

市區樓淪陷 鐵路盤跌破400萬

太古城2房則王 劈20%快穿1000萬



香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市二手交投繼續劈價,部分想止賺離場的業主要累積減價超過兩成才成功脫手,即使是港九市區的鐵路盤亦難倖免。九龍灣得寶花園1房戶業主自8月起以510萬元放盤,需多次減價至390萬元才能易手,為屋苑今年3月以來首宗跌破「4球」成交。至於港島龍頭屋苑太古城有2房則王亦需減價逾兩成才獲承接,造價1,003萬元險守千萬關口。

部分二手單位減價個案

單位	原叫價(萬元)	成交價(萬元)	減幅(%)
得寶花園E座低層8室	510	390	23.5
淘大花園J座中層5室	600	565	5.8
太古城高安閣高層H室	1,300	1,003	22.8
嘉湖山莊景湖居3座高層A室	698	618	11.5
沙田第一城42座中層D室	530	502	5.3

資料來源：各大地產代理行
製表：記者 黎梓田



得寶花園E座低層單位呎價14,717元易手。資料圖片



太古城面積580方呎單位累減297萬元成交。資料圖片

市況轉差,以往升幅較大的九龍區細單位更遭到「滑鐵盧」。利嘉閣地產鮑允中透露,市場最新錄得九龍灣得寶花園E座低層8室的成交,面積265方呎,為1房間隔。原業主由8月以510萬元叫價放盤,其後勁減至408萬元,之後再減至400萬元仍無人問津,最終減至390萬元成交,為屋苑今年3月以來首宗跌破400萬元以下成交的物業,減幅約24%,呎價14,717元。

據了解,得寶花園本月暫錄約3宗成交,平均呎價14,547元。而屋苑現時約有56個放盤提供,叫價由480萬元至699萬元不等。

淘大放盤1日 減5.8%甩手

此外,同區業主齊減價,部分屋苑成交投加快。中原地產范鎮培表示,近日二手交投氣氛欠佳,業主只好調整叫價吸

客,促使淘大花園本月交投明顯加快,至今暫錄約6宗成交。淘大花園日前錄得J座中層5室成交,面積391方呎,2房間隔,開價600萬元,放盤僅1天即獲買家洽購,讓價後以565萬元沽出,減價35萬元或5.8%,呎價14,450元。

據悉,新買家為外區上車客,早已在各區尋覓筍盤一段時間,積極大膽還價,最終入市中心水戶。原業主於2004年以約118萬元買入單位,持貨14年,現易手賬面獲利447萬元,單位期內升值近3.8倍。

太古城2房價位退回首季

港島龍頭屋苑亦難免要隨大市一齊減,美聯物業吳肇基表示,鯉魚涌太古城本月錄得第3宗成交,新近錄得高安閣高層H室成交,面積580方呎,屬2房「則王」。上址於今年1月以1,300萬元

放售,賣家見近日市況淡靜,加上早前同座有3房錄得低價成交,故此下調叫價至1,050萬元,最終獲買家以1,003萬元承接,累積減價達297萬元或逾兩成,呎價17,293元。樓上同類戶於今年3月曾以1,240萬元易手,是次成交價較其低近兩成。

嘉湖再現呎價穿萬元成交

新界區屋苑續現減價潮,天水圍嘉湖山莊又出現呎價跌穿萬元的成交。中原地產伍耀祖表示,樓市降溫,現時嘉湖山莊業主普遍面對現實減價,帶動近日睇樓量改善,本月暫錄得4宗買賣成交。伍耀祖指,嘉湖山莊景湖居3座高層A室,面積635方呎,採3房套房間隔,叫價698萬元,放盤兩個月,原業主多次下調叫價,最終減至618萬元獲承接,實用呎價9,732元。

