

天璽加價35% 千四呎賣過億

無懼港匯弱息魔逼近 新盤齊齊狂漲價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市無懼港匯弱、加息迫在眉睫,新盤齊齊狂加價。新地昨將九龍站上蓋天璽其中4個單位大幅加價,相比2015年3月13日首張價單售價加幅達32%至35%,扣除最高12%折扣後,折實價最貴單位為天璽83樓A室,實用面積1,481方呎,折實價亦逾億元。恒地於西營盤翰林峰及新世界於西營盤臻藝亦加價加推。

新地旗下九龍站上蓋天璽昨日加價的4個單位,分佈於第20座第1區(即天璽)83樓A至D單位,該4伙將於下周一推售。其中加幅最勁的單位為天璽83樓D室,實用面積1,422方呎,新定價為9,565.2萬元(呎價67,266元),比2015年3月舊價7,085.3萬元,大幅提價35%。至於今次加價後定價最貴單位為天璽83樓A室,實用面積1,481方呎,新定價為1.1447億元,比2015年3月舊價8,672.2萬元,提升32%,以最高折扣12%計,折實價亦逾億元,折實呎價68,017元。不過,新地副董事總經理雷達指,天璽是次僅屬輕微加價,提價主要是反映單位的樓層和景觀質素。

翰林峰臻藝提價加推

眼見同區九建的63 Pokfulam 屢現高價成交,恒基地產於西營盤翰林峰昨加推65伙,實用面積由334方呎至551方呎,價單售價由881.5萬元至1,919.6萬元,呎價由26,392元至34,838元,買家最高可享5%優惠。新價單中的第1座28樓C室,實用面積427方呎,價單售價1,437.8萬元,較去年5月8日公佈的2號價單29樓C室的1,332.3萬元,低一層價錢高約7.9%。該盤於下周一發售其中20伙。

新世界於西營盤臻藝亦將其中2伙分別位於31樓C及31樓F開放式戶提價約3%,最新折實呎價約3.4萬元,該2伙實用面積分別為216方呎及222方呎。該盤同時推出全新Super88按揭計劃吸客,發展商提供最高88%第一按揭,首2年息口為P減2.85厘,之後為P(P為5%),還款期最長30年,申請人士須提供文件以證明還款能力。該盤於下周一推售10伙開放式戶,面積皆為227方呎,折實價663.8萬元至704.7萬元,折實呎價29,242元至31,044元。

天寰一房呎售3萬

新盤再錄破頂成交。建灝地產發展的啟德天寰星寰匯2座地下Garden Villa C昨以1,105.3萬元招標售出,單位實用面積366方呎,連205方呎花園,一房間隔,呎價高見30,200元,創區內一房呎價新高。

另外,新地代理業務部總經理張卓秀敏表示,屯門御半山最快今日上載售樓書,有機會下周開價及開放示範單位,價格將參考同區指標樓盤及該盤質素,至於正申請預售批文的御半山二期料緊貼一期於今年內推售。該盤的會所取名為Club Regency Grand,連園林總面積逾7.5萬方呎,其中宴會廳內設有日式鐵板燒的設施。

滙瀚3分層月底截標

中信泰富旗下何文田KADOORIA昨推出嘉道理道123號7樓招標,下周一截標,該單位實用面積3,019方呎,另連423方呎平台及2,829方呎天台。永泰地產發展執行董事兼銷售及事務總監鍾志霖表示,沙田九肚山滙瀚日前推出3伙分層單位以招標形式發售,有機會於本月30日截標前售出。他又指,該盤即日起至本週日開始接受預約參觀,目前初步統計客源逾半數來自沙田、大埔豪宅地段,餘下則來自山頂南區,當中亦有部分內地客。



▲新地昨將天璽4單位加價,加幅高達32%至35%。資料圖片

▲張卓秀敏(右)指,御半山最快今日上載售樓書。記者梁悅琴攝

九龍站天璽4個單位加價資料

單位	實用面積(方呎)	之前售價*(呎價)	最新售價**(呎價)	加幅(%)
第20座第1區83樓A	1,481	8,672.2萬元(58,556元)	1.14473億元(77,294元)	↑32
第20座第1區83樓B	693	4,058.1萬元(58,558元)	5,356.7萬元(77,297元)	↑32
第20座第1區83樓C	1,377	7,799.3萬元(56,640元)	1.0295億元(74,764元)	↑32
第20座第1區83樓D	1,422	7,085.3萬元(49,826元)	9,565.2萬元(67,266元)	↑35

