

大灣區出綱要 新盤謀出擊

長沙灣AVA 228 提價加推 周五賣82伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黎梓田)中美貿易戰有解決跡象,粵港澳大灣區規劃綱要又出台,利好港股。資深投資者盧華旗下長沙灣納米盤AVA 228 昨趁勢加價加推32伙,包括首度推出2伙平台戶,標準戶折實平均呎價19,961元,加價約1%,並於本周五晚首輪發售82伙。內房保利置業(香港)市場銷售部主管高藹華表示,內地客仍喜歡來香港購買住宅,估計今年本港樓價上下波幅5%至10%。



陳富強(左)稱,大埔公路沙田嶺項目62伙分層單位,或於第四季推售。

長沙灣納米盤AVA 228 昨加價加推32伙,包括首度推出2伙平台戶,當中30伙標準戶折實平均呎價19,961元,加價約1%。該批單位實用面積134至249方呎,售價由295.2萬至578.9萬元,平均呎價22,683元,扣除最高12%折扣後,134方呎開放式連18方呎平台戶折實入場259.8萬元。

龍譽頂層複式呎價或創新高
另一邊廂,高藹華指出,啟德龍譽自2017年3月推售至今累沽逾740伙,套現約88億元,平均實呎價約2.3萬元,內地客少於5%,現尚有約186伙餘貨推售,將於年內有序推售,估計市價約32億元,該盤預計今年3月底至4月期間交樓,當中4伙實用面積1,600方呎至2,000餘方呎頂層複式戶,相信會以招標形式發售,由於景觀佳,很大機會創啟德住宅呎價新高。資料顯示,啟德天寰特色戶最高呎價高見5.3萬元,為啟德區住宅呎價

最高紀錄。
屯門咖啡灣豪宅料末季軟銷
系內於屯門咖啡灣豪宅項目最快今年第四季開展軟銷宣傳,該盤提供22幢洋房,平均面積約4,000至5,000方呎,計劃以現樓形式推售,關鍵日期為今年第三季。至於保利置業(香港)去年8月中以33億元奪得油塘高超道地皮,仍進行前期規劃中,預計最快於2021年才推售。

展望本港樓市前景,她指,中美貿易戰等外圍因素仍未明朗化,對今年本港樓市走勢審慎樂觀,但因市場剛性需求仍大,及以用家為主導,供應仍未追到需求,估計今年本港樓價上下波幅介乎5%至10%。
對於粵港澳大灣區規劃綱要出台,會否令新界區樓價受壓,她認為,香港是安全城市,內地客仍喜歡來香港購買住宅,相信對本港住宅仍有一定需求。

元朗珀爵最快節後標售
另一邊廂,遠東發展營業及市務總監(香港)陳富強昨表示,元朗唐人新村珀爵最快農曆年後重新推出單位招標,該盤已於去年12月底以招標形式出售1伙,呎價約18,860元;另同系大圍珀玥今年入伙,項目自開售一個月後已累售超過九成半單位,現尚餘5伙特色單位,將以招標形式發售。

蓮塘口岸快竣工 尚澄利好
陳富強又表示,同樣今年入伙,同系沙頭角尚澄已售出近25%單位,尚有約190伙將以現樓推售,因項目附近的龍山隧道及長山隧道開通在即,以及蓮塘口岸亦即將落成,料投資及自住潛力會提高,故預計有一定提價空間。全新樓盤方面,陳富強透露,大埔公路沙田嶺項目涉及62伙分層單位,主打2房及3房單位,有機會第四季推售。

遠東發展地產發展總監方文昌表示,現時本港息口穩健,外圍因素顯示加息機會不大,而早前亦積存了一段時間的購買力,預計今年樓價全年會升5%至10%。他又建議,政府下周公佈財政預算案中應考慮減辣及放寬按揭成數。

大銀:豪宅市場穩定看俏
大銀地產總經理(項目)朱偉雄稱,長沙灣大埔道翠雅山第1座及3座分別提供4伙及3伙,傾向以全幢出售予大家族,價錢參考九龍塘一帶單位,近期附近有單位呎價達7.5萬元。
該盤第2座暫考慮用作收租,將於月內開放予客人參觀,同場亦會展出全球限量跑車。他又對豪宅市場感到樂觀。新盤成交方面,嘉華國際旗下啟德嘉匯昨透過招標形式以1,041.8萬元沽出第1座23樓G室,實用面積372方呎,一房戶,呎價28,005元,售價及呎價均創項目一房單位新高。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局觀塘恒安街重建項目昨日截收意向,局方公佈收到38份意向書,反應理想。據了解,入意向發展商來自大中小型發展商,例如新地、新世界發展、宏安地產、爪哇控股、德祥地產等等。項目規模不大,可建樓面約71,688方呎,提供單位約138伙。市場預計每方呎樓面地價約8,500元至11,000元,估值約6.1億元至7.9億元。

