

施政報告快公佈 新盤積極推售 上源添食 周六賣310伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤推售浪接浪,萬科屯門上源日前即日沽清首輪347伙,發展商趁勢頭理想,昨日加推第3張價單共310個單位,並全數撥於本週六(6日)火速開賣。發展商指今批單位屬原價加推,但因單位較之前兩批優質,故折實平均呎價稍稍上升約3.8%至約11,500元。另一邊廂,九建油塘海灣已上載樓書,發展商透露本周將開價,會參考啟德一帶海景單位呎價,最快會於下周末開賣。



楊聰永表示,九建油塘海灣有開放式單位,實用面積大約200方呎左右。



萬科屯門上源周一即日沽清首輪347伙,昨日便推出310伙單位。

萬科香港昨日以原價加推第三張價單共310伙單位,實用面積介乎335方呎至829方呎折實平均呎價11,500元,當中16個單位於折實後售價低於500萬元。發展商表示,今批價單以高層及極高層單位為主,坐向及景觀較上一批優質。當中包括36個一房單位、184個兩房單位、90個三房單位。上述310個單位中更會包含9個連平台單位。

據了解,今批第3張價單定價約由548.9萬元至1,191萬元,價單呎價由12,298元至18,761元,平均呎價13,828元。扣除最高16%即供總折扣,以及1%提早付清樓價回贈後,折實平均呎價為11,500元,折實售價約由456.489萬元至990.495萬元,折實呎價由10,228元至15,604元。

首價單折實平均呎價11073元

翻查資料,項目之前公佈的第1張價單231伙,折實平均呎價11,073元,第2張價單116伙折實平均呎價11,080元,以此計算,第3張價單平均呎價稍稍上升約3.8%。發展商表示,新一批單位昨日已同步公佈銷售安排,將會於本週六開售。業界人士相信,由於下周政府將公佈施政報告,相信發展商乘勝追擊加推的同時,亦有考慮到可能有新房策出的風險。

另外,九建旗下油塘海灣昨日亦公佈少量項目細節,九建市務及銷售部總經理楊聰永表示,全盤646個單位中,開放式單位佔69個,約佔單位數量11%。一房單位佔485個,佔全盤75%。兩房單位有92

伙,佔全盤14%。問到開放式單位的面積,楊聰永表示,雖然面積會細過300方呎,但不會過細,大約200方呎左右。

海灣或本周開價涉130伙

他透露,樓盤最快昨日上載樓書,有機會於本周開價,首批推出兩成單位約130伙,首批定價上會貼市,部署下周末開賣。至於示範單位最快本周末開放參觀。定價方面,由於海灣單位可以望到維港景,楊聰永指定價時會參考啟德一帶的望維港海景新盤。

問到最近市況,楊聰永表示,近月部分新盤以貼市價開售,反應都理想,反映剛性需求強勁。至於樓盤否有八成數按揭,他則未正面回應,只表示最近有新盤沒有八成數按揭仍然熱銷逾千個單位,顯示香港資金充裕,市場累積了不少財富。

敦皓特色戶逾1.8億售出

另外,個別新盤近日錄得成交,其中豐泰地產西半山敦皓以招標形式售出最後1個特色單位,全盤宣告沽清。最後售出的單位為28樓C室複式單位,實用面積2,343方呎,附設460方呎戶外平台,三房兩廳,成交價1.888億元,呎價約80,580元。據悉,買家需繳付30%新住宅從價印花稅及買家印花稅,涉逾5,664萬元。

而嘉里旗下何文田皓啟,近日亦透過招標以8,800萬元售出7座26樓A室特色戶,實用面積1,477方呎,連767方呎前庭,四房兩廳,單位呎價59,580元,成交價、呎價創該盤新高。

渣甸山盛苑地盤招標 每呎8.3萬

香港文匯報訊 有私人超豪宅地盤推出,渣甸山睦誠道4號盛苑全幢公開招標。物業現為1幢由6戶組成並樓高三層的豪宅,總實用面積共約7,304平方呎;另備有車位。地盤面積約13,109平方呎,目前規劃為「住宅(丙類2)」用途,最高地積比率為0.75倍,將以現狀及100%業權出售;意向價為8.2億元,折合地價每呎約8.3萬元,截標日期為10月31日。

盛苑位於渣甸山傳統及低密度豪宅地段,由於東半山地勢較高,區內獨立地段的物業一向受到財團及城中富豪追捧。如早前有報章指白建時道81號及高士美道6號分別以5.35億元及約7億元易手,重建呎價約9.7萬元及11.1萬元,可見豪宅屋地有價有市。

