

趁市旺 新盤加價加推

4項目周六火併 逾600單位搶客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商趁市旺爭相推盤,日出康城LP6、馬頭角臻尚、油塘曦臺、長沙灣AVA 228及元朗朗屏朗城匯昨齊加推共433伙,前四者本周六發售合共616伙。群盤出擊下,大幅加價10%至20%至折實平均呎價約2.2萬至2.4萬元的紅磡啟岸昨晚開售次輪148伙,消息指,截至昨晚8時售出61伙,銷售率41.2%。

紅磡啟岸次輪148伙累收526票,超額登記逾2.5倍,較首輪收票減75%。昨午6時售樓廠未見人龍,A組購2伙至4伙,B組則購1伙至2伙。

啟岸單日去貨61伙

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,截至昨晚8時,啟岸已被揀選住宅約61伙,包括13伙來自5號價單及48伙來自4號價單。最高成交價及最高成交呎價單位同為28樓B8單位,成交價1,195.4萬元,呎價28,127元。現正積極考慮將特色單位招標推售。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,有大手客斥近1,200萬元購入2伙。中原地產亞太區副主席兼住宅部行政總裁陳永傑表示,發展商加價幅度大,加上臻尚及煥然懿居吸走部分客源,影響銷情。

LP 6推284伙招標發售

事實上,發展商推盤熱情持續,昨已有5個新盤公佈加推單位。南豐彩遠洋及港鐵合作的日出康城LP6加推248伙,維持20.42%折扣,折實價729.9萬至1,950.1萬元,折實平均呎價16,605元。

南豐地產發展部及銷售部總經理盧子豪指,今批單位包括首度推出兩房海景單位;與之前推售單位呎價有別,皆因今批80%單位擁海景及有19%單位屬42樓以上單位。他又指,LP 6本周六將以先到先得發售195伙,另推284伙招標發售,下周一截標。

同屬鐵路盤,華懋與港鐵合作的元朗朗屏朗城匯昨亦加推72伙,折實平均呎價15,876元,較上月加推的72伙呎價略高2.3%。加推單位提供最高15%折扣,折實價約564萬至1,290萬元,319方呎單位折實入場564.91萬元。

臻尚「晒冷」加推114伙

新世界與市建局合作發展的馬頭角臻尚昨「晒冷」加推餘下全數114伙,扣除最高17%折扣,折實平均呎價19,556元,較首張價單18,301元高出近7%。今批單位包括105伙一房戶、9伙兩房戶,面積283方呎至386方呎,折實價480.5萬至863.1萬元。

市場消息指,該盤截至昨晚8時累收逾2,500票,並於本周六發售全盤294伙。

曦臺提價2%加推兩房戶

宏安地產與旭輝合作的油塘曦臺昨亦加推33伙,全屬兩房戶,折實平均呎價17,722元,提價約2%,折實價815.8萬至969萬元。消息指,該盤累收約400票,本周六發售99伙,另推9伙招標,同日截標。

資深投資者盧華家旗旗下長沙灣AVA 228亦加推19伙155方呎至249方呎單位,扣除最高12%折扣,折實價339.8萬至531.8萬元,折實平均呎價20,877元,將於本周六發售。



恒基物業林達民表示,現正積極考慮將啟岸特色單位招標推售。



南豐盧子豪(右)指,LP6首度推出兩房海景單位。旁為麥一擊。記者梁悅琴攝

新盤最新加推單位情況

項目	數量	折實價	折實均呎價	最新安排
日出康城 LP6	248 伙	729.9萬-1,950.1 萬元	16,605 元	本周六發售 195 伙,另推 284 伙招標發售。
馬頭角臻尚	114 伙	480.5萬-863.1 萬元	19,556 元	本周六發售 294 伙。
油塘曦臺	33 伙	815.8萬-969 萬元	17,722 元	本周六發售 99 伙,另推 9 伙招標。
長沙灣 AVA 228	19 伙	339.8萬-531.8 萬元	20,877 元	本周六發售。
元朗朗屏朗城匯	72 伙	564萬-1,290 萬元	15,876 元	-

元朗珀爵買洋房送車



遠東陳富強介紹珀爵。珀爵體驗日,來賓可同時參觀現樓及試駕Audi。記者黎梓田攝

香港文匯報訊(記者 黎梓田)雖然市區細盤熱銷,惟新界區大碼單位難以快速消化,發展商需「扭六壬」去貨。遠東旗元朗唐人新村洋房項目珀爵昨日宣佈,購買洋房即可獲贈一部Audi汽車,預料最快月內標售。

遠展料最快月內標售

遠東營業及市務總監陳富強介紹,珀爵與Audi合作推出「星級尊貴大賞」及體驗日活動。由3月23日起至5月31日的推廣期內,以180天成交期付款計劃購買該盤洋房,即可獲得價值72.4萬元、

