

港鐵大埔宿舍申變過渡屋



現時居於策誠軒的港鐵員工可以選擇繼續居住。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港鐵公司與香港房屋協會簽署合作協議,研究運用大埔策誠軒空置單位作過渡性房屋。港鐵已就更改策誠軒短期土地用途向地政總署提交臨時豁免書的申請,預算9月獲批,房協預計10月開展翻新工程。按初步構思,港鐵以短期借用方式將策誠軒於明年4月正式交予房協營運及管理,為期五年,租戶亦預計該月開始分批入伙。

提供155單位 或明年4月推

根據房協向大埔區議會提交的文件,策誠軒位於大埔公路大埔滘段,共有2座樓高7層

至8層大廈,提供192伙兩房及60伙三房單位,面積290方呎至506方呎。現時約有97個單位租予港鐵員工,另有155個空置。

港鐵計劃將當中155個空置單位改為過渡性房屋,港鐵擬只收取象徵式租金,以短期借用方式交予房協營運及管理,為期5年。房協初步建議將兩房單位直接租予單一持有有效房委會公共租住房屋申請書編號的家庭類別申請者,其申請已獲登記達3年或以上,具體甄選租戶的方式及詳細資格有待落實。至於三房單位則考慮與非政府機構合作營運,由非政府機構按需要分配個別單位予兩個或以上

申請者/家庭共同居住,會參考其他「社會房屋共享計劃」的資格。

港鐵現有員工允繼續租住

至於項目租金將參考房協出租屋邨、其他過渡性房屋項目及現時策誠軒港鐵員工的租金水平,每兩年檢討一次。而港鐵會與現時居住於策誠軒的員工進行溝通,如員工選擇繼續居住,房協傾向以港鐵員工現行協議的租金水平,重新與有關員工簽署新的暫准居住證,直至房協與港鐵公司的借用協議終止,租金同樣會每兩年檢討一次。

大埔區議會討論有關事項,有議員關注選址偏遠、附近社區配套是否足夠,以及5年期限可否續期。

另外,運輸及房屋局局長陳帆昨書面回覆立法會議員時指出,過渡性房屋專責小組在過去的一段時間協助多個由民間團體主導的過渡性房屋項目。截至今年2月共有9個主要民間非牟利營運機構/社會企業提供約610個過渡性房屋單位,其中約220個單位透過由香港社會服務聯會營運的「社會房屋共享計劃」推出。

海璇開放式1090萬 平港島東紀錄

貿談陰霾掀兩極化 滙豐買家撻5球離場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易談判存變數,本港樓市表現兩極化,一方面新盤繼續創新高價,新鴻基地產旗下北角海璇一個面積不足300呎的開放式單位,成交價竟撲1,100萬元,平港島東開放式戶最高售價紀錄。另一邊廂,新盤連日出現至少4宗撻訂個案,最新一宗為永泰地產牽頭發展的沙田九肚滙豐洋房買家撻大訂,估計遭發展商沒收10%訂金涉近507萬元。

根據一手成交紀錄顯示,北角海璇昨日以1,090.98萬元售出第5A座19樓F室,單位面積286方呎,呎價38,146元。是次售價與去年同座低一層F單位一樣,同屬港島東區最高售價開放式戶。該單位定價1,346.9萬元,買家選用270日付款方式,連同其他折扣,最高折扣19%,折實價1,090.98萬元。

海璇286方呎 呎價逾3.8萬

該開放式單位玄關位呈曲尺,猶幸與開放式廚房可沿牆建櫃,提升單位實用性,浴室無窗,客飯廳附設22呎露台,外望內園和北角渣華道街景。

事實上,北角新盤造價頻破紀錄,除了海璇外,新世界於北角柏蔚山日前亦以2,895萬元售出第3座33樓B室,面積662方呎,亦創出港島東區兩房標準戶新高價紀錄,呎價43,731元。

滙豐明寓各錄撻訂個案

另一邊廂,中美貿易戰形勢突變,嚇空部分買家,近日多個新盤已出現至少4宗撻訂個案。根據成交紀錄冊顯示,永泰地產旗下九肚滙豐去年10月31日原以5,074.1萬元售出的H3號屋,而買家亦已於去年11月7日簽署正式買賣合約,但買家日前撻大訂,估計遭發展商沒收10%訂金涉近507萬元,為滙豐首宗撻訂個案。

此外,佳明集團旗下太子道西明寓亦錄得去年4月開售以來首宗撻訂,根據成交紀錄冊顯示,於4月27日以4,798.8萬元售的7樓B室,面積1,304方呎,買家新近取消交易,料遭發展商沒收5%訂金涉近240萬元。

