

豬年首個全新盤「AVA228」最快本周開價 納米盤稱霸 129呎市區最細

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豬年伊始,已有納米盤搶開出擊,投資者盧華旗下長沙灣大南街228號的AVA 228昨突擊上載售樓書,勢成豬年首個全新樓盤。該盤最細實用面積單位只有129方呎,為開放式單位,僅比屯門「龍床盤」菁雋最細的128方呎大一呎,細絕市區新盤。該盤獨家代理美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示,該盤最快本周開價。不過,面對市況前景未明朗,相信現時推售納米樓去貨亦不易。

根據AVA 228售樓書顯示,該盤提供160個單位,全為開放式及一房迷你戶,每層8伙,單位實用面積由129方呎至249方呎,換言之,全部單位實用面積低於250方呎,70%為開放式單位。

該盤包括144伙標準戶,實用面積151方呎至249方呎,及16伙特色戶,實用面積129方呎至249方呎。當中2樓D室、E室面積僅129方呎,為開放式單位,單位長形設計,玄關位連接浴室,客飯廳面積只有約60方呎,單位屬特色戶,各連28方呎平台。

樓花期長達35個月

今次單位最細129方呎,打破同系同區AVA 61的150方呎紀錄,細絕市區新盤,面積僅比屯門「龍床盤」菁雋(全港最細)128方呎戶大1方呎,成為全港第二細新盤單位。

