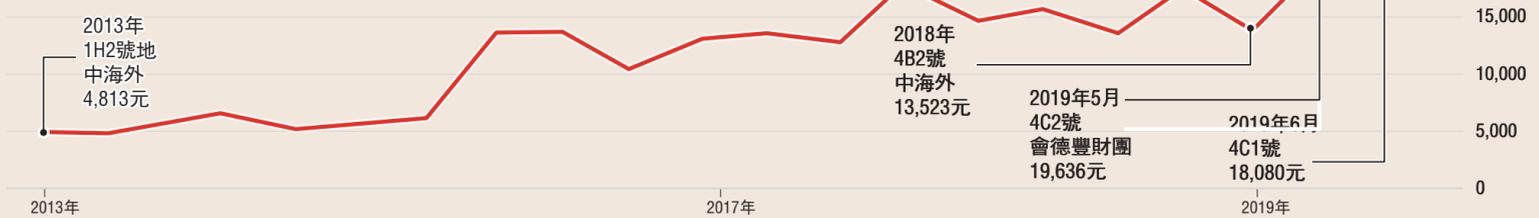


潤地夥保利129億中標 貿易戰社會矛盾影響 啟德宅地一個月賣平8%

香港文匯報訊(記者顏倫樂)中美貿易戰持續,本港社會矛盾加劇,各種負面消息影響下,亦拖累土地成交價。啟德第4C區1號地皮昨日開標,由中資背景的華潤置地與保利置業「爆冷」投得發展,地皮成交價129.16億元,每呎樓面地價18,080元,雖然屬於市場預期之內,但相比旁邊土地之前每呎樓面地價回落近8%,反映發展商出價已受到各項不明朗因素影響已調低。市場人士估計,項目日後落成後每呎可售約3.3萬元,總投資成本預料高達200億元。



啟德地皮樓面呎價歷史走勢



啟德第4C區1號地皮的招標程序可謂一波三折,地皮本應在本月14日截標,後來因社會示威活動而延遲一周至21日,最後收到6份標書,來自長實、新地、嘉里等,而會德豐、新世界、中海外、華潤置地及保利置業合組的財團中標,地價129.16億元,按其可建樓面714,374方呎計算,其每呎樓面地價18,080元。

樓面呎價18080元 符預期

值得留意,今次地皮成交價雖然在市場預期之內,但與5月初會德豐地產牽頭財團投得的第4C區2號地皮比較,當時每呎樓面地價約19,636元,而兩幅地皮位置毗鄰,質素相若,意味該區地價於1個月內下跌

7.9%。此外,今次6份標書中,大部分屬於本地發展商入標,但最後卻由中資財團中標,反映本地財團對前景變得保守。

華坊諮詢早前曾指出,雖然有財團高價投得上次啟德4C區2號住宅地皮,但中標價比第二、三標高出約6%,反映較大溢價。今次地皮的可供樓面面積比上次大8%,相對投資額亦較大。最近有不少負面消息,包括中美貿易談判不明朗、高銀撻訂啟德商業地及一些政治爭拗,加上近期二手市場交投有明顯減少,將對發展商構成壓力。

宜建豪宅 呎價約3.3萬

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,今

次中標價屬預期之內,地價於短時間內下滑,皆因近日的社會示威活動及市況變化,估計今年下半年地價相對平穩,發展商在出價上會比較保守。但相信各大發展商仍睇好後市及啟德新發展商的「新中環」效應,估計未來啟德全海景住宅地要再破頂一定困難。

他分析,今次成交的啟德這地皮在跑道上望全煙花海景,但缺點是交通及其他商業配套不足,項目日後有條件打造成混合式豪宅,料落成後每呎售約3.3萬元,總投資成本約180億元至200億元。