註:*2015年3月13日,**2018年4月12日 製表:記者 梁悅琴

樓市幾時爆煲 睇實兩指標

港樓市屬中低度風險

高力國際研究部董事石峰續說,根據過往20年走勢,該行認為香港房地產市場在2018年出現調整的機會不大,預料住宅市場增長仍會持續,投資者對寫字樓保持審慎樂觀態度。而工業物業將受惠於政府的活化政策,持續吸引投資者。

石峰認為,單純因為價格創新高,而斷定市場正處於高風險水平或泡沫臨界點並不足夠。因此該行今次同時參考了物業價格指數以及過去6個月的增長率,來判



▲石峰料今年樓價將升8%至10%,豪宅價格則升3%至5%。記者顏倫樂攝

斷市場風險水平。資料顯示,樓市面對價格調整之前,除了物業價格處於高峰,物業增長速度亦會同時加速,6個月的增長率會超出歷史平均水平的一個標準差。

報告指,2018年2月香港住宅物業的6個月增長率為6.9%,維持在一個標準差的範圍內(-6.5%至+12.1%),而過去多年來,每當樓價升速超過12.1%就會出現調整,例如1997年、2004年2008年等。

此外,該行亦根據需求與供應量製作市場均衡價格,再對比差估樓價指數,發現每當樓價指數升速超過市場均衡價格,差距達正5.9%以上,樓價就有下調壓力,而自2015年以來,樓價指數大部分時間均落後均衡價格,目前這項數據只得負5.33%,因此香港樓市過熱並進入調整的可能性並不高。

市場已消化加息影響

石峰認為,今年樓市最大的利淡因素是本港息口及資金流向,但相信市場已接受加息等消息,本港銀行今年將跟隨加息,三個月拆息或會由1.1厘升至1.8至1.9厘,明年或會上升75點子至2.5至2.75厘,逐步對樓市有影響,但相信樓價不會大幅調整。

目前本港經濟良好,石峰預計今年一般物業的價格將上升8%至10%,豪宅物業的價格則會上升3%至5%。至於最近外圍經濟環境出現波動,包括中美貿易戰等,他認為現階段仍屬「口水戰」,未見到對樓市實質影響,相信除非香港經濟出現大改變,否則只是情緒影響的話,對樓市只會有一個有限波幅內調整。

康怡複式撲2000萬破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)藍籌屋苑相繼破頂,鯉魚涌康怡花園千呎呎造價撲近2,000萬元。中原楊文傑表示,康怡花園H座頂層複式戶,實用面積1,091方呎,屬三房間及士多房,景觀開揚,賣方叫價2,000萬元,最終減至1,950萬元將單位易手,創屋苑造價歷史新高,折合呎價17,874元。

翻查記錄,該屋苑造價舊紀錄為去年底,J座中層戶以1,650萬元創下,事隔不足半年,今次成交較此前高出18%。楊文傑指,買家屬於外區換樓客,對單位一見鍾情,即睇即買。原業主家族最近連續沽出兩個複式單位,今次單位於1992年以424萬元買入,持貨26年,賬面獲利1,526萬元,單位升值3.6倍。

元朗新元朗中心造價首度突破1,000萬元,中原王勤學表示,涉及5座低層H室,實用面積870方呎,屬四房套房

間隔,叫價1,100萬元,議價至1,068萬元成交,屬屋苑首宗樓價升穿1,000萬元個案,折合呎價12,276元。原業主於1993年以249.4萬元買入單位,現沽貨獲利818.6萬元,單位25年間升值3.3倍。

豪宅名廈錄大額成交,利嘉閣李德臻表示,跑馬地雲地利台C座中層戶,實用面積約1,863方呎,作價5,750萬元易手,折合呎價30,864元,造價及呎價均刷新屋苑新高。原業主於1999年以約1,300萬元買入,持貨廿廿年賬面升值3.4倍。

上月「三辣稅」收入全線跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土地註冊處早前公佈3月份成交量下跌約14%,連帶辣稅收入亦錄得回落。稅務局昨日公佈,3月份「三辣稅」收入錄得25.15億元,相比2月份30.68億元下跌18%,為去年10月後的5個月新低,跌幅主要来自從價印花稅(DSD2)的收入,3月份錄得18.995億元,按月下跌4.15億元或近18%。

3月份「三辣稅」收入全部錄得跌幅,當中以DSD2的收入跌得最勁。根據局方資料,當中住宅DSD2於3月份錄得636宗,按月下跌

7.29%,涉及稅收10.673億元,按月大跌23.73%;非住宅DSD2亦僅1,818宗,按月跌逾25%,創1年多新低,涉及稅收雖然只得8.322億元,但跌幅相對較少,按月下跌9.05%,但已為5個月低位。

