

瑰麗府邸 天價160萬招租

位處尖沙咀 貴過淺水灣洋房

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)瑰麗酒店集團旗下服務式住宅瑰麗府邸(Rosewood Residences),位於尖沙咀 Victoria Dockside最高的19層(43至65樓),走奢華豪宅路線,最近正在招租。項目昨日開放予傳媒參觀,據主辦方透露,項目最豪宅的4間複式大宅,實用面積由3,574至4,812方呎不等,意向月租高達100萬元至160萬元,貴過現時全港最貴租值的淺水灣洋房。



單位望海景。



瑰麗府邸64樓01室三房複式戶,實用面積4,812方呎,意向月租約160萬元。 記者顏倫樂攝



睡房裝修豪華。



浴室料講究。

瑰麗府邸約八成可望海景,共提供186個單位,戶型包括開放式戶、一房、兩房、三房及複式戶,不過以開放式及一房單位為主,有173伙,佔了93%,但單位面積較一般市面的開放式及1房戶型大得多,當中開放式戶型有89間,實用面積474至657方呎,月租5.7萬至7.8萬元;一房戶型有84間,實用面積797至1,335方呎,月租約8.9萬至18.2萬元。

近5000呎 3房複式戶

至於2房戶型有分成標準兩房及連平台兩房「尊瑰房型」,實用面積1,173至2,056方呎,月租15.5萬至30萬元;3房面積則為2,476方呎,月租37.5萬元。

最矚目的是項目的4個複式戶型,分成兩房複式及3房複式,實用面積由3,574至4,812方呎不等,意向月租高達100萬元至160萬元。開放式單位及1房戶現正招租,2房或以上戶型則

於9月開放入住。差估署資料顯示,目前全港最貴租值的超級豪宅為南區淺水灣道89號,租值高達1,349.4萬元,平均每月租值達112.45萬元。

李嘉誠大宅月租值80萬

而長和系創始人李嘉誠旗下深水灣道79號則位列全港第三貴,租值為963.6萬元,每月租值80.25萬元。換言之,今次瑰麗府邸最貴一間複式戶的每月租金,拋離全港最貴豪宅的租金成條街。

不過與上述超級豪宅不同,項目租金包含多項服務,除清潔及雜費外,亦包括私人助理、兒童課後補習、遛狗、寵物美容等,租期由1個月至12個月。項目的大堂設於53樓「Club 53」,住宅可於該層搭乘電梯前往其居住單位,該樓層同樣為項目會所,設有健身室、瑜伽室,大理石恆溫泳池等,並全日提供小食及咖啡等。

OMA原價加推 周日賣124伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)細銀碼單位受捧,惟上周曾提價加推,銷情即放緩的屯門掃管笏OMA OMA昨只以原價加推50伙,包括開放式至兩房戶,全部售價低於600萬元。

耀爵臺劈價三成招標售出

永泰地產旗下屯門掃管笏OMA OMA昨原價加推50伙,戶型包括開放式至兩房單位,實用面積由276至458平方呎,包括首次推出一房連儲物室戶型,並加推最後9伙開放式戶型。是次全部單位售價均在600萬元內,單位售價由406.4萬至594.8萬元,平均實用呎價為13,359元。入場單位為第1座之第1B座9樓C單位,屬開放式戶,售價406.4萬元,呎價14,725元。該盤將於周日發售124伙,其中27伙招標發售。

另一邊廂,一手樓空置稅立法在即影響下,光萬投資於2013年9月首度開價的何文田耀爵臺日前以招標形式重新發售6樓單位,並於日前落實以1,848萬元售出,該單位實用面積982方呎,呎價18,819元。資料顯示,該單位曾於2016年5月初發出價單,當時價單定價2,609.344萬元,無任何折扣或回贈,換言之今次招標售出成交價,足足賣平逾761萬元,減幅約29%。

其他現樓豪宅盤亦加快推售。由九倉及南豐合作發展的山頂Mount Nicholson第一期昨以招標形式推出12及20號洋房,截標日期為7月25日,當中12號洋房的實用面積7,042方呎,花園面積2,715方呎,而20號