此外,AVA 228的2樓H室一房戶,單位實用面積只有211方呎,惟其平台面積達520方呎,比單位面積還要大1.46倍。

發展商曾指,AVA 228最細單位面積是百多方呎,相信受上車客及投資者歡迎。該盤屬遠期樓花,預計於2021年12月落成,即樓花期長達35個月。

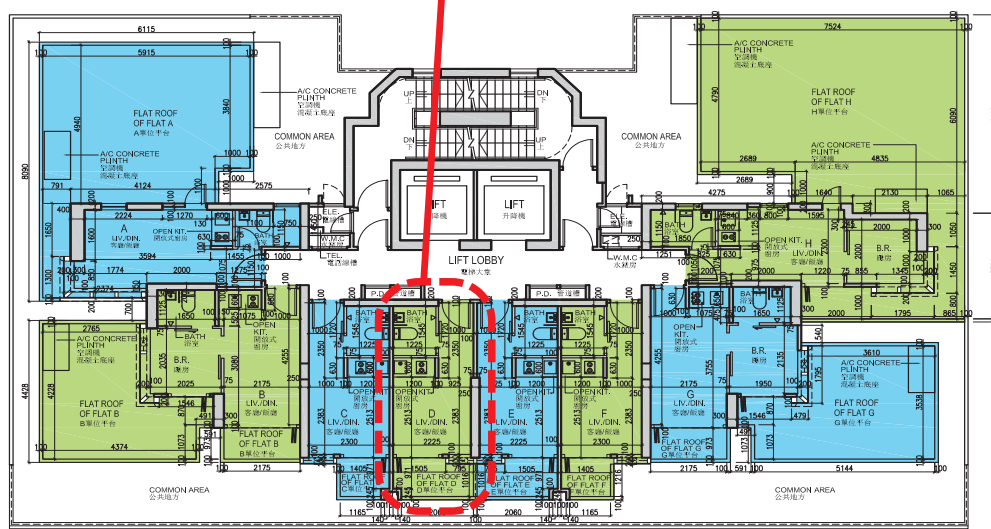
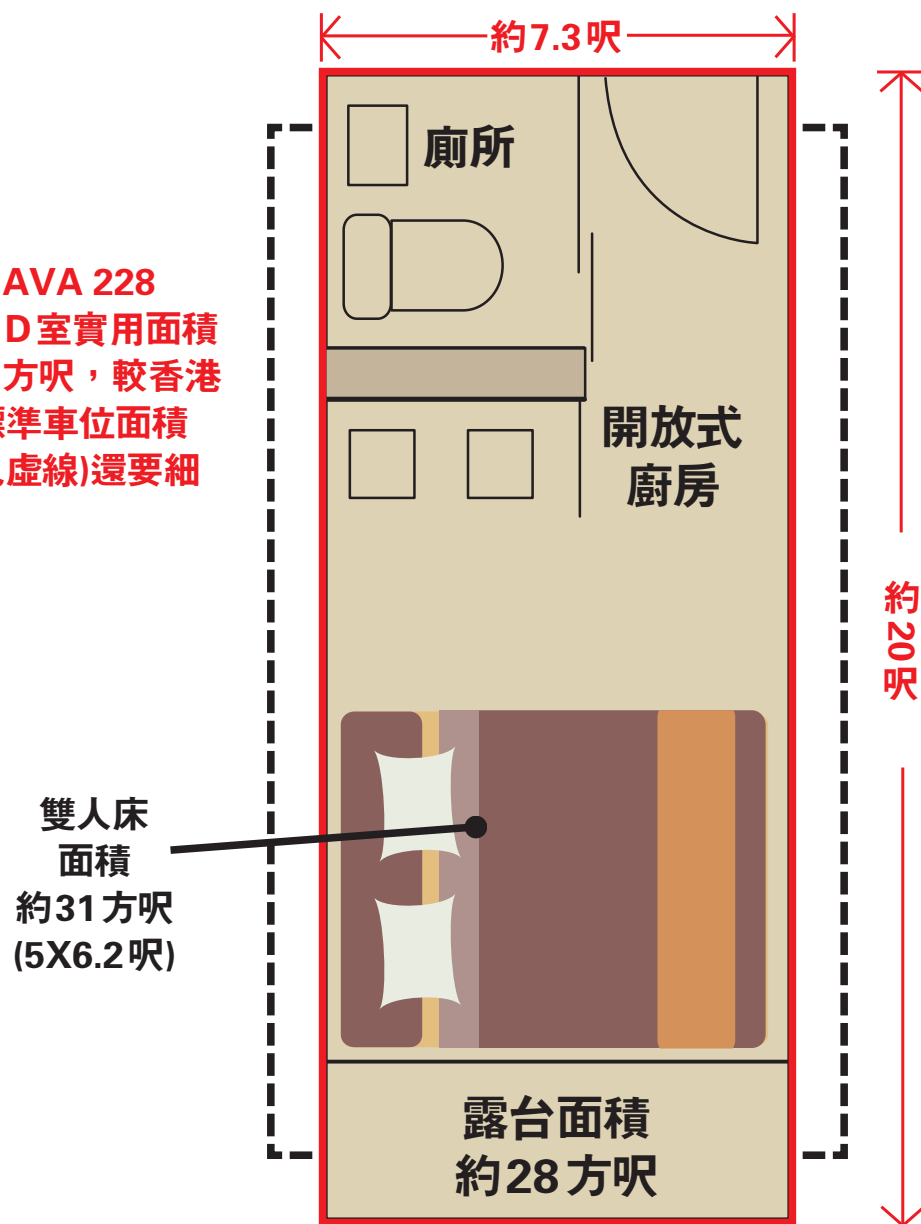
AVA系列愈賣愈細

資深投資者盧華及其家族近年透過收購舊樓來發展住宅項目,推出一系列「AVA」樓盤,主打迷你戶,包括西環AVA 128、佐敦AVA 62、馬頭角AVA 55、長沙灣AVA 61及AVA 228,且愈推愈細,並曾多次創下最細單位的紀錄。

例如佐敦AVA 62提供的88個單位全部小於253方呎,最細的單位只有151方呎;馬頭角AVA 55共提供88個單位,面積介乎166方呎至328方呎,提供開放式單位、1房及2房單位;西環AVA 128提供63伙,面積由177方呎至296方呎不等,其中177方呎單位曾一度細絕西營盤及上環區新盤。

2017年推售的長沙灣AVA 61,提供138伙,最細單位只有150方呎,細絕九龍新盤。今次準備推售的長沙灣AVA 228最細單位面積進一步縮至129方呎,成為市區最細面積新盤。

**AVA 228
2樓D室實用面積
129方呎,較香港
標準車位面積
(見虛線)還要細**



豪客5.2億購深水灣徑8號兩分層

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豬年豪宅新盤受捧,南豐及豐源旗下南區豪宅深水灣徑8號昨日獲一組買家斥資逾5.2億元購入2伙分層戶,呎價分別達6.28萬元及6.93萬元。

