

恒地3盤出擊 搶居屋客

君譽峰家壹加推細單位 藝里坊·1號回贈現金

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁新一期居屋揀樓之際,恒基地產旗下三個市區納米盤伺機出擊爭客,當中北角君譽峰及長沙灣家壹加推單位,西營盤藝里坊·1號推出聖誕節及新年優惠。

北角君譽峰加推29伙,實用面積250至258方呎,售價619.8萬至715萬元,扣除最高4%折扣,折實價595萬至686.4萬元,發展商亦提供85%一按,該盤於周日發售其中20伙。

另外,系內長沙灣家壹亦加推20伙,實用面積199至479方呎,售價594.3萬至1,370.9萬元,扣除最高8%折扣,折實價546.75萬至1,261.2萬元,發展商亦提供85%一按。同系西營盤藝里坊·1號提供「聖誕節及新年」優惠,凡於2019年12月15日至2020年1月6日期間購買指定住宅物業,即可獲現金回贈由14.8萬至27.8萬元。

九龍建業旗下油塘海傲灣亦加推第2座25樓A室,實用面積262方呎,售價642.4萬元,呎價24,519元,發展商只提供120日即供付款(照售價),備有80%一按,該單位於周日發售。

恒大·睿峰按揭低見H+1.24%

中國恒大旗下長沙灣恒大·睿峰自上周起開放示範單位及開始收取意向登記,中原按揭為恒大·睿峰買家提供輕鬆90%按揭優惠,中原按揭董事總經理王美鳳表示,其中一款為「P按首選」-全期低至P-3%(P:5.25%),實際按揭息低至2.25%,較市場上一般按揭2.5厘低0.25厘,且提供現金回贈高達貸款額1.5%。另外一款為「H按」-全期按揭息低至H+1.24%,並設有封頂按揭息低至P-2.75%(P:5.25%),實際按揭息低至2.5%,現金回贈高達貸款額1.6%,現金回贈較一般約1%為高。

大埔泓山推首三年免息一按

至於不受一手新例限制的建源大埔泓山引入「1188一按利息全免付款計劃」,建源地產投資部經理鄭智榮表示,該付款計劃首三年買家只需向指定財務機構支付按揭利息而無須償還本金,按息將會於供款期滿後全數退還買家。

他指,該盤迄今售出4幢洋房,累積銷售額逾1.67億元,最新一宗成交為F號屋,實用面積2,380方呎,成交金額逾4,700萬元,呎價19,800元。

新盤成交方面,佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示,青衣明翹昨以招標形式售出一伙低層4房單位,成交單位為第2座2樓A室,實用面積808方呎,成交金額達1,232.9萬元,呎價15,259萬元。

白石角朗濤 1,723方呎四房雙套示範單位



主人套房連衣帽間

白石角朗濤累售411伙 特色戶呎價達3.25萬

鷹君代理銷售及市務副總經理梁淑儀昨表示,集團發展的大埔白石角朗濤自今年7月底開售至今累售411伙,套現逾44億元。其中第2座9樓A室,實用面積1,707方呎,以4,340.8萬元售出,呎價25,430元,成交價及呎價創項目標準單位新高紀錄。而項目第2座15、16樓複式B室,實用面積2,767方呎,連1,060方呎天台及363方呎平台,早前以8,992.8萬元售出,呎價3.25萬元,成交價及呎價則為整個項目新高價。梁淑儀表示,由於本港對住屋剛性需求持續下,料樓市將會平穩發展。



鷹君代理銷售及市務副總經理梁淑儀介紹朗濤1,723方呎四房雙套客廳。

記者梁悅琴攝



城市花園酒店。

信和酒店發盈警 料純利暴跌94%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)修例風波引發的暴力衝突重創本港旅遊酒店業,信和酒店(1221)昨日發盈警,預期截至11月底止的五個月純利按年跌94%,料集團截至12月底的中期純利將遠低於去年同期。

集團指,期內業務表現在充滿挑戰的營商環境中受到影響。因應現時市場狀況,集團已實行了一系列措施以減低其影響,包括推出具吸引力的計劃及優惠以增加收入,與此同時減少變動成本及經常開支。整體財務狀況依然穩健。集團於本港全資擁有城市花園酒店、50%港麗酒店、25%皇家太平洋酒店。信和酒店昨日無升跌,收報2.88元。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)昨天兩大拍賣行共推拍26項物業,全數流拍收回,其中忠誠拍賣行僅兩項物業獲買家出價,但仍未到底價而收回。拍賣行負責人指,買家有出價意願,惟銀主開價未有緊貼市場,未來銀主盤調整價錢後可以帶動銀主盤物業成交,料稍後銀主盤消耗加快。

尖沙咀寫字樓未達底價

忠誠拍賣行推拍11項物業,其中僅得一個尖沙咀寫字樓單位及長洲事故物業獲出價。前者為尖沙咀華輝大廈低層D單位,屬銀主盤單位,實用面積460方呎,開價380萬元,每口價5萬元,先後獲多組買家競價,直至第4口價的395萬元,最後未到底價收回;至於後者,位於長洲山邊路雙號下連花園,屬事故單位,地段面積約990方呎,開價330萬元,每口價5萬,一組買家出價330萬元,最後未到底價收回。

估價未調整 開價不吸引

該行拍賣部總經理鄭世傑表示,社會衝突壓壓樓市需求多月,最近買家有出價意願,但態度仍保守,未到業主或銀主要求。鄭世傑稱,銀主出價一般跟隨估價而定,但樓價回調下,估價未及調整,故價位不算吸引,如未來銀主跟隨估價調整,將有助銀主盤銷情。

