

市場氣氛改善 豬年頭炮新盤開門紅 納米盤復勇 AVA 228 速沽逾半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰談判有進展,港股向好,豬年頭炮新盤開門紅。資深投資者盧華家族旗下公司發展的AVA 228昨晚以折實平均呎價逾1.9萬元開價,折實入場為259.8萬元,屬近兩年市區入場費最低的長沙灣納米盤AVA 228昨晚發售首批82伙,消息指,截至9時45分,全晚售出46伙,銷售率56%。

累收約264票的AVA 228於昨日下午6時45分起於尖沙咀加拿芬廣場售樓處接受準買家報到,該盤獨家代理美聯物業住宅行政總裁布少明表示,由於因項目入場門檻較低,吸引不少上車客有意入市,佔客戶比例達70%,當中有大手客斥資逾800萬元購入兩伙。

布少明指,該盤以開放式單位最為受歡迎,用家比例佔約80%,投資客比例則佔約20%;首置客比例近八成,較近期新盤中為高。九龍區客佔約一半,港島及新界區客人則各佔約半成及45%。

代理料租金回報達3.5厘

布少明續稱,項目坐落九龍市區,交通便捷,自住或收租的升值潛力可期,預計項目落成後呎租可達60至65元,租金回報約3至3.5厘。

該82伙的實用面積134至249方呎,售價由295.2萬至588.4萬元,扣除最高12%折扣後,折實價由259.8萬元至517.8萬元。入場單位為2樓C室連平台戶,折實售價逾259.77萬元,屬近年市區入場費最低,折實呎價19,386元。而項目最細面積的129方呎單位尚未推出。

近月一二手樓成交回升,多個新盤隨即加價。百利保及富豪酒店合作長沙灣



■AVA 228昨晚發售首批82伙,為豬年首個賣樓的全新盤。圖為買者在售樓處等候情況。

順寧道83號尚都昨將其中2伙加價,包括29樓A室及30樓E室,單位實用面積分別為434及458方呎,相比2016年12月8日的修訂價單,今次該2伙比兩年前多前加價20%及18.8%,加價後售價分別為1,113.66萬元及1,134.66萬元,呎價分別為25,660及24,774元,最高折扣12%,折實價為980萬及998.5萬元,折實呎價22,581及21,801元。恒基地產及新世界合作的元朗尚悅,嶺亦將其中7伙加價約2%。

逸瓏灣8沽4伙涉4082萬

信置旗下大埔白石角逸瓏灣8昨亦推售新一批129伙(當中30伙以招標形式發售),市場消息指,昨日售出4伙,全屬向內圍三房戶,單日套現逾4,082萬元。

億京項目及銷售策劃總監潘志才昨表示,大埔白石角海日灣本周售出18伙,比上週成交量高2倍,套現1.4億元,買家主要為本地用家。他指出,海日灣近

日銷情提速,相信是受上週白石角賣地利好消息帶動,令買家加快入市步伐。海日灣去年底推出至今已售195伙,套現逾31億元,預計本週末睇樓量較上周末多逾10%至20%。

朗城匯下周二發售150伙

永泰地產旗下屯門青山公路大輦段The Carmel昨售出第1座10樓B、H室,實用面積368及803方呎,屬1及2房戶,成交價分別573.2萬及1,324.4萬元,實呎15,576及16,493元。市傳該兩個單位由同一組買家購入,即總成交價逾1,897萬元。

華懋與港鐵合作元朗朗城匯本周二加推第5座72伙後,昨落實於

下周二晚發售150伙,當中72伙來自第5座,78伙來自第3座。

此外,土地註冊處資料顯示,新地上市月底以約8,182.5萬元售出何文田天鑄第2座2樓A室,登記買家為何慧賢(HO WAI YIN SELINA),與新地前執行董事陳鉅源妻子何慧賢姓名相同。何慧賢支付逾347萬元印花稅,相當於樓價4.25%,即以首置名義購入物業。該單位實用面積1,738方呎,屬套3房單位,呎價47,080元。



