

8月竣工私宅205伙 半年最少

首8月僅達預測全年落成量32% 追落後料有難度

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港私樓落成量持續低企,今年住宅落成量難以符合預期。差餉物業估價署最新公佈《香港物業報告每月補編》顯示,今年8月私人住宅落成量只有205伙,較7月份的526伙下跌約61%,為今年2月後的半年低位。而總結今年首8個月落成量合共有6,465伙,相較差估署預測全年20,415伙落成量,僅達標32%,要達標有相當難度,需要加緊追落後。

查資料,去年首8個月私人住宅落成量有11,566伙,意味今年首8個月較去年少約44%。至於今年首8個月落成的6,465伙中,以新界區為主,有2,821伙,其次九龍及港島區分別有2,493伙及1,151伙。而落成單位中以細單位為主,實用面積430方呎或以下的A類單位落成量有3,944伙,佔首8個月落成量比例61%。

私人住宅租金回報方面,因應最近樓價下滑而租金上升的情況,租金回報有回升跡象,實用面積431方呎以下的A類單位回報率由7月的2.6厘升至8月的2.7厘,回到今年2月時水平;431方呎至752方呎的B類單位亦由7月的2.3厘升至2.4厘。

大單位租金回報創3年新高

其餘中至大型單位的回報率均約2.2厘,按月或橫行或輕微回升,惟當中最大面積的1,722方呎或以上單位回報率由7月份的2.1厘升至8月份約2.2厘,回到2016年8月份水平,即3年新高。

私樓落成量持續放緩,7月份落成量僅526伙,按月減少七成,累積首7個月亦只有6,260伙,較去年同期9,152伙,

按年下跌31%,亦是自2015年同期錄得5,814伙之後,近4年新低。

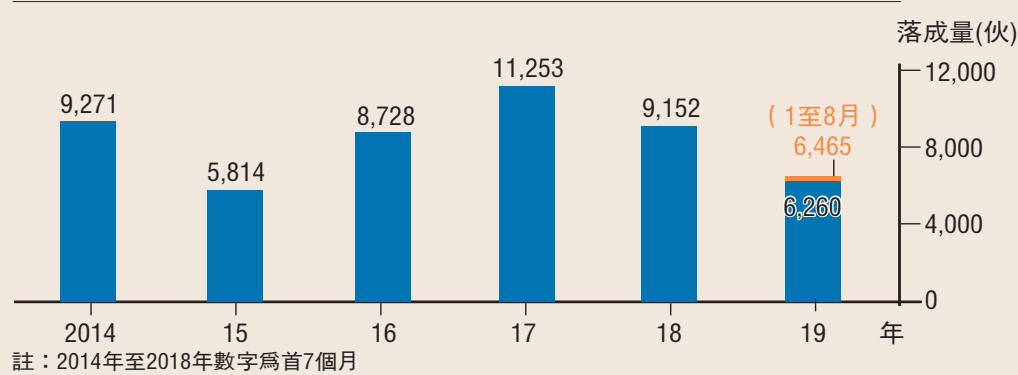
不過,市場上的貨尾單位則不斷減少,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇早前指出,AB類三房或以下新盤,2017年至2018年落成單位已推出25,044個,當中已售出24,070個,佔已推出的96.1%。現時貨尾餘下974個,比例為3.9%,反映上車盤銷售進度理想。

上車盤旺銷 AB類賣逾九成

於2019年及2020年落成的AB類三房或以下新盤,已推出20,548個。其中已售出的有17,336個,佔已推出的84.4%。待售的有3,212個,佔已推出的15.6%。

截至2019年8月份的統計,選取於2017年到2020年落成的AB類三房或以下新盤,已推出45,592個。其中已售出的有41,406個,佔已推出的90.8%。待售的有4,186個,佔已售出的9.2%,連續兩個月低於一成比例。早前地建會指引,面積低於753方呎(即A類及B類),三房或以下新盤,應以開價方式出售。