觀塘恒安街項目截收38份意向
須供老人院舍 遠洋:具經驗
綜合市場資訊,昨日入意向的財團,包括新地、新世界發展、宏安地產、爪哇控股、德祥地產、英皇國際、中國海外發展、碧桂園、遠洋集團、遠東發展、建灝地產、南豐、華懋、莊士機構等等。遠洋集團投資經理劉毅表示,觀塘區有需求,項目須提供老人院舍,但公司有相關資源及經驗。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,今次入意向書反應「踴躍」。原因是近年買地難而入場費又高,市建局項目勝在位於市區又可分散發展風險,雖然這些項目利潤不高,但入場費低,對本地中小型發展商吸引力大,現時發展商急需增加項目儲備。他估計項目日後招標時,發展商出價不會太進取,而未來幾個月地價會比較平穩。

地盤細 英皇:市區項目抗跌
建灝地產行政經理林綺華昨日投標後表示,項目面積不大,但市區地皮有優勢。英皇國際助理物業經理張思薇表示,集團對市區重建項目感興趣,日後項目推出招標時會研究內容,預計提供中小型單位。她又指,雖然地盤距離地鐵站較遠,但認為市區項目有抗跌力。
項目地盤面積約8,500方呎,屬第三輪「需求主導」重建項目(先導計劃)之一,日後可建樓面71,688方呎,包括7,976方呎非住宅樓面(其中5,382方呎屬政府、機構或社區用途),提供單位約138伙。市場預計每方呎樓面地價約8,500至11,000元,估值約6.1億至7.9億元。

近四年高 中環甲級商廈空置率飆

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)仲量聯行昨天發表的《香港地產市場觀察》指出,寫字樓租賃需求持續呆滯,1月份因租約期滿而釋出的空置寫字樓供應超出實際需求,令甲級寫字樓市場錄得17.82萬方呎負吸納量,令甲級寫字樓市場空置率連續三個月上升,其中中環甲級寫字樓上月份空置率由去年12月的1.8%升至2.3%,創2015年5月後近四年最高空置率,但其中一個原因是和記大廈重建所致。九龍東寫字樓空置率亦由去年12月底的9.6%升至上月底的10.3%。

利企業擴充 節後交投料升
然而,中環寫字樓空置率上升,亦為有迫切擴充需求的租戶提供了機會。月內有部份銀行和金融企業趨向為旗下中環辦事處進行擴充和升級。

其中最矚目的成交包括網上證券交易平台供應商大錦證券承租長江集團中心13,300平方呎樓面,以配合其業務擴張計劃。此外,Folger Hill Asset Management於萬宜大廈承租7,600平方呎樓面,以提升辦公環境。

約滿樓面增 租金短期受壓
仲量聯行商業部主管鮑雅歷(Alex Barnes)表示,傳統核心商業區的空置率上升,導致1月整體寫字樓租金升幅放緩,按月僅升0.3%。三大核心寫字樓區當中以尖沙咀的空置率最低,區內寫字樓租金於1月按月上升1.0%,升幅連續兩個月成為各區之冠。雖然面對中美貿易摩擦及本地經濟放緩的不利因素,但租賃需求維持平穩,預期交投量將在農曆新年後重拾升軌。



大錦證券承租長江集團中心13,300平方呎樓面,以配合其業務擴張計劃成為近來矚目的成交之一。

資料圖片
仲量聯行研究部主管馬安平表示,該行估計今年將有240萬平方呎的寫字樓樓面會因租約期滿而重投市場。由於經濟前景不明朗將導致寫字樓需求短期受壓,這批樓面要獲得承接將面對挑戰。這將大大降低業主加租的空間。然而,由於空置率仍處於極低水平,該行認為租金仍可望在年內上升0%至5%。

居二春寒 2月成交按月暫減半

香港文匯報訊(記者 黎梓田)外圍經濟風險持續困擾市場,加上農曆假期因素,近月居二市場交投氣氛出現冷卻。據房委會資料顯示,本月截至15日,居二市場錄得17宗成交,較1月同期37宗減少逾五成,新近錄得將軍澳廣明苑有低層3房戶以415萬元售出,呎造6,905元,呎價創屋苑自去年3月起居二市場新低。

根據房委會資料,本月截至15日,居二市場暫錄17宗成交,較上月同期37宗減少20宗或54%。此外,1月份居二市場錄253宗成交,較去年12月增加4%。在本月成交中,錄得將軍澳廣明苑低層戶以新低價易手,單位實用面積約601方呎,以415萬元(未補地價)售出,實用呎價6,905元,呎價創屋苑同類市場去年3月後新低。