洋房的實用面積8,093方呎,花園面積2,889方呎,平台162方呎。

新地旗下九龍站天璽亦推出第20座第1區的86A單位招標,該單位的實用面積1,481方呎,7月21日起至9月30日截標。

大潭道洋房上載樓書

樂聲電子牽頭的大潭道45號昨上載樓書,項目設有7幢洋房,由1至8號屋,不設4號屋,實用面積由4,751至4,848方呎,花園面積841至1289方呎,各洋房均自備升降機,可到達地庫至2樓不同樓層;地下主要為廳區及廚房空間;1及2樓則為寢室空間。全部洋房均自設私人室外泳池。

資料顯示,地下停車場,電梯及花園位置均安裝閉路電視攝像機;大門則安裝磁性感應防盜,所有窗戶安裝磁性感應防盜及主人房安裝緊急警報按鈕。廚房亦安裝大門視頻對講機。

社會氣氛差 維港灣遭撻訂200萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)社會衝突令原本高價入市的買家都腳軟撻訂。市場消息指,奧運站維港灣複式單位上月曾以3,880萬元售出,成為當時的屋苑「新樓王」,惟買家受近期社會氣氛影響,最終撻訂離場,料損手約200萬元,成為繼5月底青衣盈翠半島連平台特色戶撻訂後,另一宗矚目的二手大額撻訂個案。

市場消息指,奧運站維港灣8座複式單位,實用面積逾1,367方呎,屬4房1套間隔,望海景,上月以3,880萬元售出,實用呎價28,383元,造價及呎價均刷新屋苑最高紀錄。代理消息指,後來買家受近期社會氣氛影響而撻訂,估計被業主殺訂最少樓價3%,連佣金損手約200萬元離場。



維港灣錄得大額撻訂個案。

原業主加價7%再放售

據悉,原業主已將單位重新放售,放售價更調高至4,150萬元,每方呎叫價30,358元,加價約7%。原業主2003年10月760萬元買入,最新叫價較買入價高4.5倍。

荃灣中心減價3.6%

政經局勢不穩,有業主增加議幅吸引買家。利嘉閣地產劉景駿表示,新近錄得東涌海堤灣畔3座中層F室的減價成交個案,實用面積約541方呎,為兩房間隔。是次由叫價720萬元,減價20萬或約3%,以700萬元成交,折合呎價約12,939元。

中原地產張子榮表示,近期市場氣氛仍然不佳,買家入市態度觀望,或者還價較深,業主普遍持貨力強,減幅有限,導致成交膠着。荃灣中心呆滯半個月,於16日終於錄得7月首宗成交,張子榮表示,剛錄得荃灣中心17座高層D室成交,實用面積329方呎,屬2房間隔,6月中放盤,叫價498萬元,新近以480萬元沽出,減價18萬元或3.6%,實用呎價14,590元。

啟德住宅地快截標 估值不變

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)社會紛爭持續,但本港樓價持續高企,地價亦未見受到影響。將於本周五截標的啟德第4A區1號住宅地,中原維持其估值,料每方呎樓面地價約13,500元,地皮總值約145.2億元。

據了解,項目地盤面積約為176,368方呎,指定作私人住宅用途及安老院舍和幼兒中心的政府地方,可建樓面約1,075,840方呎。

每方呎地價料1.35萬

中原測量師行張競達表示,啟德第4A區1號住宅地位於跑道後排,景觀稍遜,但仍可享開揚市景,加上市區地皮渴市,相信可吸引各大發展商入標競投,但該地發展規模龐大,料有發展商會合組財團競投。

美聯測量師行董事林子彬昨日亦公佈其估值,其估值與中原相若,同樣預測每方呎樓面地價13,500元,估值約145.24億元,並料以合組財團或大型發展商參與為主。林子彬分析,項目屬近期罕有的逾百萬呎的市區地皮,發展規模及投資金額亦相對較大,加上項目位處跑道區較後排,景觀亦稍遜早前批出的跑道區一線海景地皮,故相信發展商出價傾向審慎。

不過,華坊諮詢評估表示,地皮位於啟德跑道後排,相比享有一線維港海景的前排地盤遜色。地盤面積又較已售的跑道地盤大33%至45%,投資門檻較高。鑑於近日市場不明朗,不排除會有發展商以「執雞」心態低價入標。對地皮估值約130至135億元,每方呎樓面地價約12,084元至12,548元不等。