私樓落成量



今年本港私樓落成量或難符預期。

資料圖片

樓市遇冷鋒 二手蝕到痛

香港文匯報訊(記者 梁悅琴 黎梓田)社會風波未息,加上交通設施受到破壞及癱瘓,各區樓市交投氣氛冷清,造價亦趨緩向下,多宗蝕讓個案湧現。土瓜灣新入伙盤迎豐近日錄得首宗二手成交,有高層開放式減價50萬或11%,以400萬元獲外區客承接,除了低市價16%外,扣除佣金雜費等開支後,料實蝕30萬元離場,成屋苑首宗蝕讓;另佐敦珀·軒錄得開放式單位累劈13%,以460萬元沽出,原業主損手25%離場,亦創屋苑近3年以來新低。

土瓜灣迎豐最新錄得屋苑首宗蝕讓個案。中原地產吳子麟表示,新近錄得迎豐高層B室減價易手,實用面積185方呎,屬開放式間隔,外望海景,原業主最初叫價450萬元放售,由於業主看淡後市及急於套現,減價50萬元或11%,新近以400萬元獲外區客買家承接,實用呎價21,622元,成交價較市價低約16%。

迎豐納米盤400萬易手 減幅11%

原業主於2016年6月以364.7萬元一手購入,持貨滿3年,賬面獲利約35.3萬元,原業主當年需付雙倍印花稅入市,並採用發展商提供的高成數按揭計劃,利息連同代理佣金及其他雜費,損手約30萬元或8%離場。中原地產胡鴻洲表示,佐敦白加士街珀·軒,新近有開放式單位以460萬元易手,原業主蝕約142萬元離場。成交單位為中層A室,實用面積245方呎,開放式間隔,原業主於今年初以530萬元放盤,一直無人問津,後將售價下調至500萬元,至近日減至460萬元沽出,累減70萬元或13%,實用呎價18,776元,成交價為屋苑近3年以來新低。

珀·軒單位460萬沽 劈價13%

據悉,原業主為投資者,於2014年580.5萬元購入上述單位,持貨5年,一直作收租用途,是次轉手賬面蝕讓120.5萬元,連同印花稅、代理佣金及各項雜費,原業主損手約142萬元或約25%離場。

過去3日重陽節假期,元朗區錄得約7宗二手成交。中原地產王勤學表示,不明朗因素籠罩大市,樓市亦受拖累,假期間該區睇樓量明顯減少。業主持貨心態受壓,願意進一步增加議價空間,減價決定爽快,減價筍盤亦不乏買家承接。

王勤學表示,元朗朗屏8號1座中層H室,實用面積481平方呎,兩房間隔,叫價660萬元,最終減價20萬元,以640萬元沽出,折合實用呎價13,306元,創屋苑入伙一年多以來同類單位新低。原業主於2016年7月以約570.2萬元買入單位,持貨約3年,賬面獲利約69.8萬

近期部分屋苑大幅減價個案

屋苑	原開價(萬元)	成交價(萬元)	減價(萬元)	幅度(%)
迎豐	450	400	50	-11%
珀·軒	530	460	70	-13%
朗屏8號	660	640	20	-3%

製表:記者 黎梓田

元,升值約12%。

朗屏8號呎價創一年新低

新界區亦出現新低價易手。王勤學透露,在過去3日周末及重陽節假期,元朗區僅錄得約7宗二手成交,假期間該區睇樓量明顯減少,業主願意進一步增加議價空間。王勤學指,元朗朗屏8號1座中層H室,實用面積481方呎,屬2房間隔,叫價660萬元,最終減價20萬元,以640萬元沽出,呎價13,306元,創屋苑入伙一年多以來同類單位新低。原業主於2016年7月以約570.2萬元買入單位,持貨約3年,賬面獲利約69.8萬元,升值約12%。

