

柏蔚山未再即日清 次批300伙僅沽43% 美議息陰霾 一手客忍手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁悅琴)美國聯儲局公佈議息結果前夕,伙伙逾千萬的北角柏蔚山昨推售次批300伙,消息指,截至昨日下午7時售出131伙,銷售率只有43%,單位平均成交價約2,400萬元,用家佔80%,投資者佔20%,相比上週三首輪247伙一日內接近沽清,銷情明顯放緩。不過,各發展商雄心未減,旺角利奧坊、凱岸加價加推,何文田加多利軒及元朗尚悅部分單位亦加價5%甚至11.3%。

部分新盤近日銷售情況

發展商	新盤	銷售日期	推出單位	當日沽出單位	售出率
恒地	旺角利奧坊、凱岸	6月9日	180伙	180伙	100%
嘉華	白石角嘉熙	6月2日	238伙	238伙	100%
		6月9日	268伙	268伙	100%
新世界	北角柏蔚山	6月6日	247伙	237伙	96%
		6月12日	300伙	131伙	43%



消息指,北角柏蔚山昨日在B組時段售出106伙。



■新世界黃浩賢表示,集團今年銷售目標為100億元,目前銷售額已超過150億元。

新世界營業及市場部總經理黃浩賢昨表示,北角柏蔚山已推出約90%單位發售,預料餘下單位將於短期內被市場吸納,系內清水灣傲瀾的標準戶亦已全數推出市場,強調集團並沒有囤積單位。他指,集團今年銷售目標為100億元,目前銷售額已超過150億元,已超額完成目標。

柏蔚山昨日推售次批300伙,包括首推一房戶,519方呎一房折實入場1,383.1萬元。該盤累收逾1,400票,記者昨日於荃灣愉景新城樓處所見,早上供新世界系作內部認購的S組及大手客A組的人龍未如上周三首輪多,中午散客B組揀樓時段約有200人排隊等候。消息指,S組售出19伙,A組售出8伙,至於B組售出106伙。經過兩輪銷售,柏蔚山於短短一周累沽372伙,套現近90億元。

大手客再斥近億掃貨

消息指,昨日有大手客於上周三首輪開售時已購入2伙三房戶後,昨再添食斥資逾9,000萬元購入4伙三房戶。市傳有大手客斥

資逾5,063萬元購入2伙三房戶。昨日成交價最高單位為第3座27樓A室,四房雙套房,實用面積1,537方呎,成交價5,792萬元;而成交價最高單位為第2座29樓E室,實用面積1,024方呎,成交價3,954.3萬元,呎價38,616元。

另一方面,同樣於昨日開售,由新地發展的將軍澳日出康城管海II新一批15伙,消息指,售出8伙。

凱岸周六賣120伙

其他新盤繼續積極推售。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,旺角利奧坊、凱岸昨加推60伙,提價3%至5%,包括一房及兩房戶,價單定價由596萬元至1,145.9萬元,以最高折扣5%計,折實定價566.2萬至1,088.6萬元。

他稱,該盤於本週六推售次批120伙,面積由194方呎至417方呎,包括開放式至兩房戶,價單定價由496萬元至1,143萬元,70%單位定價低於700萬元,折實價由471萬元至

1,086萬元,折實呎價由22,831元至27,995元,以訂價計市值逾8億元。他指,該盤今次同樣不設大手客,每組買家最多可買2伙,至昨早已收逾400票,並於本周五中午截票。

加多利軒尚悅提價

系內何文田加多利軒昨亦公佈提價5%加推31伙,實用面積179方呎至389方呎,價單定價556.7萬至1,321.3萬元,最高折扣4%,同時亦將部分早前已出價單單位加價5%;系內於元朗尚悅昨將第7座1樓A室加價11.3%,單位面積1,426方呎,加價後定價為2,306.2萬元,呎價16,173元,並於本週六推售。

美國聯儲局於本週會議加息呼聲高,美聯物業住宅部行政總裁布少明指,市場對加息早有預期,即使本港銀行跟隨,若以循序漸進步伐上調息口,對整體樓市影響輕微。

他預料,加息預期升溫對準買家入市意欲影響微,在多盤齊發之下,本月一手交投有望達2,500宗,二手交投量徘徊近4,000宗。

喜遇捷訂貨迅即沽出



■長沙灣喜遇全數136伙住宅單位沽清,為發展商套現超過7億元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)英皇國際及市建局合作的長沙灣喜遇昨售出23樓D室「捷訂貨」,面積287方呎,成交價645.14萬元,呎價22,479元。