分析:反映發展商信心尚存

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃儉邦表示,啟德發展區規劃配套完備,重點地標啟德體育園

亦已展開工程,待日後沙中線正式通車後,該區對外交通將大為方便,預期幾年後將成為樓市熱點。

黃儉邦指出,雖然現時市場氣氛受中美貿易談判及示威活動等負面因素影響,但預期未來美國會進一步減息和香港土地供應短缺不能短期解決情況下,這次賣地結果正好反映發展商對啟德區住宅市場前景仍有相當信心。

中原測量師張競達表示,雖然啟德近月連環發生商業地流標及棄購事件,但對住宅地皮影響不大,啟德第4C區1號地盤早前仍接獲6份標書,入標反應理想。但受到近日政治不穩影響市場氣氛,樓市氣氛較為觀望,發展商出價亦傾向審慎,料項目將來會發展為海景豪宅。

屯門OMA OMA 周日賣229伙

香港文匯報訊(記者黎梓田、梁悅琴)上車盤熱賣,永泰地產旗下屯門OMA OMA 昨落實於6月30日發售首輪229伙,其中193伙以價單形式公開發售,佔首輪開售單位數量84%,600萬以下單位佔169伙,另外36個特色戶招標發售。

該193伙單位的實用面積314至750方呎,包括一房至三房一套連工人房,平均實用呎價12,719元,入場費399.88萬元。發展商安排A及B組揀樓,其中A組大手客最少要購買2伙、至少1伙必須為實用面積700方呎或以上大單位、最多可購買3伙;B組為散戶,本週六截票。

至於主攻三房戶的日出康城GRAND MONTARA,為減輕換樓客供樓負擔,發展商會德豐地產聯拍按揭轉介合作新增按揭優惠計劃,包括推出「供息不供本」力吸換樓客。

經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示,今次為GRAND MONTARA 換樓客度身而設的按揭優惠,貸款成數可高達65%,供款年期最長7年,全期利率為P+2.625%(P為5.125%),其間供息不供本,不設罰息期。另一個優惠為低息高回贈按揭優惠,全期按揭利率為P-2.75%,供款年期最長30年,現金回贈高達

2.1%,設高息存款掛鈎計劃。

MONTARA 推供息不供本

中原按揭董事總經理王美鳳亦指出,為GRAND MONTARA 準買家推出「買家尊享彈性按揭雙優惠」,其中一個為「至抵彈性高存息H按」,全期按息低至H+1.23%,現金回贈為貸款額2.1%,封頂按息2.375%,存息與按息相同高達2.375%,可彈性掛鈎多達3個戶口。另一個為「低首期彈性按揭」,買家可享特高按揭成數上會,按揭成數達七成;全期按息低至P%,按揭年期長達25年,買家可以低首期入市,亦可作為樓花期內之換樓過渡貸款。

會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示,GRAND MONTARA 落實於本週六銷售全盤504伙,至昨日已收逾6,600票,超購約12倍,當中超過100組大手客,大部分為換樓客。

臻頤御半山II期再沽32伙

另一邊廂,新世界旗下元朗臻頤及新地旗下屯門御半山II期昨晚分別發售次批85伙及18伙,消息指,臻頤沽20伙,御半山II期售出12伙。

此外,再有富豪為慳稅「甩名」入市。土地註冊處資料顯示,山頂



永泰地產發展執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖表示,OMA OMA 過去一星期對外開放交樓標準示範單位,獲得不少準買家的一致好評。

MOUNT NICHOLSON 15號洋房,上月以9.16億元售出,以實用面積8,674方呎計,呎價10.56萬元,登記買家為張肇桓(CHEUNG SIU WOON MATTHEW),與張氏家族控股主席張肯尼兒子、肇才教育的創辦人及行政總裁張肇桓姓名相同,現年僅22歲。