青龍頭逸璟·龍灣呎價1.48萬



中冶置業何京舟(左二)、胡英(左一)及美聯物業住宅部行政總裁布少明(中)介紹逸璟·龍灣。



逸璟·龍灣907方呎示範單位客飯廳。

香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)新界西新盤大混戰,發展商開價仍進取。中國中冶旗下中冶置業處處青山公路青龍頭的逸璟·龍灣昨日公佈首張價單共50伙,平均呎價17,869元,扣除最高17%折扣後,折實平均呎價14,831元,貴絕深井至青龍頭一帶,較毗鄰的豪景花園二手呎價高逾40%,300方呎一房折實入場368.8萬元。中冶置業香港銷售總監胡英認為,該盤在同區並無直接比較的項目,相信是「非常超值」。另一邊廂,莊士中國昨突為屯門海濱推出最高30%樓價二按罕客。

首批貴毗鄰二手逾四成

價單顯示,逸璟·龍灣首批50伙,單位面積300方呎至928方呎,包括一至三房,售價由444.3萬元至1,748.8萬元,最高折扣17%。胡英表示,定價參考港西一帶樓盤,該區新盤去年定價已超越14,000元一呎,是次定價屬物超所值。

她又稱,是次發展商未有提供高成數按揭,認為該盤入場費300多萬元起,買家可自行找銀行承接按揭。該盤昨日起開放示範單位,今日起收票,因應收票反應決定推售

時間,會考慮大手客揀樓安排。

對於該盤上月底獲批預售後就迅速開價推盤,她表示,該盤樓花期短,明年中便入伙,又認為市場置業需求仍在,最近市況雖有波動,相信稍後又會變得熱鬧,對該盤銷售有信心。

現時深井一帶二手屋苑,部分平均呎價不足1萬元,最平為海韻花園,僅8,076元。毗鄰逸璟·龍灣的豪景花園,平均呎價9,417元。浪翠園平均呎價12,257元,碧堤半島平均呎價13,918元。負責該盤獨家代理的美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,若以樓齡已10多年的碧堤半島海景戶最新成交實呎約1.4萬元相比,今次逸璟·龍灣首批單位開價算屬貼市價。

屯門海濱推三成二按計劃

另外,莊士中國旗下屯門海濱自上月推出迄今已售出77個單位後,發展商昨推二按計劃。莊士地產代理副總經理陳慶光指出,有關計劃二按成數高達樓價三成,一、二按合共不低於樓價八成,最長年期為25年,首24個月利率為P減2厘(P為5.125%),其後利率為P。

莊士中國董事總經理莊家彬指,海濱截至11月8日已售出77伙,而首批74伙買家已全部簽署正式買賣合約,未有受近期股市波動影響,主要因為買家以自住用家為主,有實際住屋需求,也在入市前充分考慮過負擔能力,而買家中有逾八成選用120天付款計劃。

尚悅·嶺或下周提價加推

其他發展商,恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,元朗尚悅·嶺最快下周提價加推,加幅約2%至3%。由於首輪推售時面積約254方呎的一房單位較受歡迎,下周加推時會涉及這類戶型。問到最近樓市表現回軟,但樓盤仍打算加價,會否出現承接力問題,他回應不擔心,「擔心我就唔加價啦。」另外,利嘉閣地產即日起為透過該行的首4名該盤買家送價值2.7萬元私人健身套餐。

新地副董事總經理黃植榮表示,目前本港樓價及地價進入整固階段,至於住宅供應不足、社會階梯及樓宇階梯未盡完善,是需要解決的問題,要全面透過不同方法來增加土地供應。他相信,未來建築成本會降低,新地已引入建築訊息模型BIM,令其建造時達致自動化,從而減少成本。

會德豐財團再度聯手 競逐啟德地

香港文匯報訊(記者 黎梓田)啟德發展區第2幅前機場跑道地皮昨日截標,地政總署公佈,第4B區4號地皮累收7份標書。早前中標毗鄰第4B區3號地皮的會德豐、恒基、帝國集團及新世界合資財團再獲合資入標競投。有業界人士預計,項目估值介乎83億元至89億元,較年初下調5%至7%。

4B區4號地皮收7標書

啟德第4B區4號地皮昨日截標,就現場所見,有7個財團入標,包括長實、新地、建灝、嘉華、置業合組財團、中國海外及高銀集團,而早前以83.33億元中標毗鄰的第4B區3號住宅地的會德豐地產、新世界發展、恒地、帝國集團合資財團再度合資入標,若能再下一城,兩地將可產生協同效應。

