



何文田冠熹苑高層單位在已補價自由市場呎價直逼2萬元。資料圖片

冠熹苑呎價 1.99 萬 全港居屋王

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)房屋署最新公佈居屋第二市場(未補地價成交)上半月只錄13宗成交紀錄,即全港平均每日也沒有1宗成交。然而,整體居屋市場仍然出現新高價成交,位於九龍區的荔欣苑及冠熹苑分別登上九龍綠表居屋呎價王及全港居屋呎價王寶座。

消息指,何文田冠熹苑高層10室,面積211方呎,屬開放式間隔,於已補價自由市場以420萬元易手,呎價達19,905元,創全港居屋呎價新高。原業主於2000年以綠表價51.8萬元買入,料扣除補地價後仍獲利甚豐。翻查資料,該屋苑今年6月曾經

錄得一宗成交,呎價高達18,863元,成為當時的居屋王,但短短兩個月就「自我突破」,再創高峰,將舊紀錄再推高5.5%。據了解,冠熹苑現時尚有一個開放式放盤,實用面積同為211方呎,自由市場叫價455萬元,呎價21,564元,隨時再創紀錄新高。

荔欣苑登九龍綠表居屋王

除冠熹苑外,九龍區綠表市場亦誕生居屋王,房委會資料顯示,荔枝角荔欣苑一個高層單位,面積595方呎,上月以770萬元售出,呎價12,941元,呎價創九龍區綠

表居屋歷史新高,打破今年5月牛池灣嘉峰臺所創的12,746元呎價紀錄。

興田邨車位 160 萬冠公屋

公居屋除樓價貴,連車位都貴。土地註冊處顯示,藍田興田邨C場A層雙號車位,以160萬元成交,創下全港最貴公屋車位紀錄。原業主去年11月以100萬元買入,持貨9個月賬面獲利60萬元。

居二上半月成交僅 13 伙

另一方面,Q房網香港數據研究中心統計顯示,居屋第二市場上半月只錄13宗成交紀錄,較7月上半月僅增1伙。Q房網香港董事總經理陳坤興表示,6月特首林鄭月娥公佈新居策,政府上月中再公佈本期居屋會以新訂價發售及重新接受申請,吸引買家申請,預料8月居二成交量跌至不足90伙,較上月的97宗再跌一成,創自1997年有紀錄以來新低。

買家態度觀望,但業主叫價仍然未有回軟。居屋第二市場8月上半月平均成交價為444.3萬元,雖然較上月歷史高位455.8萬元微跌2.5%,但按年大升12.8%。平均成交呎價達8,505元,微升0.2%,連續兩個月創歷史新高。

LP6 下周開價 289 呎康城最細

首盤執行新例 頭批或逾 478 伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 林國憲)港鐵新盤趕出籠,繼與新地合作的南昌站匯豐II解封加推後,其與南豐和遠洋合作的日出康城LP6亦計劃下周上載售樓書及開價,作為今年最大型及首個受新例要求每次要推售單位總數20%的新盤,最細單位面積只有289方呎,細絕日出康城區。

南豐發展董事及地產總經理麥一擎昨表示,LP6將於下周上載售樓書及開放於九龍灣的示範單位,考慮下周公佈首張價單,首批一定多於單位總數20%,即逾478伙,包括一至四房標準戶,將以市價推盤,定價有機會較克制,亦研究將部分單位招標。

開價或克制 部分擬招標售

對於近期本港銀行相繼調高按息,他稱,目前息口仍在低水平,料影響不大,對該盤銷情有信心。

LP6由4座住宅大廈組成,共有2,392伙單位,包括一至四房戶,所有單位設有露台。當中,一房戶佔742伙,面積305方呎至379方呎;兩房戶佔947伙,面積422方呎至571方呎,兩者已佔樓盤70%單位。至於三房戶佔557伙,面積636方呎至906方呎;四房戶佔66伙,面積1,086方呎至1,440方呎。另有80伙特色戶,面積289方呎起,為日出康城區內目前面積最細單位,另有特色戶大至2,712方呎。南豐佔該盤60%股權,遠洋集團佔股40%。

日出康城共分13期發展,長實先奪第一至三期住宅發展權,建成首期(一期),領峯、領都及領凱(二期),以及緻藍天(三期)。除首都設少量兩房單位外,主要供應三房及四房戶,面積由逾700方呎至逾1,000方呎,細單位比例只有10%。