全港限量30部的Audi Q5 45 TFSI Quattro一部。

陳富強表示,會視乎市場反應決定推售餘下洋房的種類及數目,最快月內招標出售,有信心可突破28號洋房成交呎價(18,860元)。

沙田嶺新項目年底推

他又透露,旗下沙頭角尚發現正進行收樓手續,將以現樓發售。大圍珀瑯將在年內交樓,餘下5個特色單位亦將以現樓發售。至於位於沙田嶺的新項目,希望年底前推出市場。

觀月·樺峯刷新觀塘呎價王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手市況轉旺下,信置於觀塘觀月·樺峯昨以3,459.3萬元售出極高層B室連平台特色戶,以單位面積1,287方呎計,呎價達26,879元,創出觀塘住宅呎價新高價。

新界方面,華懋於屯門青山公路瑞崙青玥琳洋房

單位10B連一個車位亦以3,738萬招標售出,呎價16,098元,洋房面積為2,322方呎,3層高,4房4套間隔,連536方呎平台及195方呎天台。

長實於荃灣海之戀,愛炫美昨招標售出3伙,套現逾8,820萬元。其中,第5A座15樓A及B室買家為相關人士,涉資5,740.2萬元,呎價24,700元。

啟德花園登東九居屋王



消息指,有買家補地價280萬元購入啟德花園3房單位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市小陽春效應繼續發酵,上車門檻較低的居屋市場,黃大仙啟德花園剛誕「東九龍居屋王」,一個3房單位於自由市場以950萬元沽出,成為全港第五貴資助房屋。至於奧運站帝柏海灣也有千呎特色戶呎價突破3萬元,創屋苑歷史新高。

3房自由市場直逼千萬

土地註冊處資料,啟德花園4座高層E室,面積701方呎,採3房連套房間隔,剛於自由市場以950萬元易手,呎價13,552元,樓價貴絕東九龍,並成全港第五貴資助房屋。

有區內代理表示,單位原本只於居二市場放盤,叫價約750萬元,最終買家補地價於自由市場成交。據悉,單位涉及補地價金額約280萬元。目前全港最貴居屋為大角咀富榮花園,自由市場價1,065萬元。

帝柏海灣呎價破3萬

近日各區二手成交造價升幅加快,奧運站帝柏海灣個別成交呎價更突破3萬元。美聯物業盧麗透表示,帝柏海灣3座高層E室海景單位,面積1,103方呎,屬原則4房相連戶,「連觀裝修」,屬罕有特色戶。放盤三個月,原叫價3,380萬元,議價後獲換樓客以3,328

萬元買入,呎造30,172元,呎價創屋苑歷史新高。

加溫效應亦輻射到新界區。中原地產呂宗霖表示,剛錄荃灣麗城花園3期4座中層C室成交,面積742方呎,採3套房連儲物房間隔,以928萬元沽出,樓價創屋苑今年新高,呎價12,507元。原業主於1992年以242萬元買入單位,持貨約27年賬面獲利686萬元。呂宗霖表示,去年底樓市回落時麗城花園同類單位造價低見700萬元,上月同類成交價回升至850萬元,是次再升至928萬元,較去年低價多228萬元或33%,與歷史高位紀錄的1,010萬元僅相差82萬元或8.1%。

歌賦嶺銀主盤蝕20%

不過,高價成交的同時,也有蝕讓個案出現。土地註冊處資料顯示,上水洋房屋苑歌賦嶺銀主盤於上月僅以1,390萬元售出,呎價僅10,570元,成交價創屋苑自2015年11月後的逾三年新低,呎價平過香港不少公屋。有關單位為白楊徑雙號屋,面積1,315方呎,連381方呎天台及777方呎花園。單位1月曾以1,300萬元開價拍賣,但因競投承價未到價將單位收回。原業主2016年10月以1,750萬元買入單位,賬面已蝕360萬元或20%。

星展料本港年內加息1次



星展香港謝家曦(右)預期港匯未來1至2星期有機會輕微反彈。旁為周洪禮。香港文匯報記者馬翠媚攝

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)金管局月內3度入市接錢,昨日買入20.1億元港元沽盤,料至明日(21日)本港銀行體系總結餘將降至688.9億港元。星展香港經濟師謝家曦昨日表示,因應季結因素,料金管局本月再入市機會不大,不過下月季結因素消除後,港匯有機會再度走弱,預計港銀年內或加P(最優惠利率)1次,加息幅度則視乎個別銀行策略而定。

港元1個月拆息9連升

金管局入市後,港元拆息昨普遍上揚,其中與供樓按揭相關的1個月拆息9連升,昨再升約0.4點子報1.5729厘,隔夜息昨升5.5點子報0.73286厘,1星期及2星期拆息昨分別升至0.82196厘及1.57643厘。長息方面,半年期拆息升至1.93464厘,1年期拆息升至2.31643厘。港匯連日走弱,截至昨晚7時,報7.85,處弱方兌換保證水平。謝家曦認為,港匯近期徘徊在7.85,

