元,較去年第四季的571.68億元減少24%,同為過去8季最少。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出,一手私宅市場經歷首季的傳統淡市後,踏入次季將重新展步,除「MALIBU」有逾千宗肯定可落入次季的登記外,接續而來的尚有3個逾千伙大型全新盤有機會開售,分別為日出康城6期、屯門上源及白石角嘉熙。連同其他新盤及餘貨,初步推算次季一手登記宗數有力挑戰5,500宗的水平,按季升逾倍,涉及金額可達800億元,按季升85%。

港九新界買賣全數下跌

分區來看,港島、九龍及新界區首季一手私宅登記全線下跌。新界區由去年第四季的2,351宗回落43%至今年首季的1,351宗,涉及金額169.46億元,按季少21%,跌幅較交投量少。

至於九龍區一手私宅登記量由去年第四季的1,421宗減少33%至僅有951宗,登記總值亦下跌29%至150.72億元。至於港島區表現相對穩定,季內錄得389宗相關登記,按季少9%,惟登記總值跌勢較急,由去年第四季的145.15億元,下跌22%至只有112.61億元。

皇九呎價6萬獲洽 問鼎商廈王

全港寫字樓成交呎價排名



皇后大道中9號	中環中心	遠東金融中心
34樓全層*	79樓全層	29樓全層
面積: 8,570方呎	面積: 13,213方呎	面積: 10,800方呎
成交價: 5.14億元	成交價: 7.38億元	成交價: 5.68億元
呎價: 60,000元	呎價: 55,854元	呎價: 52,600元
日期: 2018/4	日期: 2017/9	日期: 2018/1

*市傳成交 資料來源:綜合市場消息 製表:記者 蘇洪鏞

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)本港寫字樓呎價再挑戰新高。市傳中環地標商廈皇后大道中9號34樓全層,獲以每方呎6萬元洽至尾聲,倘成交落實,勢刷新全港寫字樓呎價新高,挑戰去年底中環中心逾5.58萬元的紀錄。

全層成交價或逾5億元

資料顯示,中環大道中9號頂層34樓,面積約8,570方呎,由於大廈設計關係該層面積較其他樓層小。物業獲以每方呎約6萬元洽購,按此計算洽購價或高達5.14億元。據土地註冊處資料顯示,業主早於1994年以公司名義,斥1.8億元購入,倘落實成交,物業24年間將大幅升值3.34億元或1.8倍。

目前全港寫字樓呎價最高紀錄,由今年初中環中心創下,該廈全幢獲以中資牽頭的財團以天價402億元承接,呎價55,854元;倘今次「皇九」洽

購落實,則較目前紀錄再高出7.4%。事實上,「皇九」目前最高呎價紀錄,為今年1月中層戶以4.8萬元創下。

同區2舊樓傳19億沽出

同區舊式商廈亦獲洽,市傳皇后大道中49至51號金銘樓全幢及利源西街1號永昌樓全幢獲以19億元洽至尾聲,有指新買家為本地發展商。資料顯示,金銘樓及永昌樓樓齡分別約50年及45年,樓高6層,兩地盤佔地面積共3,018方呎,獲批發展為一幢樓高26層的寫字樓,可建總樓面逾4.5萬方呎。

據土地註冊處資料顯示,金銘樓業主啟全有限公司,於2010年以4.13億元購入全幢。至於永昌樓業主都豐有限公司,於2012年以6.06億元購入全幢。兩公司的登記董事均為劉耀新。倘今次兩廈成交落實,物業期內賬面升值8.81億元或46%。

赤柱啟厚閣放售 估值3.6億



赤柱啟厚閣逾萬方呎樓面一次過放售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)仲量聯行獲委招標出售赤柱市場道25號啟厚閣,5月18日截標,市場估值約3.6億元。

一籃子住宅連天台地舖

啟厚閣於1981年落成,全幢樓高10

層,連天台及一層地庫。今次公開招標包括物業地庫、地下、2、3、5、7、8、9樓連天台,地盤面積約2,583方呎。其中,住宅部分總面積5,904方呎,共有6個單位,全屬一層一戶設計。地庫及地下為商舖,總面積約4,612方呎;天台面積則約920方呎。物業連租約出售,買家亦可考慮以購入公司股權方式購買物業。

仲量聯行資本市場部董事鄧潔瑩表示,物業坐落著名南區豪宅地段,前臨海濱長廊,地段大部分物業均由長線投資者及傳統發展商持有,具有巨大投資價值。

深水埗海峯商舖索2.4億

此外,第一太平戴維斯獲業主委託招標放售深水埗福華街188號海峯商業部分連7個商業車位。意向價為2.4億元。商業部分共3層高,包括地下6,368方呎、高層地下9,848方呎以及1樓7,897方呎,總建築面積達24,113方呎。現時整個物業大部分樓面租予肇順名匯海鮮專門店。