相關成交單位分別為第1座7樓B室及第2座7樓C室,實用面積分別為3,641方呎、4,214方呎,成交價逾2.29億元及2.92億元,呎價6.28萬元及6.93萬元,兩個單位由同一組買家購入,即總作價逾5.2億元。

何文田天鑄每呎4.4萬

新地旗下何文田天鑄亦以招標形式售出2伙分層單位,套現超過1.5億元。標售單位包括第3座21樓A單位,實用面積1,708方呎,成交金額7,567.08萬元,呎價44,304元;以及第2座20樓B單位,實用面積1,708方呎,成交金額7,463.96萬元,呎價43,700元。

此外,系內元朗Grand YOHO亦以招標形式售出第8座25樓C單位,實用面積537方呎,成交金額1,177.2萬元,呎價21,922元。

上源擬招標售天台戶

另一邊廂,萬科(香港)市場營銷與客戶關係部董事周銘禧昨表示,因應近期接獲不少準買家及代理的查詢,現計劃月內推出屯門上源「Sky Le Pont」連天台特色戶,此批單位戶型以3房及4房為主,實用面積由790方呎至1,570方呎,部分單位連逾1,000方呎天台,預計以招標形式出售。上源至今已推出807個單位,截至昨日累售599個單位,佔可供出售單位74%,套現逾37億元。

他又指,同系長沙灣全新住宅項目現正申請預售樓花同意書,提供467個單位,最細單位面積不超過300方呎,預計於今年年中推出。



深水灣徑8號

上月5盤獲批預售共1171伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署公佈,2019年1月共批出5份預售樓花同意書,涉及1,171個單位,包括正在發售的大埔白石角逸瓏灣8等。與此同時,多間發展商積極申請預售賣樓,上月多達3個新盤共2,264伙申請預售,包括長實將軍澳大型新盤日出康城8期,涉及1,422伙。一加一減後,令待批預售的新盤單位維持逾萬伙水平,涉及11,151個單位,按月升10.87%。

3新盤申請預售涉逾2200伙

地政總署最新公佈,上月該署共批出5份預售樓花同意書,涉及1,171個單位,大部分屬於中小型項目,包括現正推售的信置大埔白石角逸瓏灣8,涉及528伙。其他獲准預售的樓花盤包括新世界與市建局合作發展的土灣灣珠尚(294伙)、香港興業大嶼山愉景灣意堤(196伙)、中信泰富馬鞍山峻源(148伙),以及中國海外西貢飛鵬

山道3號(5伙)。上月亦有3個樓花新盤向政府申請預售文件,涉2,264伙,最大型項目為長實將軍澳日出康城8期,涉及1,422伙,預計最快2021年6月底落成,項目同時為目前待批預售的21個新盤中單位數量最多。

合景泰富及龍湖地產合作發展的啟德1K區1號地盤亦申請預售,提供667伙,預計2021年11月15日落成。至於信置與中電合作發展的何文田前中電總部(嘉道理道24A號),則涉175伙,同樣預計2021年11月底落成。另外,海航早前以68.89億元出售予會德



■上月共1,171伙單位獲批預售樓花同意書,當中包括土灣灣珠尚。資料圖片

豐的啟德1L區2號地盤,提供637個單位,上月則撤回預售樓花申請。翻查資料,項目之前未顯示於待批預售的新盤行列,故相信項目是於上月入紙申請預售,同月撤回申請。據了解,會德豐近日曾表示會對項目重新規劃,估計收回項目申請是想重新部署。

恒地:旗下高按未見負資產

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局早前公佈,本港去年第四季負資產按揭達262宗,負資產陰霾再現。不過,恒地地產首席財務總監馮孝忠昨出席電台節目時表示,對情況不太擔心,因為根據傳媒報道部分個案屬銀行貸款予員工,由於按揭比例或達十成,故相對影響較大,而發展商二按方面看不到近期有斷供上升的趨勢。