其他發展商加快清貨。會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示,將軍澳日出

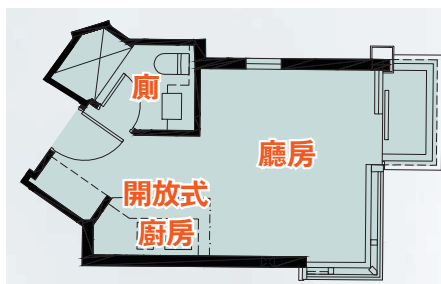
康城MONTARA至昨晚累收逾5,000票,以明日推售最後116伙計,超額登記42倍,該盤於今日截票。

MONTARA累收逾5千票

美聯物業夥拍經絡按揭轉介為該盤買家推出「高成數高額震撼按揭優惠」,最高按揭成數70%或貸款額最高達3,500萬元,全期息率低至P(P為5.5%),年期最長可至25年,而首10名客戶獲贈價值1,000元珍藏版迷你八達通。

恒地3盤周日推貨應市

恒基地產旗下西環翰林峰、北角君譽峰及鯉魚涌君豪峰昨日同時公佈將於周日(12日)分別發售15伙、14伙及18伙單位,合共發售47伙。九龍建業旗下油塘海傲灣亦公佈於周日加推57伙招標,12月31日截標。



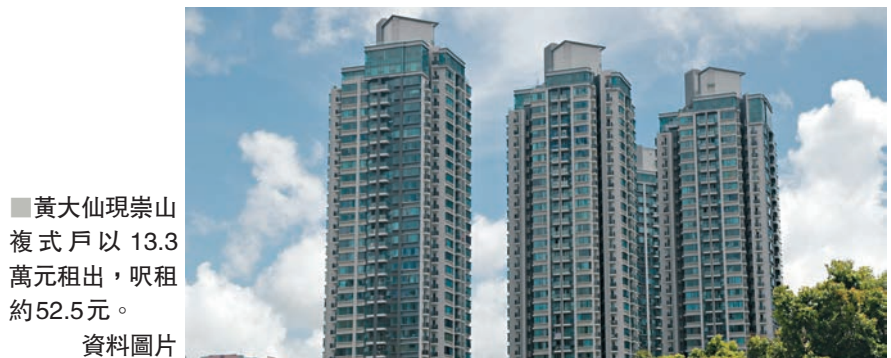
北角海璇第5A座19樓F室 面積286方呎 售價1,090.98萬元 呎價38,146元



北角海璇過去一年屢創港島東新盤最高售價紀錄。

資料圖片

私宅呎租連升兩個月



黃大仙現崇山複式戶以13.3萬元租出,呎租約52.5元。

香港文匯報訊 二手樓價急升,帶動租金水平同步上揚。中原地產昨日發表報告,4月大型私人住宅屋苑平均呎租錄得35.8元,按月微升0.3%,調整後已連升兩個月。報告指,租金調整結束,短期內租賃市場將進入傳統季節性旺市,租金升幅有望擴大。另外,相繼多個新盤入伙下,啟德區今年首4個月暫錄逾480宗租務成交,已超越去年全年租務成交量,區內代理預料租客量及承接力將持續增加。

暑假臨近利升幅擴大

根據中原地產新發租約統計,4月全港107個大型私人住宅屋苑平均呎租錄得35.8元,較3月35.7元微升0.3%,升幅跟3月份相同,連升兩個月共0.6%。2018年8月租金創下37.8元歷史高位後進入調

整階段,租金連跌6個月共5.6%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,隨著暑假臨近,短期內租賃市場將進入傳統季節性旺市,租金升幅有望擴大。現時租金跟去年37.8元的歷史高位相差約半成,估計今年第三季有望重返高位。十大藍籌屋苑方面,海怡半島錄得最大按月升幅,4月升4.8%。嘉湖山莊升3.9%、康怡花園升2.3%、沙田第一城及太古城升1.9%、麗港城升1.8%及美孚新邨升0.9%。黃埔花園按月沒有升跌,匯景花園按月跌0.9%及杏花邨跌3.1%。

啟德新區租務趨旺

另一方面,啟德新區近年多個新晉屋苑相繼落成及入伙,吸引市區租客進駐,租務成交不斷。中原地產吳妙粧表示,去年全年區內錄得約478宗租務成

交,主要集中啟德1號,今年首4個月全區暫已錄逾480宗租務成交,已超越去年全年租務成交量,當中408宗來自嘉匯,備受租客追捧。

吳妙粧指,啟德區本月暫錄約13宗租務成交,市場最新錄得一宗嘉匯租務成交,單位為1座中層F室,面積372方呎,採1房間隔,單位坐向南方,望園景,剛以1.5萬元租出,折合呎租40元。據了解,業主以約666.9萬元一手買入單位,現租出物業可享2.7厘租金回報。