甲廈空置率升至5.4%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)仲量聯行今天發表的《香港地產市場觀察》指出,經濟前景欠佳拖累業務擴張,香港甲級寫字樓空置率由4.9%升至5.4%,6月新租出面積按月減少63%。

報告指,中環寫字樓市場近期錄得的租賃交投,為新經濟企業承租寫字樓在香港開設新辦公室或作擴充之用,尤其以金融科技及共享工作間的新經濟企業最活躍。澳洲共享工作間營運商Victory Offices便承租了中環中心1.65萬方呎樓面,在港設立首個據點。

金融科技業需求增

仲量聯行研究部主管馬安平指出,加密貨幣升值及香港金融管理局發出虛擬銀行牌照,令過去數月金融科技租賃需求上升。儘管現時來自此行業的需求仍不多,但增長空間大。現時銀行及金融行業在港合共直接

租用3,700萬方呎樓面,當中由金融科技企業租用的樓面少於1%。

整體寫字樓租金跌

該行表示,整體寫字樓市場於6月錄得約

甲級寫字樓空置率

日期	6月底	5月底
整體	5.4%	4.9%
中環	2.3%	2.3%
灣仔/銅鑼灣	3.2%	2.9%
港島東	4.4%	1.5%
尖沙咀	3.1%	3.1%
九龍東	12.6%	12.2%

資料來源:仲量聯行研究部 製表:記者 黎梓田

13.95萬方呎的負吸納量。由於租賃需求的前景不明朗,部分業主調低租金叫價,以加快物色租客承租租戶遷離核心區所騰空的樓面,整體寫字樓租金按月下跌0.3%。

中環及灣仔/銅鑼灣寫字樓平均呎租,分別按月回落0.3%至130元及0.7%至72.3元。

仲量聯行九龍商業部主管鄧忠勳指,東九龍新落成的甲級寫字樓持續吸引尖沙咀的租客遷入,租客希望趁租金較低及有樓面作業務擴充之用承租新建辦公室,尖沙咀與九龍非核心區的寫字樓租金差距將會保持,預期此趨勢將會持續。

例如,美國戶外服裝及用品品牌L.L.Bean據報於觀塘綠景NEO大廈承租1.18萬方呎樓面;美國科研公司杜邦則承租紅磡中國人壽中心約9,500方呎樓面,兩家公司均會遷出尖沙咀。

六月二手均價回落至15555元

香港文匯報訊 利嘉閣地產總裁廖偉強表示,六月份因社會動盪,令發展商及買家表現均較觀望,空盤包括二手市場在內的整體樓市表現。綜合利嘉閣地產研究部數據所得,2019年六月份全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價自高位回落,報15,555元,較五月的15,593元微跌0.2%,結束連升5個月的強勢,惟仍屬歷史次高水平;至於上半年累計,樓價升幅達8.65%。

全港三區樓價六月份全線回落,但跌幅有限。當中,港島區加權平均實用呎價微跌不足0.1%,報19,756元。九龍區平均實用呎價報16,753元,按月跌0.2%。至於新界區平均實用呎價跌0.4%,報13,126元。

列入觀察名單的50個指標屋苑當中,上月樓價報跌的屋苑共有26個,佔整體比率達52%,升者則有22個,另有2個屋苑因六月「零成交」。當中,上月樓

價實質跌幅較顯著的屋苑包括鯉魚涌南豐新村、藍田匯景花園、九龍灣德福花園及奧運站柏景灣,分別錄9.8%、7.0%、6.5%及5.9%的實質跌幅。

成交急挫42%

50指標屋苑成交連跌三個月,六月份全月錄得296宗成交,按月再挫42%。至於總結上半年,50指標屋苑共錄得3,518宗買賣,較去年下半年跌市的1,587宗大增1.22倍。

廖偉強指出,鑑於目前社會緊張形勢持續纏繞,加上有不少新盤加入推售競爭行列,令二手市場更見淡靜,尤以豪宅及投資類別物業入市速度較慢。廖氏相信,本月50指標屋苑成交量料繼續受壓,有機會再跌一成;不過,在貨源有限及業主降價意慾不大之下,呎價料相對平穩,七月份料只維持輕微跌幅或在呈橫行走勢。