

群盤逐鹿 Downtown 38 快開價

THE CARMEL 首日收近50票 天鑽累收6247票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 發展商趕農曆新年前推盤,繼中國海外於大埔天鑽及永泰地產於屯門青山公路The Carmel相繼低開推盤後,新地與市建局合作馬頭角Downtown 38亦會盡快開價,最快下周開售。另一邊廂,The Carmel昨日開始收票,消息指,首日收近50票,接近足額;大埔天鑽至昨晚累收6,247票,以本周六推售486伙計,超額登記逾11.8倍,該盤於今日截票。

各新盤最新部署

樓盤	部署
馬頭角Downtown 38	盡快開價,最快下周開售
青山公路 THE CARMEL	昨日開始收票,首日收近50票
大埔天鑽	今日截票,至昨晚累收6,247票,本周六推售486伙。

製表:記者 梁悅琴



雷雲(左)認為相對於受不少限制首置上車盤,屬於私樓的Downtown 38有優勢。梁悅琴攝

新地副董事總經理雷雲表示,有Downtown 38會盡快開價,有機會本周內開放示範單位予公眾參觀,最快下周開售。被問到會否仿效近期其他新盤低價開盤,雷雲強調,Downtown 38一定會以市價發售,同區其他樓盤的售價參考價值不大,由於項目有70%單位屬一房戶,不少單位折實售價將低於600萬元,可承造八成按揭。

雷雲:Downtown 38 市價推盤

對於紅磡的首置上車盤「煥然懿居」正接受市民申請,他認為,首置上車盤無論是買家的申請資格、出租及出售均

受不少限制,相對而言,屬於私樓的Downtown 38有一定優勢。

他又指,Downtown 38的304方呎一房開放式廚房單位絕非「納米樓」,昨天開放予傳媒參觀的同面積經改動示範單位糅合新英倫的精品酒店設計風格,並兼顧住戶的作息空間,與市場上的細單位絕對不同。

司徒拔道盤預售非因空置稅

對於新地將司徒拔道項目以分拆期數形式申請預售樓花同意書,他指,集團旗下的豪宅項目一向都是先推售分層單位,洋房單位會留待最後才推售,因此

與空置稅無關。

新地代理副總經理唐錦江表示,Downtown 38有機會於本周公佈價單,及後開放示範單位予公眾人士參觀,有機會於下周發售。

名鑄相連戶逾1.02億 呎價4.5萬

新盤成交方面,新世界旗下尖沙咀名鑄昨透過招標售出58樓E室相連大戶,實用面積2,258方呎,成交價逾1.02億元,呎價45,830元。

香港興業與南豐合作九肚山尚珩昨以8,180萬元售出9號洋房,呎價31,329元。香港興業國際銷售及市務助理總經

理陳秀珍表示,9號洋房(包括地庫停車位P17及P18號),實用面積為2,611方呎,屬4房(包括3套房)間隔,樓高三層,設806平方呎私人花園、638平方呎私人天台及87平方呎平台。截至昨日該盤以招標形式售出41伙,總成交金額為逾22.95億元。

億京發展的大埔白石角海日灣昨亦透過招標售出2伙,包括Court B第2座地下E室特色戶,實用面積494方呎連499方呎前庭,成交價854.5萬元,呎價17,298元;另1伙為Court B第1座15樓E室,實用面積514方呎,成交價730.4萬元,呎價14,210元。

One Homantin 3房連車位3.7萬租出

香港文匯報訊 租務市場在農曆年前繼續冷場,不論豪宅或是中小型單位都要減價才能租出。美聯物業陳靜雯表示,該行剛促成One Homantin 3房單位之租賃成交,連車位每月租金約3.7萬元,呎租約49元。

上述單位為One Homantin 5座中層D室,實用面積749方呎,屬3房1套連工人套房間隔,由於項目新簇,吸引租客承租。

據悉,單位早前叫租約4.3萬元,調減後以3.7萬元租出,折合實用呎租約49.4元,業主於2016年5月斥資1,448.8萬元購得,按現水平租金計,回報率約3厘。

粉嶺逸峰兩房減租7.5%

利嘉閣地產李建禧透露,該行新近促成粉嶺逸峰5座中層H室單位的租賃成交,實用面積約459方呎,建築面積約614方呎,為兩房兩廳間隔,露台外望可享開揚都市景色。

單位由16,000元減至14,800元租出,減幅高達7.5%,折合實用面積呎租約32.2元,建築面積呎租則約24.1元。據悉,業主在2018年5月,以約600萬元買入上述單位,現租出可享租金回報率約3厘。