張肇桓本身持有西半山琥珀的單位,上月物業以1.2億元轉讓予近親,甩名後便隨即買入Mount Nich-

olson 15號洋房,今次以首置名義入市,只須繳付3,893萬元印花稅,勁慳稅9,847萬元。

新地旗下上水洋房項目天巒透過招標售出蘇黎世大道2號屋,成交價3,803.31萬元,以實用面積2,041方呎計,呎價18,635元。買家完成交易後,最多可獲等同樓價7.975%的回贈,包括2.975%印花稅回贈、120日內完成交易5%回贈,以及不使用貸款5,000元回贈,回贈金額涉及近304萬元。

經濟陰霾未散 二手叫價「鬆動」

香港文匯報訊(記者黎梓田)經濟前景未見明朗下,部分業主信心開始動搖,甚至新盤同區二手出現低市價成交。元朗指標屋苑YOHO TOWN有2房以650萬元沽出,較對上同類成交價低約4%;另市區優質盤也出現大幅減價,紅磡海逸豪園3房海景戶新近以2,500萬元放售,議價後減價6%以2,360萬元獲買家承接。

美聯物業馮根明表示,元朗YOHO TOWN錄得2座低層D室低市價易手,實用面積433方呎,採2房間隔,以650萬元獲新買家承接,實用呎價15,012元。翻查資料,同類單位今年4月曾以680萬元成交,今次成交價低30萬元或4%。

康德花園錄455萬「不睇樓」成交

業主叫價鬆動,有投資者趁機入

貨。祥益地產巫嘉露表示,日前屯門康德花園錄得一宗區內投資客「不睇樓」的成交個案。所錄成交單位為1座高層C室,實用面積363呎,屬2房間隔,日前獲區內投資客垂青。由於單位連租約,加上業主願減15萬元,買家「不睇樓」以455萬元承接投資收租,實用呎價為12,534元,屬市價成交。

新盤持續瓜分購買力,二手交投持

續疲弱,近日出現多宗市區盤大幅減價成交。

利嘉閣地產潘立信表示,該行新近錄得紅磡海逸豪園15A座中層D室的成交個案,實用面積約1,125方呎,採3房1套連工人套房間隔,外望海景。單位開價2,500萬元放售,經議價後減價140萬元或約6%,終獲買家以2,360萬元承接,折合呎價約20,978元。

長實滬領寓累售580伙



郭子威(左)認為「領寓」未來具備巨大的發展潛力。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)長實集團於上海真如城市副中心的地標式城市綜合體——「高·尚領域」推出全新住宅「領寓」,昨天進行次輪認購,連同6月14日首輪認購,兩輪銷售,一共認購580套單位,總銷售突破51億元人民幣。

長實地產投資董事郭子威表示,此次「高·尚領域」全新住宅「領寓」主力戶型建築面積約85至166平方米,標準戶涵蓋兩房、三房及四房等,另有少量首層及頂層特色單位被認購,面積約為164平方米至320平方米。

他認為,客戶選擇「領寓」是由於其價格在內中環線比較有優勢;加上看好「高·尚領域」城市綜合體的發展規模,以及真如城市副中心的高端規劃和周邊逐漸兌現的成熟配套,認為「領寓」未來具備巨大的發展潛力。

瑞房滬推新概念豪宅



瑞房在滬推「自然系」新概念豪宅。孔雯瓊攝

香港文匯報訊(記者孔雯瓊上海報道)瑞房(0272)旗下的瑞虹新城近日在滬推出新一期產品天悅郡庭,項目首次提出「自然系」概念,提倡住宅要和自然無縫對接,此次推出面積在95平方米至272平方米的精英豪宅,距離面積17.6萬方米的城隍廟和平公園僅100米。

瑞虹新城項目發展副總經理楊軍接受採訪時表示,目前高端購房者需求出現升級,選擇住宅看重生態配套,新項目是順應市場推出。同時,瑞虹新城55萬平方米的商業配套瑞虹天地也在持續開發中,目前星星堂、月亮灣等已正式營業,18萬平方米一站式超區域多元購物中心太陽宮預計在2021年開業。