■信置大埔白石角逸瓏灣8昨推售新一批129伙(30伙招標)。售出4伙,套現逾4,082萬元。資料圖片

CCL連升兩周 樓價或持續向上

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美貿易談判結果不日揭盅,樓市交投重現起色,反映香港樓價走勢的中原城市領先指數CCL連升兩周,最新報170.87點,按周上升0.28%,而新界東CCL Mass更連升3周,報182.64點。報告分析指,隨著新春後市場進入季節性旺市,料元宵節後CCL有望回升。

中原地產昨發表報告,CCL報170.87點,按周上升0.28%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報172.53點,按周上升0.68%。CCL(中小型單位)報170.78點,按周升0.38%。CCL(大型單位)報171.36點,按周跌0.19%。CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)同樣連升2周,分別累升0.55%、0.97%及0.78%。

該行研究部高級聯席董事黃良昇指出,隨著新春後市場進入季節性旺市,相信元宵後樓價走勢將會回升,並以去年歷史高位為目標。去年8月12日CCL錄188.64點,為歷史高位,其後樓價結

束上升,並調整至今。

黃良昇:樓價尋底成功

黃良昇又表示,新春前樓價尋底成功。自今年1月人行宣佈降準後,樓價隨即結束連跌局面。近5周計,三大整體指數齊升出現4次。當中CCL及CCL(中小型單位)連續5周企穩170點水平,CCL Mass連續5周企穩171點水平,樓價尋底跡象明顯。

新界東樓價連升3周,是四區樓價中首個回升。新界東CCL Mass報182.64點,按周升0.79%,連升3周共3.62%。新界西CCL Mass報154.20點,按周下跌1.23%,近5周持續一升一跌,並企穩於154點水平。

上週新界兩區齊升,兼新界東樓價單周反彈。今周則港九市區齊升,兼九龍樓價升幅顯著。九龍CCL Mass報168.98點,按周升2.01%,升幅為37周最大。港島CCL Mass報178.15點,按周升0.60%。

美聯樓價指數跌約0.09%

不過,「美聯樓價指數」卻反覆上落,上周指數再度下跌。最新報158.88點,按周微跌約0.09%,較四星期前則升約0.4%,而近期樓價走勢反覆,近6星期指數一直徘徊於158點至160點之間。本年迄今指數跌約1.32%,若與去年8月高位176.54點相比則累積跌約10%。

上週「美聯樓價指數」再次回落,主要受港島區及九龍區樓價下跌所拖累。若以3區劃分,「美聯九龍樓價指數」最新報152.05點,按周跌約0.5%。

至於「美聯港島樓價指數」則報176.06點,按周跌約0.45%。反觀,新界樓價按周回升,「美聯新界樓價指數」最新報148.18點,按周升約0.8%,惟年內迄今仍累跌約2.4%,與該區去年高位168.59點相比,累跌約12.11%,累跌幅度亦為3區之中最多。

中原城市領先指數CCL走勢



買家4280萬購 太古城相連戶

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)農曆新年過後,二手樓屢現大額成交,太古城美菊閣有相連戶以4,280萬元售予同一組買家,為太古城近9個月以來最大宗成交個案。

中原張光耀表示,太古城美菊閣高層F及G室,實用面積分別897方呎及1,015方呎,單位由同一名業主持有,以4,280萬元由同一組買家承接,平均實呎22,385元,據了解,原業主於2006年以534萬元購入F室,並於2011年斥資1,399萬元購入G室,合共涉資1,933萬元,是次賬面獲利2,347萬元或逾1.2倍。

資料顯示,同屋苑大額成交於去年5月錄得,當時太古城海榮閣一伙高層相連單位,實用面積共2,129方呎,以5,500萬元易手,呎價25,834元。換言之,是次為屋苑近9個月以來最大宗成交個案。