名人平9%「首置」中半山盤

名人愛磚頭,並趁低價入市。土地註冊處資料顯示,中半山麥當勞道114至120號高雲大廈低層單位,實用1,347方呎,於上月下旬以2,200萬元易手,呎價16,333元,新買家為龐夢貽(Pong Mung Yee Melania),她支付93.5萬元稅款,為樓價4.25%,意味以首置身份入市。她與霸菱亞洲創辦人及行政總裁莊佳誠(Jean Eric Salata)名下設有一個教育基金,市場估計,莊佳誠以「借人頭」方式入市。翻查資料,今年2月,該廈中層2室以3,500萬元易手,以實用面積1,947方呎計,實呎17,976元,即新成交單位造價略低9.1%。原業主於2001年5月以655萬元購入單位,持貨逾18年,賬面獲利1,545萬元,物業升值2.4倍。

另外,亦有人趁低入市工廈。土地註冊處資料顯示,樂壇天后陳慧琳父親陳崇偉以WISE DEVELOPMENT LIMITED,於上月中以1,300萬元購入觀塘偉業街富合工業大廈高層D室。據悉,原業主於2015年8月以1,500萬元購入,持貨4年,賬面蝕200萬元,物業貶值13%。

愛海頌首批最快明開價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實及市建局旗下長沙灣愛海頌,昨日向傳媒開放示範單位,長實集團助理首席經理(營業)何家欣表示,愛海頌最快明天將公佈推出首張價單,預料首批推出的單位將不少於180伙,主要為望向公園景和海景的單位,發展商今天會根據交通情況交代示範單位開放時間。

問到最近政治環境之下開盤,會否影響開價,何家欣表示,近期同區新盤反應很好,而本港住屋具強烈剛性需求,項目提供兩房至三房戶型,符合市場的需求,故不擔心同區新盤競爭和經濟下行會為銷情帶來壓力。她續說,項目首批單位價錢將參考同區新盤價錢,率先推出第3及5座單位應市。

愛海頌將提供876伙單位,其中2房戶所涉伙

數最多,共658伙,佔全盤單位總數75%,實用面積為474方呎至507方呎;3房連儲物室戶型涉218伙,實用695方呎至786方呎,佔全盤25%;另項目亦設11個天台特色戶。項目昨日向傳媒開放經改動的3房示範單位,以屋苑第5座28樓B室作藍本,實用面積771方呎,採3房1套戶。

LP6累售2335伙 套現192億

其他新盤方面,南豐旗下將軍澳日出康城LP6,昨日透過招標售出位於第2座68樓D室特色戶,實用面積1,328方呎連1,203方呎天台,並設有天際按摩池,成交價約3,072萬元,實用呎價23,138元,呎價創屋苑呎價新高外,亦創近1年日出康城內呎價新高紀錄。據了解,LP6至今累售2,335伙,佔全盤約98%,套現約192億元。

上月5樓盤申預售「零」的突破

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署公佈,9月份共有5個新盤申請預售樓花同意書,合共涉及1,452個單位;惟當中英皇國際旗下屯門澄麗路9號(8伙)為重新遞交申請項目,若扣除此重複項目後,即4個新申請項目涉及1,444伙,打破8月份「零」新申請的情況,並創5個月新高,當中新地佔了3個項目,天水圍濕地公園路9號第2期(699伙)、屯門海皇路23號第2期(406伙)、沙田多石街33號第1期(195伙)均申請預售。

新地「3盤齊發」申售1300伙

地政總署資料顯示,上月入紙申請預售的4個新盤中,3個屬新地系項目,其中以天水圍濕地公園路9號第2期規模最大,提供699個單位,估計明年7月中落成;而屯門海皇路23號第2期提供406伙,預計明年3月底落成;沙田多石街33號第1期提供195伙,預計2022年7月底落成。三盤合共1,300伙。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,由於7月份偏低的新申請,以及8月份「零」新申請的拖累,第3季數字按季明顯下跌。若以季度計算,

第3季新申請預售樓花同意書的單位數目共有1,519個,比起第二季3,211個大減超過5成,並創10季(即約2年半)的新低。

上月獲批預售樓花減逾60%

獲批預售樓花方面,9月份共有2個項目獲批預售樓花同意書,單位數目合共895伙,按月大減約60.9%,創4個月新低。獲批預售的新盤,包括即將發售的長實深水埗愛海頌(876伙)以及新地東半山司徒拔道18號項目Central Park第2期(19伙)。由於9月份新申請預售的新盤較多,令待批樓花單位由8月7,695伙,回升至9月份8,252伙,按月增加557伙或約7.2%。