美息今年最多加一次

他以恒地為例,旗下所提供的八成數按揭服務,暫未看到有負資產情況,斷供上升趨勢亦未見出現。他又指,市況「無得估」,發展商「高高低低」都會繼續做,如果長期在一個地方有樓賣,平均成本便可以「拉勻」。

他認為,香港在供樓利息方面心理因素影響多於實質因素,並估計美聯儲最多於今年9月考慮加息一次,故香港最壞情況亦只會跟隨加息一次。

他又指,由於美國總統特朗普以至商界已不斷呼籲美聯儲不要加息,料該局加息態度將會「好小心」,加上目前全球經濟放緩,美國內部通脹壓力不大,美聯儲今年甚至會考慮不加息,認為供求、氣氛、土地供應及經濟等的影響相對較大。

對於中美貿易戰看法,他認為,債市及股市表現均較好,相信亦反映了市場對中美貿易戰談判的預期,料到2月尾市場或會見高位,他又估計,貿易戰上雙方或可達成部分協議,但相信科技戰等將仍然持續。

美聯續看好豪宅表現

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美聯集團昨舉行傳媒新春團拜,美聯集團主席黃建業率領一眾管理層出席,美聯集團副主席黃靜怡表示,雖然去年樓價下跌,主要為中小型物業升勢過急所致,惟香港經濟基調強勁,故集團看好中長線發展,料未來物業市場仍會吸引資金,對豪宅表現看高一線。

黃靜怡表示,總結狗年樓市表現,全年錄得「量額齊跌」,而且全球樓價有下跌的情況。本港樓價下調主要為中小型物業,此類物業早前升勢過急,樓價跌只是健康調整,不過香港經濟基調強勁,故集團看好中長線發展。黃靜怡預料,鑑於物業以外的投資工具出現波動,將有資金來港投資物業,雖然中小型單位出現調整,但買家仍對樓市有信心,對豪宅表現看高一線。黃靜怡又指,香港有約7,000公頃土地透過填海取得,佔已發展土地25%,因此



■黃靜怡(左六)、黃子華(左七)及布少明(左八)等昨出席傳媒新春團拜。

記者顏倫樂攝
政府填海對香港長遠供應均有好處。至於今年入市貼士,為「勤、精、快」,由於現時物業選擇較多,買樓前應多做功課,如有意買樓收租要留意長遠發展,因區份不同,受歡迎程度亦有所不同。

美聯集團董事總經理黃子華表示,中美貿易戰「好飄忽」,對樓市影響極大,難以預料談判結果如何,如貿易戰惡化,樓市有機會再下跌,預計最壞情況可以每個月跌5%。

舊英皇駿景酒店6億重建



張煥強(左)稱跑馬地舊英皇駿景酒店原址重建後計劃收租。右為楊政龍。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市區出租單位受捧,英皇國際執行董事張煥強昨表示,跑馬地宏德街舊英皇駿景酒店原址,經過8年時間後終於在上周五與政府達成補地價協議,可重建成一幢住宅項目,補地價約100多萬元,計劃作出租,項目總投資額約6億元,預計今年拆卸重建,2023年落成。

擬建260伙細單位收租

他表示,項目佔地5,815方呎,以10倍地積比發展,樓面約5.8萬方呎,將提供約260伙面積200多方呎細單位,作長線收租。他指,同區系內收租項目奕蔭街The Unit出租情況理想,The Unit呎租超過100元,故今次重建項目亦計劃作收租用。

他稱,集團將積極增加土地儲備,亦有意競投市建局觀塘恒安街項目,工商物業會留意全港各區,舖位則集中於民生區。樓價走勢方面,他認為,要在第二季尾至第三季才較清晰。

楊政龍:今年港開3戲院

另外,英皇文化產業執行董事楊政龍表示,集團將於本港各區開拓新戲院,今年計劃於尖沙咀、將軍澳及馬鞍山開設3間戲院。他認為相比內地開影城,本港戲院的入座率相對較高,回本期與內地經營戲院相若,並指內地戲院屏幕數目已超越美國,成為全球屏幕最多的國家,料未出現供過於求的情況,但坦言內地戲院業正進行大洗牌,出現大併細的局面。