畢架山一號4房套4600萬成交

利嘉閣黃萬華表示,九龍塘畢架山一號16座中高層A室,實用面積約1,456方呎,為4房套連工人房套間隔,附一車位,座向東南,外望可享開揚九龍全景。原業主叫價5,000萬元,最後減價400萬元易手,減幅約8%,終以4,600萬元完成交易,呎價約31,593元。據了解,原業主於2003年5月,以1,150萬元購入上述單位,持貨約16年至今轉售,賬面獲利約3,450萬元,升值3倍。



■太古城作為本港指標二手屋苑,近日現大額成交個案。資料圖片

嘉湖車位短炒 兩月賬面獲利逾20%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓價見回升,車位價亦有反彈跡象,天水圍嘉湖山莊更現車位短炒個案,原業主持貨不足2個月賬面獲利逾20%。

祥益地產分行經理謝利官表示,嘉湖山莊景湖居1個地庫單號車位,成交價124.3萬元,原業主去年12月底以100萬元買入,一直以確認人身份以125萬元放售「摩貨」(成交前已轉讓),於日前完成轉名手續後,隨即減價7,000元獲承接,原業主持貨不足2個月,賬面獲利24.3萬元或24.3%。

一投資者240.5萬連購2車位

中原地產伍耀祖表示,繼上一名投資者於週內掃入3個嘉湖山莊車位後,屋苑本周再錄得另一投資者大手入市個案。該投資者於一日內先後買入兩個嘉湖山莊車位,分別為景湖居雙號車位,成交價120萬元,以及麗湖居單號車位,成交價120.5萬元,共斥資240.5萬元。

他指,目前屋苑車位市值租金每月約2,500元至2,900元,回報吸引,深受投資者追捧,本月錄得9宗車位買賣,現時放盤最平叫價120萬元。

啟德地公開標價 新地僅贏「馬鼻」



■在樓價持續回落背景下,啟德跑道區多幅地皮連續批出,發展商有關出價被市場視為市況重要參考數據之一。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公開啟德第4C區3號地皮的所有標價,這幅臨海望維港的靚地,可建樓面逾64.86萬方呎,政府上月23日以112.6億元批出予新地,但原來新地僅贏「馬鼻」,因為第二高出價為109.02億元,即新地只高出第二標價3.58億元,可說「贏得好險」。

地政總署公佈,啟德第4C區3號早前收到6份標書。除中標的新地外,長實、嘉里及建滔亦分別獨資入標,亦有發展商「強強聯手」分散風險,會德豐地產就聯同中國海外、華懋、帝國集團、恒地及新世界發展合共6間發展商共同入標,信置則選擇與嘉華合作入標。

最低出價較新地少逾20%

除了中標的新地外,餘下5份標書的出價

介乎約89.7億元至109.2億元,以可建樓面648,617方呎計,每呎樓面地價介乎13,830至16,808元,較中標價17,360元低約3.2%至20.3%。

據了解,這幅啟德地每呎樓面地價創啟德區純住宅地皮新高紀錄,亦是新地於區內第二幅發展用地,並為區內首幅百億住宅地王。

大嶼山住宅地截標 收9標書

此外,政府早前推出大嶼山長沙嶼南道住宅用地招標,並於昨日截標。地政總署公佈,地皮收到9份標書。綜合市場資訊,入標財團包括信置、英皇國際、莊士機構、宏安地產及騰瑞集團。

英皇國際助理物業經理張思薇稱,集團具備獨立屋發展經驗,大嶼山地皮私隱度高,若

中標計劃興建獨立屋,又指大灣區規劃有利大嶼山發展。

地皮亦吸引中資財團競投,騰瑞集團執行合伙人蘇廣平表示,公司在香港暫未有發展項目,一直物色在港發展機會,今次嶼南道地皮規模「可以一試」。

規模細 引中資入標試水

對於是次出價,蘇廣平認為各有「心頭好」,但對後市看法較為保守。該地盤佔地約22.17萬方呎,可建樓面約8.87萬方呎,市場估值約7.1億至13.3億港元,呎價約8,000至15,000元。

資料顯示,去年底大嶼山長沙嶼南道一帶亦有另一幅住宅地售出,該幅臨海地規模較小,由信置以逾2.03億元奪得,每呎樓面地價約17,604元。