吳妙粧表示,啟德新區租金穩升,區內首個項目啟德1號,當年入伙時1房戶租金1.2萬元起,到今年初嘉匯入伙時1房戶租金1.3萬餘元起,現時龍譽入伙,其一房戶租金需1.4萬元起,開放式單位更曾突破50元呎租關口,可見租金升勢凌厲,尤其是小型單位。

現崇山月租東九新高

另外,黃大仙現崇山新近錄得複式戶以13.3萬元租出,創出東九龍新高。中原地產楊仲維表示,現崇山1座頂層複式戶,面積2,533方呎,附設1,137方呎天台及平台,採4房雙套房間隔,擁開揚景,最新連傢俬及兩車位以月租13.3萬元租出,創東九龍新高租金,呎租約52.5元。據悉,業主去年5月以6,800萬元買入,租金回報約2.3厘。

帝盛酒店夥中移動戰略合作

香港文匯報訊(記者 殷考玲)為提升住客旅遊體驗,帝盛酒店集團與中移動(0941)子公司中移動國際旗下出境服務平台「無憂行」簽訂戰略合作夥伴協議,重點合作之一為雙方會員匹配計劃,如無憂行會員可享酒店訂房優惠。帝盛酒店總裁及執行董事邱詠筠昨表示,內地旅客佔集團整體客戶43%,期望與中移動合作可吸引更多內地旅客。

五一客房旺丁旺財

今年內地五一黃金假期由三天延長至四天,邱詠筠表示,集團旗下可供出租客房收入平均錄得雙位數升幅,算是旺丁旺財。邱詠筠續稱,集團去年11月推出會員計劃帝盛禮賞,至今累計有近15萬名會員,目前正與零售商洽商合作,讓會員有更多渠道儲積分及使用積分。與電商合作亦是其中一個方向,邱詠筠表示,酒店住客在電商購物後,貨品可送到酒店。

至於今次簽訂戰略合作夥伴協議,包括透過合作計劃,無憂行高級會員申請帝盛禮賞



帝盛酒店邱詠筠(左二)表示,旗下客房在五一黃金假期的收入平均錄雙位數升幅。

香港文匯報記者殷考玲 攝



公館開幕 香港文匯報訊 李澤楷旗下富衛集團承租長貴尖沙咀古蹟酒店項目1881公館昨日開幕,邀請行政長官林鄭月娥、長和系主席李澤鉅、盈科拓展主席兼行政總裁李澤楷及富衛董事局主席夏佳理主禮。富衛大中華區常務董事兼香港行政總裁柳志堅表示,酒店設10間客房,面積約900至1,000方呎,翻新採用英式傳統風格,房價會視季節而定。 記者曾慶威 攝

星堤首誕銀主 4房索1580萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓價急劇反撲,但市場仍不乏銀主盤個案。屯門掃管笏星堤剛有低層4房單位淪為銀主盤,成為屋苑首個銀主盤,並以1,580萬元連車位放售。至於筲箕灣君悅軒亦有中層單位由銀主叫價800萬元放售。

7年間連車位升值40%

中原地產何建輝透露,屯門掃管笏星堤6座低層D室連車位,剛淪為銀主盤,並成為屋苑首個銀主單位,由銀主以1,580萬元連車位放售。單位面積

1,285方呎,採4房間隔,每方呎叫價12,296元,屬市價水平。據悉,原業主於2011年以1,052萬元購入上址,其後於2012年再以70萬元購入車位,合共1,122萬元,現放售價較原買入價高出458萬元或40%。

市場消息指,筲箕灣君悅軒中層D室,亦由銀主叫價800萬元放售,面積475方呎,每方呎叫價16,842元。原業主於2012年以513萬元購入單位,現叫價較6年多前高出287萬元或56%。中原地產朱偉雄表示,青衣灝景灣剛

錄得一宗高價成交,單位為8座高層G室,面積499方呎,屬2房間隔,享內園景致,以875萬元成交,平均呎價17,535元,創屋苑3期同類2房戶新高。

灝景灣2房高見875萬

朱偉雄指,買家為外區換樓客。原業主於2010年3月以361萬元買入單位,持貨9年,賬面獲利514萬元,升值1.4倍。朱氏指,青衣區睇樓及成交氣氛活躍,本月錄得約20宗成交,當中灝景灣錄得3宗成交,實用呎價約18,300元