上述為逸峰於市場錄得的最新一宗租賃成交,而現時屋苑有約23個租盤提供,叫價則由13,800元起。

二手私宅租金次季料企穩

香港文匯報訊 2018年12月份全港107個大型私人住宅實用面積平均租金每平方呎錄得35.9元,重返2017年12月份水平,租金沒收全年升幅。受中美貿易戰及環球經濟不穩影響,2018年第四季本港租金跟隨樓價向下調整。第四季租金跌幅少於半成,預期2019年首季調整幅度同樣少於半成,並展望租金於第二季能找到支持位。

4個月累跌5% 漸見收窄

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,根據中原地產新簽租約統計,去年12月份全港平均租金錄得35.9元,按月下跌1.9%。去年8月租金創下37.8元歷史高位後,暑期旺季隨即結束,加上樓價進入調整階段,租金結束連續4個月創新高,展開連跌的局面,現時4個月累跌5.0%。其中去年11月份跌2.1%,去年12月份跌1.9%,租金跌幅開始有收窄的跡象。

海怡半島租金去年升4.7%

上一次租金向下調整,是由2015年10月份開始。當時租金同樣結束連續4個月創歷史新高的局面,連跌6個月,累跌共10.9%。現時租金連跌4個月僅跌5.0%,跌幅相對溫和。主要藍籌屋苑方面,按年計,海怡半島去年升4.7%、美孚新邨升1.5%、沙田第一城跌0.2%及嘉湖山莊跌0.4%。

劈近「1球」 新港城兩房522萬沽



新港城今月暫錄3宗二手成交個案。

香港文匯報訊 樓市淡風繼續吹,二手繼續減價求售。利嘉閣地產劉鵬昌透露,該行最新促成馬鞍山新港城P座低層2室的二手成交個案,單位實用面積約337方呎,建築面積約451方呎,採兩房兩廳間隔,外望可享翠綠園景。單位約於9月中起開始放售,原叫價620萬元,連月來單位累減98萬元或約16%,最後以522萬元獲買家承接,折合實用面積呎價約15,490元,建築面積呎價則約11,574元。

劉鵬昌表示,新港城今月暫錄3宗二手成交個案,平均實用面積呎價約

14,923元。屋苑現時約有72個單位放售,最低入場價由約550萬元起。

大興花園445萬易手 減價50萬

祥益地產巫嘉露表示,日前屯門大興花園1期錄得一宗區外首置客成交個案,原業主於2013年以約259萬元購入單位,是次轉手眼獲利約高達186萬元。上述所錄成交單位為1期2座高層F室,實用面積394呎,兩房一廳,日前獲區外首置客垂青。該買家鍾情單位位於高層,客廳及房間均享開揚景觀,附設雅裝連基本傢俬電器,可即買

即住,加上原業主增加讓幅,累積減價達50萬元,上述買家遂決定以445萬購入單位作自住之用,以實用面積計算平均呎價為11,294元,屬市場價成交。

累減50萬 沙田一城3房880萬沽

中原地產關煜焜表示,沙田第一城本月暫錄約7宗成交,市場最新錄28座高層D室易手,建築面積870平方呎,實用面積688平方呎,3房連套房間隔,叫價930萬元,議價後以880萬元沽出,累減50萬元,實用面積平均呎價12,791元。

史上最少 去年居二成交3887宗

香港文匯報訊 2018年居屋屢誕樓王,上半年樓市氣氛暢旺,樓價持續上揚,刺激不少用家追價入市,帶動居屋買賣交投活躍。然而,踏入下半年,情況急速逆轉,受中美貿易戰紛爭惡化,加上政府推出52折新居屋所影響,二手居屋買賣近乎停頓,拖累去年全年表現,全年二手居屋僅錄3,887宗成交,較2017年的4,486宗再跌13%,並創自1996年有記錄以來最少。

均價年升14.6% 創歷史新高

據土地註冊處最新資料,2018年全年二手居屋僅錄3,887宗買賣登記,較2017年跌13%,並創下新紀錄。不

過,去年居屋成交總值按年僅下跌1%至約196.42億元,仍屬有記錄以來次高。數據亦顯示,去年每宗居屋二手買賣平均成交金額約505.3萬元,儘管去年下半年樓價開始回落,惟均價全年仍錄得約14.6%升幅,並創出歷史新高。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,從各樓價分類中得出,2017年居屋成交較集中在價值300萬元至499萬元之間,但去年已上移至400萬元至599萬元之間,反映了去年樓價整體上行趨勢;另外,價值500萬元至599萬元及600萬元或以上的樓價組別,按年更上升45%及1.32倍,至1,190宗及