反映外來買家及公司客的買家印花稅(BSD)部分,3月錄得321宗,按月跌8.8%,涉及稅收5.911億元,按月下跌18.47%。至於額外印花稅(SSD)於2月錄42宗,涉及稅款2,452.8萬元,按月下跌10.64%及下跌15.86%。

平安好醫生最快月底招股

香港文匯報訊(記者 張美婷)內地加大市場開放力度,保險行業是其中的受惠行業之一。中國平安(2318)旗下的在線醫療公司平安健康醫療科技(即平安好醫生)昨日進行上市聆訊,市傳集資額約10億美元(約78億港元),保薦人為花旗及摩根大通,料下周進行上市前預路演,最快在本月底或下月初作公開招股,暫定在6月中下旬上市。

事實上,平安好醫生為用戶提供不同的醫療服務,包括家庭醫生、預約住院、健康檢查及醫療美容等消費型醫療服務。截至去年底,平安好醫生的累計註冊用戶達1.93億個,按年增長46.6%,平均月活躍用戶則有3,290萬名,為全國最大互聯網醫療平台。

微醫擬今年赴港上市

其他新股方面,騰訊(0700)有份投資、籌備來港上市微醫集團首席戰略官陳弘哲在彭博亞洲投資論壇後表示,公司將於4月底完成上市前融資,當中涉及5億美元(約39億港元),目前已確認戰略投資者,另不排除與騰訊有更深程度合作的機會。他表示,公司可能於未來1年至1年半在港上市,他續指,在完成後會重組4個板塊,包括微醫療、微醫藥、微醫藥和微醫險,有可能會先將其一個板塊上市。



■市傳平安好醫生最快在本月底公開招股。網上圖片

另外,經營內地互聯網家庭裝修平台、獲百度入股的齊家網(Qeeka)申請主板上市,聯席保薦人為高盛及中信里昂證券,相信集資所得將用於開發網上平台、開發自營業務、投資科技基建及系統、進行額外策略投資或收購等。據初步招股文件顯示,按商品交易總額(GMV)計算,齊家網去年公司市佔率25.7%,於內地所有網上家裝平台中排名第一,生態體系擁6,680家裝修公司。而去年經營虧損收窄至1.09億元(人民幣,下同),期內來自持續經營業務產生的經調整虧損收窄至8,930萬元,而去年公司收入按年升59%,增至4.79億元。

權重板塊拖累 滬A失3200點

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭)A股即將在6月1日正式納入MSCI新興市場指數,內地《第一財經》報道稱,最新納入MSCI新興市場指數之A股增至236隻,多於早前公佈之222隻。然而昨日滬深兩市仍全線走弱,三大股指全

部低收,滬綜指3,200點及僅「一日遊」,昨日跌去0.87%後報3,180點。瑞銀證券發佈的最新報告指,尚未發現直接證據表明,外國投資者等因預期MSCI納入,而提前佈局相關個股。滬深兩市昨日早盤低開後,起

先走勢分化,滬指在權重板塊拖累下低位震盪,而中小創則受到軟件板塊等帶動,數度衝高;但午後兩市泥沙俱下。截至收市,滬綜指報3,180點,跌27點,或0.87%;深成指報10,726點,跌81點,或0.75%;創業板指報1,826點,跌7點,或0.42%。兩市共成交4,287億元(人民幣,下同),較周三縮量530億元。

滬豪宅搖號公司客戶過半

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭)上海知名豪宅翠湖天地新一期樓盤日前完成搖號,據稱認籌搖號的購房者中,公司客戶佔到了55%,坊間猜測或是規避當地的限購措施。不過,戴德梁行高級董事、華東區綜合住宅服務主管伍惠敏分析,即使公司購房是規避限購的手段之一,但

受制於更高比例的稅收、更狹隘的退出機制,相信這種現象「並不會似雨後春筍般發展」,還是在可控範圍內。上海市東方公證處公正的搖號名單顯示,翠湖天地項目商品住房銷售搖號排序共計385組,其中有公司客戶214組,這意味著此次認籌搖號的購房者中,公司客戶佔到了55%。伍惠敏認為,公司購房本身並不是新鮮事,香港地產市場比上海更為成熟,很多客戶也都是以公司名義購買。她透露,其實不僅僅是翠湖天地,一些境外基金也在上海一些高價地段,收購小體量的住宅樓盤,再次包裝之後短期出租、長期出售,這些基金同樣也是以公司名義購買,客觀來講,公司購房其實可以令整個住宅交易平台更為多元化。