主因港美息差擴闊,而在金管局入市後,已見到港美息差有所收窄,加上臨近季結料將對港匯有所支持,預期港匯未來1至2星期有機會輕微反彈,故金管局月內再入市機會不大,然而他提醒下月季結因素消除後,港息或再度回落,港美息差再度擴闊下,或促使金管局再度入市。

本港今年料增長2.5%

談及本港經濟時,謝家曦認為,今年表現不會如去年第四季般差,因市場憧憬中美貿易戰或達協議、美國減慢加息進程等正面消息影響,對本地資產市場或帶來提振作用及正面財富效應。他料本港今年經濟增長2.5%,不過外貿表現料繼續轉弱,尤其是貿易融資有轉弱趨勢,反映企業對經濟增長前景不樂觀。

人幣保穩助離岸業務

對於中央早前公佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》,星展香港高級經濟師周洪禮表示,隨著大灣區內高淨值及中產人口增長,對財富管理需求有所提高,將帶動香港跨境理財管理業務,而未來內地及香港各項互聯互通措施如保險通及ETF通等料將陸續出台,可促進區內的跨境資金流動。他又指,過去本港離岸人民幣業務增長較慢,主因人民幣有貶值壓力,然而日後人民幣匯率可保持穩定,料離岸人民幣業務或可重拾強勢。

戴行唱好樓價:下季重返高峰

香港文匯報訊(記者 黎梓田)戴德梁行昨日發佈樓市報告指出,隨着中美貿易談判氣氛緩和,本港首季樓市成交量有望按季上升58%,部分受歡迎屋苑價格更自上次低位回升近三成。該行甚至預期,樓價在下季尾或重返去年8月高峰水平。

買談緩和 首季成交攀升

報告指,1月住宅物業臨時買賣合約數字為4,543宗,較去年12月的2,060宗升逾一倍,反映受抑遏的購買力開始釋放。2月住宅買賣數字4,089宗,而3月樓市勢頭仍將延續,住宅買賣數字料將達到5,500宗,令本年首季住宅總成交量達至14,132宗,按季升58%。此外,1、2月份住宅買賣中,每月二手成交均佔一半以上,反映買家信

心回升。戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示,中美貿易談判展現緩和跡象,因此樓市信心亦逐漸回升,並出現較大的反彈。

樓價自去年12月中至今今年1月中維持在低位,但自1月中開始重拾升勢,截至3月,有個別受歡迎屋苑的價格自上次低位已反彈兩成甚至接近三成。升幅最大出現在沙田第一城,自低位上升28%,太古城升幅亦達20%。豪宅如貝沙灣及君臨天下亦回升不少,反彈8.8%及10.6%,惟升幅不及中小型住宅。

值得注意的是,以上述屋苑為例,其目前價格與其去年8月高峰水平相差大約只有5%至6%。

陶氏說,除中美貿易摩擦有所緩和,外,本年加息步伐較預期慢,加上失業率維持低位,未來住宅供應減少、公營房屋供應比例增加,均會利好市場。假如外圍情況保持穩定,預料到第二季末,樓價可望重返去年8月高峰水平。

「北水」緊縮 物業投資插42%

與樓市相反,物業投資市場在本季繼續淡靜,暫只錄得32宗1億元或以上大額交易,按季下跌42%,總金額暫為74億元,按季跌77%。

戴德梁行香港資本市場部執行董事高偉雄指出,來自內地的資金受到收緊,而本地買家傾向觀望,以致市場上只有基金等機構投資者較為活躍。

青建油塘鋼廠申建住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)青建國際在港房地產業務動作頻頻,繼上週就深水埗警局街項目申請強制拍賣後,昨日又入紙城規會,申請將原址為東亞庫運紹榮鋼鐵廠的油塘東源街18號發展為住宅,提供224伙單位。

擬發展臨海大豪宅

青建國際於去年9月以5.3億元購入的紹榮鋼鐵廠,位於油塘工業區臨海地段,佔地49,837方呎,申請擬議5倍地

積比率發展,興建2幢樓高21層高分層住宅大廈(包括2層地庫),可建樓面233,396方呎,提供224伙單位,折算平均面積1,042方呎,料成臨海豪宅。

該地規劃為「綜合發展區(4)」地帶,附近地段亦屬於「綜合發展區」用途,估計將陸續重建。申請人表示,地盤西南面將預留一條闊度不少於15米的海濱長廊,以加強與該地點鄰近的行人連接設施。又認為項目有助逐步淘汰現有工業用途,滿足房屋供應的迫切需求。