發展商多賺逾130萬

發展商是次重售賣貴約62萬元(約10%),連同殺訂逾70萬元,合共多賺逾130萬元。該盤全數136伙住宅單位已沽清,套現超過7億元。

資料顯示,該單位去年9月原以582.71萬元售出,呎價20,303元,買家採用靈活優惠付款方式,簽定臨時買賣合約時已支付5%訂金,之後再支付第二期5%訂金,另外5%訂金則於330天內分5期繳付,每60天即兩個月供樓價1%,每期供5.8萬元。買家最終斷供捷訂,上月31日已終止交易,料已供最少3期,連同最初支付的10%訂金,由買樓到被發展商殺訂,短短八個月料輸逾70萬元。

香港小輪逾10億奪市建項目



■萊坊林浩文估計,是次項目總發展成本約25億元。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局昨日公佈深水埗通街街/桂林街項目由恒地旗下香港小輪以10.292億元中標。由於項目商業樓面須交還市建局以發展設計及時裝基地,單計住宅樓面97,845方呎計算,每呎樓面地價10,519元,相比深水埗區內2年多前售出的福榮街官地每呎樓面地價4,249元,足足高近1.5倍。

項目早前截標時收到20份標書,創下市建局截標書數目新高,入標團則包括多間大中小型發展商。最終由近年在市建局項目未有斬獲的香港小輪奪得,可說以黑馬之姿跑出。項目單計住宅部分,樓面約97,845方呎,以中標價10.292億元計算,每呎樓面地價約10,519元,屬於市場預期之內。

同區地2年升價1.5倍

值得一提的是,今次為市建局首次公佈中標價錢,本月底至下月初會再以不記名方式公佈其餘入標價錢。由於沒有往績可以作對比,如果與政府官地造價作比

較的話,可以發現今次地價升幅頗多,2016年2月萬科於當時樓市低潮期以逾13億元投得深水埗福榮街、營盤街與福華街交界地皮,每方呎樓面地價才4,249元,兩年後的今日,區內地價已較當時上升約1.5倍。

據市建局資料,項目料提供約209伙,每伙面積不少於260方呎,另半數單位面積須介乎260方呎至480方呎。至於項目內約4.65萬方呎商業樓面,須交還市建局以發展設計及時裝基地。據市傳招標條款,將來賣樓收益達18億元就須要向市建局分紅,首5,000萬元分紅20%,其後按比例遞增至最多50%,以住宅樓面計算,即每方呎賣18,396元以上便要分紅。

萊坊料日後每呎賣2萬

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,今次中標價比預期略低,但亦屬合理水平,住宅部分落成後料每呎可賣20,000元起,估計總發展成本約25億元左右。

南區輝百閣屋地招標發售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)傳統豪宅地段港島南區各個屋苑造價屢創新高下,大潭道29至31號輝百閣業主趁勢推出物業招標發售。項目佔地41,500方呎,未來可以最多1.4倍重建兩座住宅,即可建樓面約58,100方呎,以意向價37.8億元計,折合樓面地價為65,060元。

意向價37.8億

獲委託是次招標工作的仲量聯行指出,項目今次是以聯合形式出售物業100%的不可分割業權,8月29日截標。據了解,大潭道29至31號地勢較高,背山面海,現址建有兩幢7層高住宅大廈,於1975年落成,樓齡已經43年,提供28伙全海景單位。

項目具重建價值及發展彈性,若以地積比率0.9倍重建,可建樓面約37,350方呎,於兩個相連地段興建兩間獨立門牌洋

房,附設私家花園、泳池及私家車路。發展商也可選擇以地積比率1.4倍發展,興建兩座住宅大廈,可建樓面約58,100方呎,每個住宅單位面積可達7,000方呎至9,000方呎。

由於本項目由兩個相連地段組成,發展商未來亦可考慮引入富創意的設計,例如洋房及分層單位的混合式發展。



■輝百閣(白圈)佔地41,500方呎。

九龍綠表居屋首見800萬

香港文匯報訊(記者 蔡鏡文、顏倫樂)樓市未見降溫,公私營物業繼續搶高,尤其是新一期居屋今日進行攪珠,個別綠表買家趕入市。橫頭嶼嘉強苑一伙3房戶以綠表價800萬元易手,為九龍區綠表居屋樓價首見800萬元。

嘉強苑攪珠前雙破頂

世紀21富山地產黃澤龍表示,橫頭嶼嘉強苑B座高層04室,面積645方呎,3房2廳間隔,放盤9個月,獲綠表買家零議價800萬元(居二市場價)承接,呎價12,403元,屬屋苑單位雙破頂成交,並創九龍區綠表居屋新高。原業主於2006年購入上述單位,當時作價218萬元(未補地價),持貨至今賬面獲利582萬元或近2.7倍。