鄭世傑指,現時銀主盤滾存約60間,料未來銀主盤減價後,去貨速度會加快,加上斷供情況不嚴重,料滾存量會減少。他補充,銀主盤以無契樓及綠表盤為主,如低市價兩至三成就能賣出;至於大型屋苑一般低市價5%就可以賣出,不過該類貨源仍然稀少。

至於黃開基拍賣行,昨共有15項物業推拍,同樣全數流拍,僅得上水村屋物業及田灣住宅物業獲買家出價,但仍未到底價收回。

開價離地 銀主盤拍賣全收回



銀主盤開價未夠低,承接力有限。記者黎梓田攝

大坑道地皮明截標 每呎地價料4萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地政總署推出的香港大坑道135號住宅地皮將於明日截標,地產界人士預期,地皮位處港島豪宅地段,高層有機會遠望維港海景,料受發展商垂青,估值約30億至54億元,每呎樓面地價約23,500元至42,000元。

該地皮可建面積128,844平方呎,分區計劃大綱圖顯示規劃用途為「住宅(乙類)1」,容許高度不超過22層(連停車間)或現有建築物高度。

美聯測量師行董事林子彬表示,近期樓市受社會事件及市場氣氛影響,但是次推出的地皮屬今年首幅標榜的港島豪宅用地,位處豪宅地段,景觀開揚,高層有機會遠望維港海景,料受發展商垂青,若以每呎樓面地價約23,500元計算,地皮估值約30.28億元

本季僅兩住宅地招標

林子彬稱,政府於本季僅有兩幅住宅地皮招標,其中是次推出的大

坑道豪宅地皮較為矚目,地皮可建樓面面積約為128,845平方呎,項目發展規模適中,而且位處港島豪宅地段,加上地勢較高及景觀不俗,為優質豪宅地皮。由於投資規模適中,故項目料將吸引發展商參與競投,並以發展大則豪宅單位為主。

華坊諮詢評估有限公司高級董事梁沛泓認為,由於地皮屬於豪宅地段,可俯瞰大球場,投資金額亦適合中型發展商參與,因此推測參與競投發展商的數目不少,估計樓面

地價可達38,000至42,000元,中標價介乎49億元至54億元。

豪宅買賣停滯 或轉租

梁沛泓指,現時豪宅買賣非常淡靜,資本策略及泛海等合作開發的皇第目前尚未推出市場,同區沒有類似案例可作直接參考。華坊諮詢相信本項目建成時,市況可望改善,對於一些優質及罕有的物業,發展商亦可以持有作長線投資用途,可攻可守。

調查:逾半市民料樓價轉勢向下

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港經濟及失業率惡化,港人對樓市前景轉悲觀。澳洲REA集團旗下的香港及海外物業買賣及租賃樓盤資訊平台Squarefoot昨公佈的下半年香港房地產市場前景分析結果顯示,逾半受訪者預料樓價將轉勢向下,負面情緒釀成降低買家入市意慾,反映港人看淡樓市前景。

REA集團香港區總經理Kenneth Kent表示,是次調查在10月份進行,正值本地社會事件持續,加上外圍及香港經濟環境不明朗,或因讓市場觀望氣氛濃厚。儘管樓市預期普遍下調,本地住屋需求依然強勁。

12%計劃海外置業

調查結果顯示,有九成受訪者認為本地樓價太高,56%受訪者表示本港樓價將於未來六個月內下跌,數字相對於上年的8%大幅上升48%,反映市民在六個月內對本地樓市信心出現逆轉。至於看淡本地樓市的受訪者當中,有85%預料新界區樓價將下跌,分別較九龍區及港島區的71%及66%比例高。

縱觀全港各區,最多受訪者認為元朗區(68%)樓價將現跌幅,其次為屯門(57%),灣仔(57%)及沙田(56%)。另有12%受訪者表示計劃在未來12個月內購買海外物業,當中更有36%以「計劃移居外地」



REA集團Kenneth Kent(中)稱,即使預期樓市下調,但住屋需求仍強勁。

二手租金回調 跌至去年底水平

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓價回軟,連帶租金亦回落。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,11月份私人住宅實用面積平均租金錄得36元,按月跌0.8%。11月份的租金,重返2018年12月份36元的水平。今年7月份租金升至37.9元的歷史高位後,隨即進入調整階段,至今連跌4個月共5.0%。相信租金走勢持續向下,預計明年2月將下試今年低位35.6元,現時僅相差1.1%。

根據中原地產新簽租約統計,11月份全港107個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每平方呎錄得36元。租金連跌4個月,11月份跌0.8%,比較10月份跌1.9%、9月份跌1.3%及8月份跌1.1%,跌幅明顯收窄。

連跌4個月 累計5%

上一次租金調整,是由2018年9月開始。當時租金連跌6個月,由37.8元的高位連跌至最低35.6元(今年2月份),累計跌幅為6.2%。今次調整租金暫跌4個月,累跌5%。預計租金持續下跌,明年2月將下試今年低位35.6元。由今年7月(37.9元)高位起計,6個月將下跌約6.0%。

十大藍籌屋苑方面,11月份匯景花園錄35.3元,按月跌2.8%。嘉湖山莊跌2.5%、太古城跌2.3%、美孚新村跌1.8%、康怡花園跌1.7%、黃埔花園及沙田第一城同樣跌0.7%。而海怡半島升0.2%、杏花村升0.5%及麗港城升1.8%。