值得留意,近年已批出預售樓花同意書但尚未發售之主要新盤合共錄逾4,000伙,當中部分項目正部署發售;若連同上述超過8,200個的待批單位一併計算,單位數目更超越1.2萬伙,相信一手市場仍是市場焦點所在。另香港興業旗下待批預售的大嶼山愉景山道28號的新盤,正式命名為意峰(IL PICCO),將提供21伙,預計於2022年4月底落成。

港首次快速授權虛擬保險公司

香港文匯報訊(記者 蔡競文)香港保監局昨宣佈,透過快速通道(FastTrack),首次授權一間持有和使用全數碼分銷渠道的非人壽保險公司。快速通道的首個授權於2018年12月發出,獲授權的是一間人壽虛擬保險公司。

保監局行政總監張雲正表示,首間經快速通道獲得授權的非人壽虛擬保險公司為一間本地公司,其策略重點是透過特定數碼分銷渠道,不經中介人,為某些被忽略的消費群提供創新和以客為本的產品,包括醫療和旅遊保險產品。

保監局:促保險科技廣泛應用

他續說,透過快速通道授權虛擬保險公司,可鼓勵和促進香港廣泛應用保險科技。保險科技能提供契機予客戶和整個行業,以改善客戶體驗、推動保險服務普及化、建立可持續的金融科技生態圈、減低合規負擔和提高監管效率,並指會繼續與相關持份者攜手合作,竭力提升保險科技的價值,為社會帶來裨益。

保監局於2017年9月推出快速通道計劃,提供專隊,



張雲正(左)指保監局會繼續與相關持份者攜手合作,竭力提升保險科技的價值。資料圖片

處理尋求使用全數碼分銷渠道的新授權申請。快速通道授權申請人必須擁有一套創新和穩健的商業模式,並能夠符合現時所有有關償付能力、資本和本地資產的規管要求,確保投保人的權益得到充分保障。

貝萊德:全球經濟短期未致衰退

香港文匯報訊 貝萊德對保險業投資組合的最新調查顯示,保險業者對短期投資前景持樂觀態度,並且預計在2022年之前全球經濟不會陷入衰退。

儘管如此,但相對於2018年,調查指出,亞太地區保險業者對風險資產的配置已略為回調,部分原因是監管環境不斷變化,同時保險業者正在分散資產配置,以增強投資組合的防禦能力。兩種最受歡迎的防禦策略包括在私人市場和固定收益組合中尋找與市場走勢相關性偏低的投資機會。

近八成業者對投資前景樂觀

貝萊德發表全球年度調查報告《重建防禦力》,至今已第八年,受訪的360名資深保險業者合共管理行業共16萬億美元資產。調查發現,高達78%的受訪保險業者對當前的投資前景持樂觀態度,另有逾半(56%)受訪者預期在2022年前不會出現經濟衰退。

然而,該調查結果也顯示受訪者的投資態度日

趨謹慎,並希望透過加強分散投資來提升組合的防禦力,因此他們持續對一些與市場走勢相關性較低的私人市場機會感興趣,有60%的受訪者計劃在未來三年內增加對該資產類別的配置。

投資組合續向私人市場傾斜

貝萊德亞太區金融機構團隊主管Kimberly Kim表示,總體而言,亞太地區保險業者的投資意慾仍然樂觀,反映儘管利率持續向下,市場波動性增加,但保險業者在現時環境下的投資部署仍為恰當。另一方面,的確看到受訪者的投資取態日趨謹慎,他們亦越來越明白到建構一個全方位投資組合的重要性,並且繼續轉而投資於與市場走勢相關性較低的私人市場。

Kimberly Kim續表示,平均而言,環球保險業者期望在未來三年內提升私人市場的配置比例,由目前佔整體投資組合的6.6%增至8.5%。這種趨勢在亞洲尤為明顯,該地區的保險業者顯然偏好能夠創造收入的私人市場資產。