穗禾苑單位市價易手
樓市短暫回穩,個別減價單位吸引買家入市。世紀21陽光物業陳民表示,新近錄得火炭穗禾苑J座低層1室成交,實用面積473方呎,採2房間隔。單位原開價490萬元,放盤2個月,累減60萬元,減幅約12%,獲外區上車客以430萬元購入,實用呎價約9,091元,屬市價水平。
農曆新年假期氣氛濃厚,屋苑二手交投減慢,部分業主至少減價半成才能把單位脫手。利嘉閣地產彭嘉豪表示,市場最新錄得馬鞍山新港城A座高層5室的成交,單位實用面積約568方呎,採3房1套間隔,是次由叫價838萬元減至778萬元易手,減幅60萬或高達約7%,折合呎價約13,697元。
彭嘉豪續指,新港城本月暫錄3宗成交個案,平均呎價約15,000元。該屋苑現時約有141個單位放售,2房單位入場價由540萬元起,3房單位則由810萬元起。

「劏房之城」二手成交暫9宗
另外,紅磡「劏房之城」環海,東岸至今已錄得9宗二手成交。置高物業林巍表示,該樓盤已收樓近一個月,暫時錄得9宗買賣,平均呎價為18,500元,現時有接近100伙放盤,最平價錢為194方呎開放式戶,叫價399萬元起。
新近錄得1B座低層B室成交,單位面積216方呎採開放式,原業主開價483萬元,議價後減至415萬元售出,減價約5.5%,實用呎價19,213元。

去年動工12676伙 4年新低



長實紅磡鶴崗街13號康力投資大廈獲批由工業大廈轉作商廈。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年減少私人住宅土地供應,拖累新盤施工量下跌。屋宇署最新數據顯示,去年12月全港只得1個私宅項目動工,涉及54伙,雖然較11月份13伙增加,但仍然屬於極低水平。而總結去年全年動工量只得12,676伙,較2017年的20,300伙減少近38%,繼過去連升3年後首度回落,並創自2014年以後的4年新低。
利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,去年底連續兩個月未有大型項目展開施工,令私宅動工量按月持續處於極低水平。數據顯示,去年12月只有1個私宅項目動工,涉及54伙,項目為九龍城獅子石道48號。回顧2018年,全港共有33個私宅項目動工,涉及單位總數12,676伙。當中新界區的施工伙數最多,涉及8個項目共9,256伙,單位佔整體比例達73%。
陳海潮指出,雖然去年施工量下跌,但相信不少私宅項目可望於今年內陸續開展,展望2019年全年動工量有望止跌

回穩,初步估計料達約1.5萬伙左右水平。而與施工量相反,去年落成量飆升,12月全港共有10個私宅項目,合共5,281個單位落成,按月升1倍,創下自2002年9月以來,逾16年的單月新高紀錄。

去年竣工逾2萬伙 創14年新高
總結去年全年樓市共有20,984伙私宅落成,較2017年的17,791伙增加近18%,並為2005年以來的14年新高。陳海潮表示,2018年全年落成量超逾差估署預測的18,130伙約15.7%,反映了早幾年加快賣地的成果。展望今年,預期一些大型項目將相繼取得入伙紙,初步估計2019年全年落成量可達逾1.8萬伙水平。
屋宇署同時公佈,去年12月共批出23份圖則,包括九倉於去年1月以124.51億元投得的九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界住宅地,獲批建4幢樓高13層高住宅(建於2層平台及2層地庫之上),住宅樓面約436,398方呎。另外,太古前大班簡基富旗灣仔堅尼地道33至35號,批建1幢24層高分層住宅,住宅樓面約61,626方

呎。
金馬麟山道8號獲批建豪宅
而信置山頂金馬麟山道8號大屋,獲批建為1座2層高(建於1層地庫之上)住宅,涉約7,182方呎樓面。英皇旗下中半山麥當勞道65至73號、堅尼地道40B、C、D號項目,獲批建1座16層高(建於3層地庫之上)住宅物業,涉及45,212方呎樓面。同系中環奧卑利街20至26號及贊善里11號項目,批建1座25層高(另設1層地下層之上)住宅,可建樓面約29,265方呎。
長實於紅磡鶴崗街13號康力投資大廈獲批由工業大廈轉作商業大廈,可興建兩幢樓高33層商廈(另有4層地庫),總樓面約47.7萬方呎。消息指,長實將於短期內與租客商討搬遷計劃。
富豪酒店及百利保旗下西營盤皇后大道西150號至162號,則獲批建1座28層高商住物業,住宅樓面約53,993方呎,以及非住宅樓面8,891方呎。新地觀塘巧明街98號前九巴車廠項目,亦獲批建2座21層高(位於12層平台層及4層地庫之上)的商業項目,總樓面約1,146,630方呎樓面。