啟德1號辣稅貨賺46%

同屬九龍區,「港人港地」啟德1號錄首宗二手獲利個案。中原地產吳妙姮表示,該行促成啟德1號(I)2座中低層G室易手,單位面積525方呎,兩房兩廳,以1,320萬元沽出,折合呎價25,143元。原業主於2016年9月以約816萬元購入單位,持貨不足2年,現沽貨須付10%額外印花稅,涉約132萬元,扣稅後賬面仍可獲利372萬元,升幅46%。

區內私宅同樣屢錄破頂成交,中原地產袁顯岸表示,紅磡海濱南岸6座高層K室,面積481方呎,兩房兩廳,新近以屋苑兩房新高價980萬元沽出,折合呎價20,374元。原業主則於2008年1月以454萬元一手購入單位,持貨10年升值116%。

美聯物業楊潤彬表示,該行剛促成鑽石山星河明居3房套單位成交,獲換樓客戶資1,070萬元承接,創同類新高。單位為D座低層5室,面積593方呎,內櫥合理,吸引換樓客承接,按成交價計,呎價18,044元。原業主於2012年7月以約568萬元購得,賬面獲利88%。

樓東俊安股東蔡穗新減持

樓東俊安股東蔡穗新原持有的一批約30個物業,近期陸續售出,當中赤柱富豪灣灣D型單號屋,以8,500萬元易手,登記買家為資深投資者蔡志忠。土地註冊處顯示,大屋面積3,384方呎,上月以8,500萬元易手,呎價25,118元。項目洋房現連租約易手,月租12萬元,租約期至2020年,可享約1.7厘租金回報。據悉,蔡穗新及相關人士於2007年6月以6,700萬元購入,物業賬面升值1,800萬元或27%。



嘉湖車位 月內4破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)住宅樓價急升,帶動車位造價亦水漲船高。中原伍耀祖表示,天水圍嘉湖山莊車位於本月初破頂,最新成交為翠湖居一個單號車位,以155萬元連租約沽出,再創新高。

原業主於2014年7月以52萬元購入該車位,持貨不足4年,賬面獲利103萬元,升值約2倍。伍耀祖指,該車位現時月租3,000元,按成交價計,買家可享約2.3厘回報。

私宅呎租36.5元 歷史新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價瘋升外,租金亦創新高。據中原最新統計顯示,5月私宅平均呎租升至36.5元歷史新高,按月升1.4%,是繼過去3個月的租賃淡季后錄得升幅。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,6月為傳統租賃旺季,按5月的租賃市場氣氛持續增加,以致租金升幅顯著,意味傳統租賃旺季已提早來臨。

5月全港107個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每方呎錄得36.5元,打破過去3個月租金徘徊在36元的局面,並創歷史新高。自今年2月起,租金升勢持續受

挫,而現時租賃旺季到臨,相信第二季租金有望再創新高,預料整季租金升幅約3%,呎租有望上升至37元。

嘉湖山莊升幅列三甲

十大藍籌屋苑方面,柴灣杏花邨錄得最大升幅,按月升4%;其次為藍田麗港城,升2.5%;第三為天水圍嘉湖山莊,升2.2%;鴨洲洲海怡半島升1.3%、藍田匯景花園升0.9%、紅磡黃埔花園及鯉魚涌康怡花園升0.8%。另外,沙田第一城呎租按月沒有升跌。鯉魚涌太古及荔枝角美孚新邨分別按月跌0.7%及0.9%。

上月公屋買賣額創新高

香港文匯報訊 樓市暢旺及低息持續,基層市民的置業意慾強勁,帶動二手公屋買賣連升兩個月。中原地產研究部昨日指出,5月二手公屋買賣合約登記錄得61宗,總值1.8488億元,較4月的57宗及1.8008億元,分別上升7.0%及2.7%。金額升穿2016年5月1.8484億元的舊紀錄,創出近18年歷史新高,宗數是創2018年2月61宗後的三個月新高。

5月有2宗價值五百萬元以上的二手公屋買賣個案,並打入歷年十大高價成交榜之內。黃大仙下邨龍豐樓16樓單位,成交價595萬元,打破2017年11月份沙田顯徑邨顯德樓21樓單位的530萬元舊紀錄,創歷年新高。黃大仙東頭邨富東樓22樓的單位錄518.0萬元,創歷年第三高。從屋苑來看,5月屯門良景邨錄得7宗買賣登記居首,其次是青衣長安邨,錄6宗。