790宗,成為逆市奇葩,印證居屋有價有市。

藍籌屋苑跌幅 麗晶花園最大

從屋苑層面作分析,2018年十大活躍成交屋苑當中,共有5個屋苑登記量報跌,跌幅由8%至19%不等,其中九龍灣麗晶花園去年錄85宗買賣登記,按年大減19%,跌幅最為顯著,惟成交總值按年減少僅1%至4.73億元。至於上年最熱賣的屋苑屋苑為屯門兆康苑,期內錄111宗成交,總值約5.17億元。而在去年所有登記個案當中,按最高成交總值計算,以大角咀富榮花園17座中層A室的1,065萬元成交最為矚目,上述單

位實用面積約592方呎,折合實用呎價約17,990元,打破歷來二手居屋最高價登記紀錄。

買家欲執平貨 今年成交料續低

陳海潮認為,若今年逾6,500伙新居屋推出市場,勢將凍結大批購買力,相信會對二手居屋造成一定影響,而且其他資助房屋及私樓上車盤推售亦會與部分二手居屋客源重疊;另外,中美貿易戰事態發展亦相當關鍵,即使每年2,500個「白居二」配額恒常化,惟估計實質買家只會選擇「吼位」執平貨,取態會較為審慎,故料2019年全年居屋登記量維持在4,000宗以下的低位徘徊。

一太:調控持續 滬樓市步「新常態」

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報導)第一太平戴維斯昨日發佈《2018年第四季度上海市場回顧》,期內上海一手商品住宅成交量環比下跌逾三成,但成交均價創歷史新高。第一太平戴維斯中國區市場研究部主管簡可預計,2019年上海仍會實行較緊縮的政策調控,住宅市場持續承壓。

去年末季一手成交環比跌逾33%

據該行統計,去年第四季度滬新建商品房新增供應約288萬平方米,環比微降5.9%;一手商品房成交量約153萬平方米,環比下跌33.2%,同比漲30.5%,成交均價達到61,300元(人民幣,下同)/平方米的歷史新高。

期內一手高端公寓方面新增供應40.2萬平方米,環比漲50.1%,達到近五年來單季度供應新高。去年四季度一手高端公寓成交量28.1萬平方米,環比跌9.8%,價格較三季度漲2.1%,均價達到103,700元/平方米。

住宅用地市場上,四季度共成交了四塊純居住用地,基本以零溢價成交;另有五幅租賃用地亦以零溢價成交。

「房住不炒」基調續 樓市流動性料增

2018年全年,上海市共交易27塊純住宅用地,總建築面積739,000平方米;純租賃用地共計34塊,可建築面積約131萬平方米。截至2018年末,上海市共計已推出純租賃房地塊共計

57塊,將至少為市場提供51,679套新建租賃住宅。

簡可認為,2019年上海將持續「房住不炒」的基調,住宅市場持續承壓將成為新常態,而在調控政策基本穩定的前提下,相較2018年,開發商或將加快放量,令住宅市場整體流動性加強。

2018年上海土地市場持續推出了多幅租賃用地,簡可料未來供地結構或將進一步調整,政府或不單純依靠買賣土地來獲得稅收。

投資市場上,在經濟全面降槓桿、融資管制的環境下,2018年上海投資市場



一太料今年上海樓市仍實行較緊縮調控。

成交回落,總成交總額約878億元,同比下降13%。全年國際開發商和投資者成交佔比約為59%。

內地樓市「四限」或放寬

香港文匯報訊(記者 孔愛瓊 上海報導)在日前舉辦的2019丁祖昱評樓市年度發佈會上,易居企業集團首席執行官丁祖昱認為,隨着增量天花板的逼近,2019年地產行業規模會下降逾10%。此外,一季度或迎來部分限制性政策放寬,限購、限價、限貸、限售放鬆或有望。

數據顯示,2018年是內地樓市怪象頗多的一年,一邊是調控政策不放鬆下的地產市場困頓重重,如全年土地流拍破千幅、地王難產成常態、二手房價格大降帶來經紀行業危機等。但另一邊的住宅開發市場依然走高,達到15萬億元(人民幣,下同)規模,同比前年的13.37萬億元高出12%。

樓市利淡多 三四線城承壓大增

丁祖昱預計2019年地產行業規模將下降10%,住宅開發市場規模會回落到13萬億元左右,銷售面積也會從17億平方米的高位回落。他稱央行貨幣放水難解樓市之渴,多城市地價將進入底部、租賃行業面臨洗牌等,總體認為2019年上半年將是過去十年壓力最大的半年。另外,今年三四線城市的壓力會比過去兩年更大,這也將直接影響總體銷售金額和銷售面積的變化。至於「四限」是否會放寬?丁祖昱估計,今年一季度將迎來部分限制性政策的放寬或執行上的放寬。2019年整體是中央放權到地方,樓市「四限」放鬆有希望。