銅鑼灣商業樓面增百萬方呎

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)《施政報告》去年公佈,計劃在鄰近南華會的加路連山道部分用地興建區域法院綜合大樓,容納區域法院、家事法庭及土地審裁處,政府近日披露更多規劃細節,該地未來可建樓面183萬方呎,當中商業用地涉及107.64萬方呎,區域法院綜合大樓涉及75.35萬方呎。業界料該地商業部分估值高達269億元。

政府文件指出,加路連山道用地處銅鑼灣區的黃金地段,鄰近不少寫字樓、酒店及大型商場,交通便利,市民可步行至銅鑼灣港鐵站及其他交通樞紐。有關用地作商業發

展可增加商業土地,尤其是甲級寫字樓的供應,並有助促進香港經濟的持續發展以及切合市場對商業用地的殷切需求。

加路連山道地料值269億

普華永道會計師事務所(估值及物業管理)張聖典估計,地皮商業部分每呎樓面地價約2萬至2.5萬元,估值215億元至269億元。

政府表示,現正準備修改加路連山道用地的土地用途及/或用途限制,以作區域法院綜合大樓及商業發展。政府正就改劃建議進行相關技術評估,以確立其可行性當完成相關技術評估後,規劃署預計會在今

年第二季就改劃建議諮詢灣仔區議會及開展修訂法定圖則的程序,包括按《城市規劃條例》就大綱圖修訂項目進行兩個月的公眾諮詢。

商業用地內會提供公共設施給市民享用,包括公眾休憩用地、公眾停車場及公共小型巴士上落客設施,以滿足區內的需求。至於有否考慮在該用地上提供社會福利等政府、機構或社區設施,政府表示明白社區對社會福利等政府的項目外,規劃署會繼續配合相關政策局及部門,在港島區物色其他合適地點提供所需的社區設施。

英國尚選地產在港設點

香港文匯報訊 隨著亞洲市場對英國物業需求持續強勁增長,英國Select Property Group尚選地產集團宣佈在香港成立支部,位處灣仔美國萬通大廈10樓辦公亦於4月3日正式營運,成為集團繼新加坡、上海和北京後於亞太區開設的第四所分公司。

去年亞太地區業績佔Select Property Group尚選地產集團接近四分之一的總收入,銷售額達5.12億元。於今年今季,統計該集團售出的物業,香港買家佔34%,合計達1.92億元。

集團亞太區營運總監Sergey Grechishkin表示,公司自兩年半前進駐亞太區市場,至今與香港買家達成數以百宗交易。而在港成立分行,旨在加強與客戶和商業夥伴的聯繫,保障客戶利益和鞏固亞太區市場成功發展。

「一帶一路」投資料續活躍



投資者對成都樓市的關注度大幅飆升。

香港文匯報訊 世邦魏理仕最新發佈《2018年商業地產投資者意向調查》報告指,上海連續第三年蟬聯最受中國投資者關注市場榜首。同時,投資者對「一帶一路」沿線的亞洲新興市場投資意願持續上升,大型資產包交易,倉儲、工業園和港口碼頭等工業物流資產受青睞。

該指出,中國境內投資意願增加,長租公寓關注度大幅增長,今年中國投資者在內地投資(47%)及出售(48%)的意願均有顯著增加。此外,中國內地最受關注的投資目的地依次為上海、成都、深圳、北京。其中上海連續第三年蟬聯最受投資者關注市場榜首,同時投資者對二線城市的關注度顯著提升,其中成都的關注度由1%跳升至19%。

該行大中華區投資及資本市場部董事總經理李凌:「中國大宗物業投資將繼續保持活躍,而在政策引導下今年長租公寓成為僅次於寫字樓的投資選項。」他又預期,養老地產、醫療地產、數據

中心等利基市場持續受到關注。

中資海外投資降溫

房地產被列入境外投資受限行業名單後,去年下半年中資的境外併購交易活躍度大幅減弱,但上半年的強勁表現仍令全年境外房地產投資總額超過350億美元。受監管趨嚴影響,今年中國投資者赴境外投資的意願下降,無海外投資意願的投資者比例從上一年的45%,增長到67%。與之形成對比的是,投資者對「一帶一路」沿線的亞洲新興市場投資意願持續上升至43%,大型資產包交易,倉儲、工業園和港口碼頭等工業物流資產受青睞。

對於今年中資的境外地產投資,該行認為,以中投公司(CIC)和國家外匯管理局(SWFs)為首的主權財富基金(SWFs)將引領中國的境外投資活動。與此同時,出於實現投資回報、償還債務等原因,將繼續看到一些中資企業成為國際房地產市場的賣家。由於資本管控使得境外直接投資受到嚴格限制,又預計今年中資的海外投資中離岸資本再投資佔比將有所提升。

世邦魏理仕中國區研究部主管謝晨認為,中國仍是亞太地區跨境投資的最大資本來源國,短期來看,投資者對新的政策環境作出的策略調整或將放緩其資本部署步伐,但該行對中國資本的全球佈局仍保持長期的信心。