鑑於擁有100%業權的盛苑可重建面積約9,832平方呎的大宅府邸,加上可考慮併購以擴大地盤重建作大型別墅式豪宅;相信此標售項目將吸引名門望族或發展商入標競投。

韋堅信測量師行獲業主委託,負責這次招標事宜。



渣甸山睦誠道盛苑將全幢招標出售,韋堅信測量師行負責這次招標。

梁志堅：會德豐有興趣投啟德地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府下周便會公佈一份施政報告,市場觀望政府會否有新的解決土地供應政策。昨日香港地產建設商會執委會主席梁志堅出席活動時指出,只要政府能提供短中長期的土地供應措施,穩定市場,樓價便沒機會無止境地上升。而對於本季內政府安排推出的3幅啟德跑道區地(包括2幅住宅、1幅商業),梁指跑道區遠離港鐵站,交通較為不便,但該範圍有商業供應,規劃不俗,集團對啟德地有興趣競投。

身兼會德豐副主席的梁志堅昨日指,公司現時約有700萬方呎土地儲備,可供未來4年至5年使用,而集團亦有物色其他發展機會,如競投官地、收購舊樓等。由於每幅土地都有發展期限,強調發展商不會刻意囤積單位,部分只因手土儲不多,又找不到地才慢慢推出。他說,政府的高地價政策加重發展商成本,作為地產商亦要有錢賺,最終會影響民生。

梁志堅指,現屆政府有意透過不同渠道增加

土地供應,相信這有助穩定樓市,而只要政府能提供短中長期的土地供應措施,穩定市場,樓價便沒機會無止境地上升。

楊聰永擔心今年供應不達標

九建市務及銷售部總經理楊聰永昨日出席活動時亦指出,政府本季只預備推出4幅住宅地合共2,630個單位,擔心今年未必能夠達到1.8萬伙的供應目標,認為政府應該要解決中長線土地供應。而目前政府只是將手持的土地供應「撥來撥去」,由私人土地撥去公營房屋,土地供應在中長線來說短缺,而發展商未能投得土地發展,價錢方面亦會「企得好硬」。

楊聰永表示,雖然最近有銀行加息,但加幅比市場預測為少,而且令市場明朗化,對樓市屬正面影響,但會對準買家心理上有所影響,令二手樓價回落。不過,最近許多二手樓價,其實只是在叫價上作出調整,並非真正減價,所以不認為現在是轉角市。

尚家生活：樓價不再「只升不跌」



方文彬(左二)表示,未來會積極以獨資或合資投資香港文匯報記者黎梓田攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田 英國報)尚家生活地產旗下一渣甸山項目皇第聯同國際時尚傢具品牌專門店COLOURLIVING,首度在香港住宅發展項目引入意大利廚櫃品牌minotticucine,為示範單位以及其餘交樓標準配置天然木材的頂級廚櫃。尚家生活地產董事總經理方文彬表示,整個項目廚櫃成本超過

2,000萬元,每伙逾百萬元,有部分單位更接近400萬元。另外,皇第所有單位均配有約2個車位,會考慮推出傢俱優惠。

皇第引意大利廚櫃品牌

被問及樓市走勢,他認為,加息已開展,未來樓市「只升不跌」的趨勢將會改變,但不會出現滑梯式下跌,「係係升咗好耐,大家都等緊一個藉口去喇一喇」,料豪宅市場的表現仍優於大市。而樓市調整,地價或會下調,亦有利於集團投地及發展其他項目,未來會積極以獨資或合資投地,包括招標中的山頂文輝道地皮、以及未來招標的啟德地皮。

COLOURLIVING行政總裁劉思蔚表示,COLOURLIVING與尚家生活地產攜手打造設計一流及潛力優厚的住宅項目,所以是次把意大利頂級廚櫃品牌minotticucine引入渣甸山豪宅項目皇第。

劉思蔚又指出,COLOURLIVING亦代理眾多廚櫃品牌,其中來自意大利的minotticucine屬最頂尖品牌,該品牌已有70年歷史,其罕有而用料上乘的廚櫃系列,在歐洲及世界各地早已家傳戶曉,minotticucine有不少名人及國際知名項目選用。

意大利廚櫃品牌minotticucine 藝術總監Alberto Minotti表示,這是該品牌於香港的首個住宅發展項目。minotticucine以「Visual Silence」為設計理念,摒棄繁複的設計,為現代生活創造和諧、簡約的環境。

Alberto Minotti又提到,minotticucine是次為皇第選用的廚櫃物料配搭講究,大部分廚櫃配以罕有天然石材,質料堅固,配合意大利工藝,打造頂級尊尚廚房。