不過,隨着近年樓價不斷攀升,銀行又收緊借貸,大單位銷情放慢,日出康城項目開則轉攻細戶。新地去年開售的晉海便是日出康城區首個設有一房細戶項目。今年初會德豐地產開售MALIBU,一房及兩房戶佔超過1,000伙,比例達68%。由於面積改細,銀碼相對降低,單位「開則」見證着購買力降低,以細面積遷就購買力的現象。

匯豐II最快周末加推

另一邊廂,新地副董事總經理雷霆表示,南昌站匯豐II加推119伙今日開始收票,視乎周末收票情況再決定加推,其中K室兩房戶型適合投資及自用,料將搶購熱

潮。新地代理總經理陳漢麟指出,K室兩房戶只有44伙,面積461方呎,坐擁海景及眺望中環,相信十分「搶手」。

陳漢麟又指,該盤與9月通車的高鐵一站之隔,料會帶動樓盤價錢上升。他又稱,該盤的銷售安排將設A、B、S三組,A組買家需購入2伙或以上的指明住宅物業;B組買家限購最多2伙;S組買家需購入1,000方呎以上的單位,將設特別銷售安排予S組買家。

28 Aberdeen St.六伙招標

此外,由太古前大班簡基富等創辦的The Development Studio發展的上環28 Aberdeen St.已屆現樓,最後6伙將招標發售,包括3個分層標準戶及3個特色戶,單位面積379方呎至789方呎。其中,25樓頂層連天台特色戶意向呎價5萬元,若售出將創項目呎價及成交價新高。發展商委託中原獨家代理。中原高級資深營業董事李魏預期,分層單位呎租可達100元,特色戶呎租料達120元。

日出康城 LP6 資料表

■ 單位數目	2,392 伙
■ 戶型分布	一房佔 742 伙 (305-379 方呎) 兩房佔 947 伙 (422-515 方呎) 三房佔 557 伙 (636-906 方呎) 四房佔 66 伙 (1,086-1,440 方呎) 特色戶佔 80 伙 (289-2,712 方呎)

製表: 記者 梁悅琴

■ 南豐麥一擎(右二)表示,LP6前臨藍塘海峽。香港文匯報記者梁悅琴攝



空置稅逼大單位貨尾急跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府實施一手空置稅,逼使發展商加快推出貨尾,尤其是較難去貨的大單位及豪宅,導致這類單位貨尾量明顯下跌。中原地產研究部最新資料顯示,今年首7個月,全港四房或以上新盤貨尾減少628個,減幅為各類房型新盤中最大。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,今年首7個月,九龍四房或以上新盤貨尾減少348個,新界西減少267個。相反,新界東只減少13個,港島數字

又再回升到去年底相同水平。他續說,今年下半年港島有豪宅新盤推出,將考驗銷情。

全港 6692 個新盤貨尾

資料顯示,截至7月,各類房型新盤貨尾共有6,692個。其中,開放式有599個,一房有1,474個,兩房有1,548個,三房有1,792個,四房或以上有1,279個。

市建青山道項目收 37 意向



英皇張思薇 香港文匯報記者莫雲芝攝



建灝地產林綺華 香港文匯報記者莫雲芝攝



佳源梁詩 香港文匯報記者莫雲芝攝

香港文匯報訊(實習記者 林沛其)市建局深水埗青山道/元州街發展項目昨日截意向書,當局公佈收到37份意向書。項目預計可提供約15.97萬方呎樓面,市場估值約17億元至19億元。入意向財團包括德祥地產、華懋、泛海、遠東發展、建灝地產、爪哇、宏安、莊士機構、佳源國際、中國海外、南豐、新世界、其士國際、英皇國際、會德豐、富豪國際、永泰地產、遠洋集團、安保工程及嘉里建設等。

英皇:「攞一個入場券」

英皇國際高級物業主任張思薇昨日於遞交意向書後表示,項目鄰近長沙灣站,且屬市

區地皮,區內對住宅亦有一定需求。同時,過往與市區重建局合作順利,故提交意向書,「攞一個入場券」。對於銀行調高按揭息率,但市場對住宅需求強勁,故不影響出價。如若中標,預計會作商住項目,低層作商業用途,樓上將為住宅。

建灝地產行政經理林綺華昨表示,項目位置好,位於市區及鄰近長沙灣站,附近亦有不少住宅,擁有相對完善的配套設施,若中標會發展中小型單位。她續指,銀行加息幅度輕微,相信對樓市影響不大。

佳源國際投資發展中心副總經理梁詩表示,集團未有住宅發展經驗,近2年一直尋找機會,早前油塘投地以低價下售,故

認為對集團是一個機會。他續指,競爭激烈未必能每次都成功投地,但會繼續積極參與。他又表示,集團在港與內地房產市場的擴展策略不同,在香港用以謹慎的策略,香港大型發展商持貨能力強,如要與他們競爭,會採用較穩健的策略。