嘉華地產發展及租務總監尹紫薇表示,今次地皮景觀較第4B區3號地皮好,而後者出價已在市場預期之內,發展商「大家會計自己數」。又指,地皮限制與4B區3號地相差不遠,成本以及各項因素亦在出價的估算之內。

建灝:出價偏向保守

建灝地產行政經理林綺華表示,集

團今次以獨資入標,因應市場情況,今次出價偏向保守。又稱,樓市雖然出現回調,並正在逐步調整中,但預計調度不會太大。

新鴻基地產副董事總經理黃植榮表示,集團有份入標,並積極出價。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,入標人數符合預計,始終發展規模大,近月發展商傾向合組財團亦有利用分攤發展風險又有利未來賣樓,這是將來趨勢。而且,今次地皮比第4B區3號地皮的觀景開揚,也有協同效應。

林氏預料,項目會建混合式豪宅,以中小型單位為主再加上部分大單位及特色戶。又估計,樓面地價每呎約14,500元至15,500元,估值約83億元至89億元,較年初下調約5%至7%,料落成後每方呎賣3萬元起,總投資成本約120億元至130億元。

第4B區2號地皮招標

另一方面,啟德前機場跑道區第三幅住宅地皮在昨日開始招標,將於12月21日截標。該地盤為第4B區2號,地皮面積97,393方呎,地積比約為6.1倍,最高可建總樓面594,087方呎。



長實代表。



新地代表。

「風之后」前輩黃植榮

花絮

新地除擁有一些地產項目外,原來也有不少運動健將。新地副董事總經理黃植榮昨日出席在天際100舉行的新地公益垂直跑體驗日時透露,自小已開始經常運動,1986年已出任香港滑浪風帆會秘書,即是「風之后」、奧運金牌得主李麗珊的前輩。

工作忙轉跑步 下月登ICC

如今他工作繁忙,未能經常出海練風帆,改為去跑步,每年更會參加3個至5個海內外半馬拉松賽事,平時每週會跑30公

里至50公里。至於如何分配作息時間?他指倚靠團隊合作分配工作,減輕自己負擔,晚上盡量不出席應酬,讓自己最少有7小時睡眠,每天早上約5時起床,7時到半山一帶練跑,練至9時多回公司上班。

下月2日舉行的「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」亦將見到他的身影。他不諱言,垂直跑講求耐力,挑戰性絕不低於跑步。

隨着垂直跑愈來愈普及,今屆「勇闖香港ICC」參與人數將超過1,900人,其中學生隊隊接力賽參與隊伍數目更打破紀錄,共有75隊大專及中學生參加。新地執



新地黃植榮分享個人垂直跑經驗。

行董事郭基泓過去三年十分積極投入參與。他表示,將參與視之為一年一度的挑戰,又很高興見到參與人數年年增長,特別是年輕一輩及不同背景人士的參與,令活動增添活力及達至共融。

香港文匯報記者 梁悅琴

樓價回軟供樓負擔減輕

香港文匯報訊 樓價回軟,二手業主供樓負擔比率下調。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,美國聯邦儲備局宣佈維持利率不變,相信本港息口亦會保持低水平。如果按息維持不變,而未來樓價下跌5.0%,估計私樓住戶P按的供樓負擔比率將由37.1%下降至35.2%,跌幅為1.9個百分點。近期樓價調整回軟,有助紓緩市民供款壓力,預期供樓負擔比率將保持在四成左右健康範圍。

最新私樓住戶供樓負擔比率是根據一個建築面積為600方呎單位,家庭月

入中位數38,500元,2018年10月樓價指數(CCL Mass)186.64點,以及金管局2018年9月平均按揭成數44.4%,還款期319個月計算。而10月以優惠利率(P)掛鈎的平均按揭利率為2.375厘,以P按為標準的供樓負擔比率錄37.1%,每月供款額為14,267元。

今次供樓負擔比率連跌三個月,並為今年2月的36.7%後八個月新低。如果樓價下跌半成,供樓負擔比率將下調至35.2%,比率下跌1.9個百分點。每月供款額將由14,267元下降至13,554元,減少713元。