9月僅38居二成交 史上最少



政府調整居屋的定價機制,吸引了大批市民申請,居二市場成交同時見下降。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府6月底宣佈,調整居屋的定價機制,新一批單位售價由市價7折降至大約52折,綠置居則會以42折出售。消息打沉市場上未補地價公屋及居屋(居二市場)的轉售,房委會最新數字顯示,9月份只錄得38宗成交(數字有機會更新),較8月份的77宗下跌51%外,更加為2002年有記錄以來新低。

各區未補地價的公營房屋造價大瀉。據房委會資料,柴灣居屋富欣花園2座低層單位,實用面積592方呎,成交價僅470萬元,呎價7,939元,為屋苑今年3房單位造價新低,首次跌穿500萬元。今年3月同類戶型,一個低層592呎單位,售以552萬元,呎價9,324元,是次單位較當時售價實平82萬元或15%。

另外,天水圍天頌苑中層單位,實用面

積506方呎,9月份未補地價成交價錄292.8萬元,實用呎價5,787元,創屋苑今年呎價新低。同類中層最貴紀錄於4月份錄得,當時賣360萬,實呎7,115元,5個月後賣平67.2萬元或下跌18.7%。

天頌苑成交價回落

中原地產伍耀祖表示,天水圍天頌苑O座中層6室,實用面積433方呎,屬和諧式設計,向東南,望樓景,近日於居屋第二市場以260萬元易手,折合實用呎價6,005元。原業主於2000年1月以53.69萬元一手買入單位,現沽出單位,賬面獲利206.31萬元,單位升值3.8倍。據房委會資料,同樣面積的低層單位,三月份也要273萬元。

此外,房委會資料顯示天水圍天盛苑E座中層3室,實用面積650呎,未補地價以518萬元易手,單位呎價約7969元。同類中層單位於7月份最高售535萬元,呎價8,231元。屯門龍門居12座中層D室,實用面積592呎,成交價430萬元,呎價7,264元。資料指,龍門居5座中層B室,面積相同,今年4月時以480萬元未補價易手,呎價8,108元,最新成交價與當時相比回落50萬元或10.4%。

二手議幅擴大 多屋苑減價

香港文匯報訊 近日市場充斥負面消息,包括中美貿易戰加劇以及香港展開加息周期,有二手業主見交投氣氛平平,紛紛擴大議幅求售。中原地產馮健平透露,日前促成一宗清麗苑交收,單位為A座高層10室,實用面積388平方呎,建築面積480平方呎,原則兩房兩廳,業主8月叫價610萬元,業主看淡後市,買賣雙方議價後,最終累減62萬元,以548萬元將單位易手,折合實用呎價14,124元。近日樓價終見回落,買家即積極睇樓,近日參觀該放盤,加上造價符合其置業預算,考慮2天即決定入市自用。據悉,原業主早於1981年僅以19.85萬元一手買入單位,持貨長達37年,現沽貨賬面獲利528.15萬元,單位升值逾26倍。

加息令部分業主放棄進取叫價,打破二手冰封局面,中原地產侯惠良表示,沙田第一城最新錄15座中層D室,建築面積1,018平方呎,實用面積853平方呎,三房連套房兩廳,開價約1,300萬元,議價後減價約60萬元,以1,240萬元易手,實用平均呎價14,537元。據了解,原業主則於1983年以60萬元購入單位,持貨35年,是次沽出單位獲利1,180萬元離場,單位升值約19.7倍。

利嘉閣地產李金浩表示,市場新近錄得

上水顯峰特色戶大劈價的二手成交,該單位為顯峰頂層複式戶,實用面積約1,061方呎,建築面積約1,380方呎,為三房兩廳連一套房及工人套房兩廳。原業主早以1,300萬元放售,見市房乏力即減價至1,100萬元,惟仍遭買家還價以1,048萬元成交,累計減價252萬元,減幅高近2成,折合實用面積呎價約9,877元,建築面積呎價約7,594元。

上水顯峰累減2.5球易手

據了解,原業主於2015年7月份,以約895萬元購入上述單位,現轉售可享賬面獲利約153萬元,升幅約17%。

面對二手交投膠着,買家多期望業主提供較大議價空間,中原地產林偉明表示,上水順欣花園最新錄4座中層F室成交,單位建築面積528平方呎,實用面積428平方呎,開價約610萬元,議價後減價17萬元,以自由市場價593萬元易手,實用面積平均呎價13,855元。新買家為外區用家,見單位價錢合理,附有全新裝修,業主提供合理議價空間,即決定購入單位自住。據了解,原業主則於2011年以約194萬元購入上址(當時單位已補地價),持貨7年,是次易手賬面獲利約399萬元離場,單位升值約2.1倍。