

洪峰湧到 5269 樓花申預售

待批新盤共 1.53 萬伙 同創十六年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年大增土地供應,又推出一手空置稅催谷新盤加快推出市場,直接誘使發展商加快入紙申請賣樓。地政總署昨日公佈,7月份新申請預售樓花同意書共有7個住宅項目,涉及單位數目高達5,269伙,除了較6月份214伙按月急升約23.6倍,更加創2002年7月後的16年新高。而待批預售的新盤數字亦激增至15,342伙,同為16年新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,該行統計今年首7個月,累計新申請單位合共高達11,662伙,相比起去年同期6,675伙按年急增約74.7%。由於新申請售樓紙的項目大增,推高7月份累積待批樓花單位升至15,342伙,按月大升24.8%,並創自2002年10月後的近16年新高。隨着此批項目陸續獲批後會推出市場,該行料年底前會有不少項目登場。

恒大屯門項目近2千伙最大

值得注意的是,早前曾撤回預售樓花申請的大嶼山堤畔徑3號(196伙)於上月再度申請,故並不作新申請計算。撇除該大嶼山項目後,據署方資料,7月份共有7個項目申請預售,涉及單位多達5,269伙,當中以中國恒大的屯門管翠路8號最具規模,項目分兩期發展,分別提供754及1,228個單位,總數1,982伙,兩盤同樣最快於2021年1月底落成。

另一個大型樓花項目,為億京發展大埔白石角創新路18號,提供1,408伙,亦於上月申請預售,最快於2020年落成。由於新申請數字急增,帶動待批預售單位按月大增24.8%至15,342伙,創2002年10月後新高。

其餘申請預售的樓花新盤,還包括新地元朗峻巒發展項目(第2B期),涉及712伙,最

快於明年10月底落成;宏安旗下油塘四山街13至15號,提供326伙,料於2020年10月底落成;宏安與碧桂園合作的馬鞍山耀沙路11號,提供547伙,料於2021年1月29日落成;新世界發展九龍城道68號市區重建項目,提供294個單位,料於2021年3月底落成。

至於獲批預售的新盤,7月份亦有2個,合共2,416伙,較6月份1,135伙大升約1.13倍。其中南豐將軍澳日出康城第6期規模較大,提供2,392伙,料於2020年9月落成。另一個獲批預售的項目為遠東發展元朗丹桂村里3號,提供24伙,料於2019年3月底落成。

政府需加快批售樓紙配合

政府上月公佈多項房屋措施,其中一項措施是修改現有預售樓花方案,要求發展商每次推售住宅單位數目時,出售比例不少於總數20%,以杜絕發展商「啱牙膏」賣樓的方式。上述南豐日出康城第6期(2,392伙)及元朗丹桂村里3號相信會受影響。

而若果以首7個月累計,獲批預售的情況與新申請預售樓花背馳,首7個月獲批預售單位共錄8,808伙,較去年同期10,290伙下跌約14.4%,反映政府或要加快批出售樓紙的步伐,以配合逐漸增多的供應量。



日出康城第6期獲批預售。資料圖片

每月新申請預售樓花同意書住宅單位數目



註:上述項目包括私人及資助出售房屋
資料來源:美聯物業房地產數據及研究中心綜合地政總署資料

每月累積待批預售樓花同意書的住宅單位數目



註:上述項目包括私人及資助出售房屋
資料來源:美聯物業房地產數據及研究中心綜合地政總署資料

嘉湖三房跌破600萬



嘉湖山莊造價近日回落。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市前景不明朗因素增加,加上多個新盤開賣,購買力被吸往一手新盤,二手交投變得淡靜,業主議價空間稍增,其中天水圍嘉湖山莊造價回落,近日屋苑出現造價低於600萬元的三房戶成交。

中原伍耀祖表示,受大市氣氛疲弱拖累,二手住宅成交淡靜。其中嘉湖山莊本月僅錄得3宗成交。最近一宗為嘉湖山莊美湖居2座低層H室,實用面積544方呎,3房間隔,望街景,剛以593.8萬元沽出,平均實用呎價10,915元。原業主於2009年6月以123萬元買入單位,現沽貨賬面獲利470.8萬元,升值3.8倍。

另外,有「玩具鄭」之稱的資深投資者鄭躬洪繼續出售旗下物業,售出單位在尖沙咀名鑄低層D室,實用面積604方呎,以公司轉讓形式售出,成交價1,900萬元,較市價平約100萬元,呎價31,457港元。

黃竹坑站第三期估值逾300億



黃竹坑站第三期於今日截標。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵黃竹坑站第三期將於今日(周二)截標,測量師對地皮反應樂觀,對於地皮估值亦相當進取。據悉商場部分需交回給港鐵營運,項目補地價金額達129.71億元。美聯測量師行董事林子彬預測地皮估值將達每呎20,000元,總值約300億元,有機會成港鐵最大額招標發展項目。

黃竹坑站第三期已推出兩期項目招標,分別接獲14份及10份標書,由於是次第三期項目基座唯一設有商場,潛力較前兩期優厚,發展規模亦大近一倍。資料顯示,黃竹坑站第三期住宅樓面上限約999,976方呎,商業樓面上限約505,908方呎,總樓面約1,505,884方呎,提供最多約1,200個,估計以中小型單位為主。住宅及商場車位共約426個,預計2024年落成。

項目投資巨 料財團式競標

林子彬稱,雖然近期內地發展商在港投地意慾減少,但相信這類優質項目仍會受到不少本地發展商垂青。事實上,港島區地皮供應有限,項目享港鐵交通便利優勢,加上是次期數基座設商場部分,日後配套將更成熟,該行預期發展商入標價會相當積極。但由於項目發展規模大及投資金額較高,故料