可建住宅不足 300 個

根據市建局資料,項目地點為九龍深水埗青山道217至235號(單數)及元州街300至308A號,地盤面積為約17,760方呎,總樓面預計可提供上環約15.97萬方呎,當中商業樓面佔約2.66萬方呎,而可建住宅單位料約261個。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



P 按時代或重臨

自8月7日起,花旗銀行率先調高按揭息率,將H按的鎖息上限及P按按息各調升10點子。其他銀行亦不遑多讓,相繼於兩日內上調按息,當中更不乏大型銀行,而且取態更見積極,將H按鎖息上限調升20點子至2.35厘,P按按息上調10點子至2.25厘。

「加息周期啟步」前奏版

現時已有超過15間銀行上調按息,原因不難理解。自美國聯儲局於2015年底加息開始,香港已連續7次仍未跟隨加息,反之更將按揭計劃息率不斷降低,現金回贈亦連番加碼,令銀行的邊際利潤越見微薄。在資金成本壓力不斷增加的情況下,銀行為確保利潤,上調按揭息率是必然需要。銀行是次「加按息」,目的為逐步令整體按息步向正常化,預料對本港樓價未有太大影響。這次調升按揭息率,雖然並不是增加最優惠利率(P),但卻是「加息周期啟步」的前奏版,暫時只對新造按揭客戶有影響。以每100萬的貸款額,供款30年計算,按息上調10點子及20點子,每月供款分別增加\$50及\$102(見下表),影響尚算輕微。

根據6月住宅按揭統計調查結果所見,H按計劃的選用比例高踞九成,反之P按只有2.6%的人選用。對新造按揭客戶而言,現時多間銀行調整按息後,P按比H按的實際息率有10點子的息差優惠,若此勢持續,加上一個月銀行同業拆息仍維持於一厘以上水平,相信大部分新造按揭客戶會選擇以P按計劃承造按揭,P按選用比例料於第四季數字有所上升。

業主經「壓力測試」夠穩健

另一方面,大家都最關注香港未來的息口走勢及其影響。筆者認為,下月美國加息幾乎塵埃落定,而香港息口已連續7次滯後,今次銀行跟隨加息的機會甚高,預料年內香港將加息一次至兩次,每次介乎25點子至50點子,屆時新舊按揭客戶的供樓支出將同樣有所增加。不過,即使香港步入加息周期,市民早已有心理準備應付加息對供樓支出的增加,加上在三厘「壓力測試」的保護網下,業主的防守力十分穩健,相信加息對香港按揭市場的影響仍屬溫和。

	未加息	加息 10 點子	加息 20 點子
貸款額	100 萬		
按揭年期	30 年		
按揭利率	2.15%	2.25%	2.35%
每月供款	\$3,772	\$3,822 (+\$50; 1.3%)	\$3,874 (+\$102; 2.7%)
首年利息	\$21,264	\$22,257 (+\$993; 4.7%)	\$23,251 (+\$1,987; 9.3%)

資料來源: 經絡按揭轉介

冠君中期可分派收入升 7%

香港文匯報訊 冠君產業信託(2778)昨日公佈業績,中期可分派收入8.12億元,較去年同期增長7%;每基金單位分派增長7%至12.53仙,6月29日基金單位收市價5.21元計,相當於年度分派率5.1%。物業組合之估值為807億元,較去年12月31日的767億元增長5.2%。

期內,冠君錄得租金收益13億元,上升一成。基金旗下朗豪坊商場租金收益增長逾12%至4.63億元,朗豪坊商場平均呎租微升

至177.56元。另一物業花園道三號租金收益有6.71億元,升近13%,出租率98.8%,較去年底增加4.6個百分點,平均呎租升至95.87元。

留意大灣區一線城市物業

冠君產業信託行政總裁王家琦指,集團現時仍在物色資產質素高的物業,未來會留意大灣區一線城市,而本港樓價高企不可能於本港買入資產項目。

另外,花園道3號出租率達98%,反映現時中環寫字樓供不應求情況,中資機構以及共享工作空間皆於中環區找單位,市場需求繼續支持中環租金。該項目明年會有逾四成租約調整租金,預期未來現收租金會持續向上。

她又表示,政府取消旺角行人專用區,暫時未見對朗豪坊人流構成影響,上月銷售維持強勁。人民幣匯價下瀉未見有影響浮現,但下半年情況則屬未知數。