不乏發展商以組財團方式入標競投。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文估計,最終會有十多個發展商正式入標。始終發展規模大,估計入標財團以實力雄厚的大型發展商為主,部分會合組財團以分攤發展風險。估計部分中資亦會合組入標,獨資機會不大。他估計,項目每方呎樓面地價約2.1至2.4萬元,估值約316億元至361億元,料落成後每呎要賣3.5萬元。

補地價逾129億貴絕港鐵項目

翻查資料,港鐵要求中標發展商一筆過支付約129.71億元補地價,補地價金額貴絕港鐵項目。以商住總樓面約150萬方呎計,折合每方呎補價8,614元,較黃竹坑站第二期住宅項目每方呎樓面補地價10,576元低近兩成,但較第一期住宅項目每方呎樓面補地價8,119元略高6%。

至於分紅比率則固定為25%,為3期項目中最低,第一期及第二期分別為35%及30%。項目約50.59萬方呎商場,落成後須交還港鐵。據了解,項目有兩個形式競投,發展商除可以「價高者得」形式額外出價競投自行發展外,亦可提出由港鐵支付一定成本後,與中標發展商共同合作,此方法則以港鐵支付成本「價低者得」定勝負。

滬新房成交均價升穿6萬錄歷史新高

香港文匯報訊(記者 倪巍晨 上海報導)滬新房市場「淡季不淡」格局愈發明顯,上海中原和上海鏈家地產的數據顯示,上周(7月30日至8月5日)滬新建商品住宅成交面積24.23萬平方米或1,924套,環比分別增長16.1%和4.85%,單周成交面積和套數皆創年內新高,且新房

成交套數已連續三周穩定在單周1,500套以上,這在去年從未出現。此外,受成交結構性因素影響,上周滬新房成交均價升見每平方米61,477元(人民幣,下同),環比漲12.9%,創歷史新高。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示,上周滬新房成交成交榜前10項目

中,有2個剛需盤、2個高價盤,剩餘6個為改善型項目,且高價盤交投表現活躍。期內新房成交榜首項目的成交均價為每平方米7萬元,且單周一次性達成218套房源的簽約,得益於中高端項目成交量的明顯發力,上周滬新房成交均價創歷史新高。

跌幅較小,全日只跌8.1點,收報10,701.9點。

中電盈利優於預期,股價升2.5%報90元,盤中一度升至90.05元創新高。炒業績的還有上周放榜的長和,該股最多升近半成,全日再升3.4%至86.85元。

中電長和友邦騰訊有追捧

匯控的支出增幅令市場失望,令該股在公佈業績後升幅由1.8%收窄至0.5%,同系的恒生盈利勝市場預期,該股最多升近3%。月底宣佈業績的友邦(1299)也升逾2%。

「股王」騰訊(0700)連彈兩日,最多升逾2%;金山(3888)上周急瀉逾20%後,昨日反彈7%,關連的小米(1810)也升1.3%。

不過醫藥股未擺脫弱勢,石藥(1093)跌3.5%,是跌幅最大藍籌股,中生製藥(1177)跌6.6%,惟金斯瑞(1548)靠回購股份消息,一度急升15%,全日揚6%。此外,昆明機床(0300)遭證監會指令停牌,停牌前報2.49元。

貿戰陰霾 資金湧入收息股

香港文匯報訊(記者 周紹基)港股本周踏入藍籌業績期,大市昨扭轉5日跌勢,恒指最多反彈近400點,但受A股下跌拖累,收市升幅收窄至僅143點,報27,819點,成交862億元。分析師指出,港股高位乏力,投資者逢些微反彈便沽貨,是大市不能向上的原因。

中國反擊 貿戰氣氛升溫

第一上海證券市場策略員葉尚志表示,A股續跌主要與人民幣匯價貶值有關,人行將遠期售匯業務的外匯風險準備率由0調整至20%,增加沽空人民幣的成本。他指人行的舉措或令人幣幣回穩,短線可能利好市場,但同時要注意

的是,貿易戰愈演愈烈,中國宣佈將向美國反擊,提出對約600億美元的產品加徵關稅。中國反擊美國,也會使市場氣氛趨向謹慎,相信28,000至28,300點是恒指的反彈阻力,不排除後市仍有調整,尤其套現能力較大、估值較高的醫藥股、科網股等板塊。

昨日有明顯資金流入剛公佈業績的收息股,葉尚志稱,有關的傳統藍籌普遍業績不錯,在目前市況波動下,資金轉向收息股是正常不過。但需注意的是,中美貿易戰造成的盈利影響,要到下半年業績才能反映,他舉匯控做例子,即使該股業績佳,但對股價的刺激有限,導致匯控昨日在高位見回吐壓力,不排除其他股份有類似優勢。

中美貿易戰愈演愈烈,A股再次穿底,滬指在人民幣由升轉跌下,指數先升後跌,全日跌1.3%見兩年半最低,創業板指數更見3年半低位。但本港的恒生國指

Grand YOHO標出2伙 呎價2.5萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地推售元朗錦田北PARK YOHO Milano之餘,亦同步推出元朗站Grand YOHO第2期單位招標發售,昨單日售出2伙,呎價最高達2.5萬元。

另外該屋苑第5座41樓C室,實用面積1,185平方呎,以2,592.19萬成交,呎價21,875元。

星連海周五推售22伙

據一手成交記錄顯示,Grand YOHO第2期第5座48樓C室,實用面積1,397平方呎,另有122平方呎平台,以3,492.5萬售出,呎價25,000元。

此外,長實於馬鞍山星連海昨公佈於本周五推售22伙,系內荃灣海之戀,愛炫美亦於本周五推售2伙,包括第5A座15樓A及B室。