

上車佳音 嘉湖兩房再現5球有找

賣478萬個半月最平 造價1周跌7.2%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港經濟陷入衰退,普遍二手放盤乏人問津,業主需連番降價才能吸引買家,上車需求強勁的新界西北亦出現「時光倒流價」。天水圍嘉湖山莊近期再錄低於「五球」(即500萬元)成交個案,有極高層單位以478萬元易手,創屋苑10月後最低,造價較上周同類成交急跌7.2%。至於元朗區的Yoho Midtown及新元朗中心更連錄「讓球」成交,減幅分別約14%及17%。若有意上車自住的市民,不妨先停一停等一等,或者在淡市下有機執到又平又大面積的單位。

市場消息指,天水圍嘉湖山莊再錄低於500萬元的成交個案。單位為樂湖居2座極高層單位,面積448方呎,2房間隔,新近以478萬元轉手,做價料為屋苑10月後最低,呎價10,670元。據了解,同期數同面積高層戶上周曾錄515萬元成交,是次成交價低約7.2%。

中原:屋苑成交減兩成

翻查資料,同屋苑2房單位於10月期間最平約470萬元,在按保新措施推出後,個別相同間隔的優質單位造價升至約550萬元。中原地產伍耀祖稱,屋苑暫錄約12成交,按同期減少約一成至兩成,平均呎價約10,434元。

而其鄰近二手盤輪流出現現價個案,幅度均高達雙位數。利嘉閣地產梁偉傑表示,元朗Yoho Midtown 3座高層C室,面積615方呎,3房間隔,業主原開價1,100萬元,經議價後減價150萬元或約13.6%,終以950萬元沽出,折合呎價15,447元。

新元朗中心減價200萬

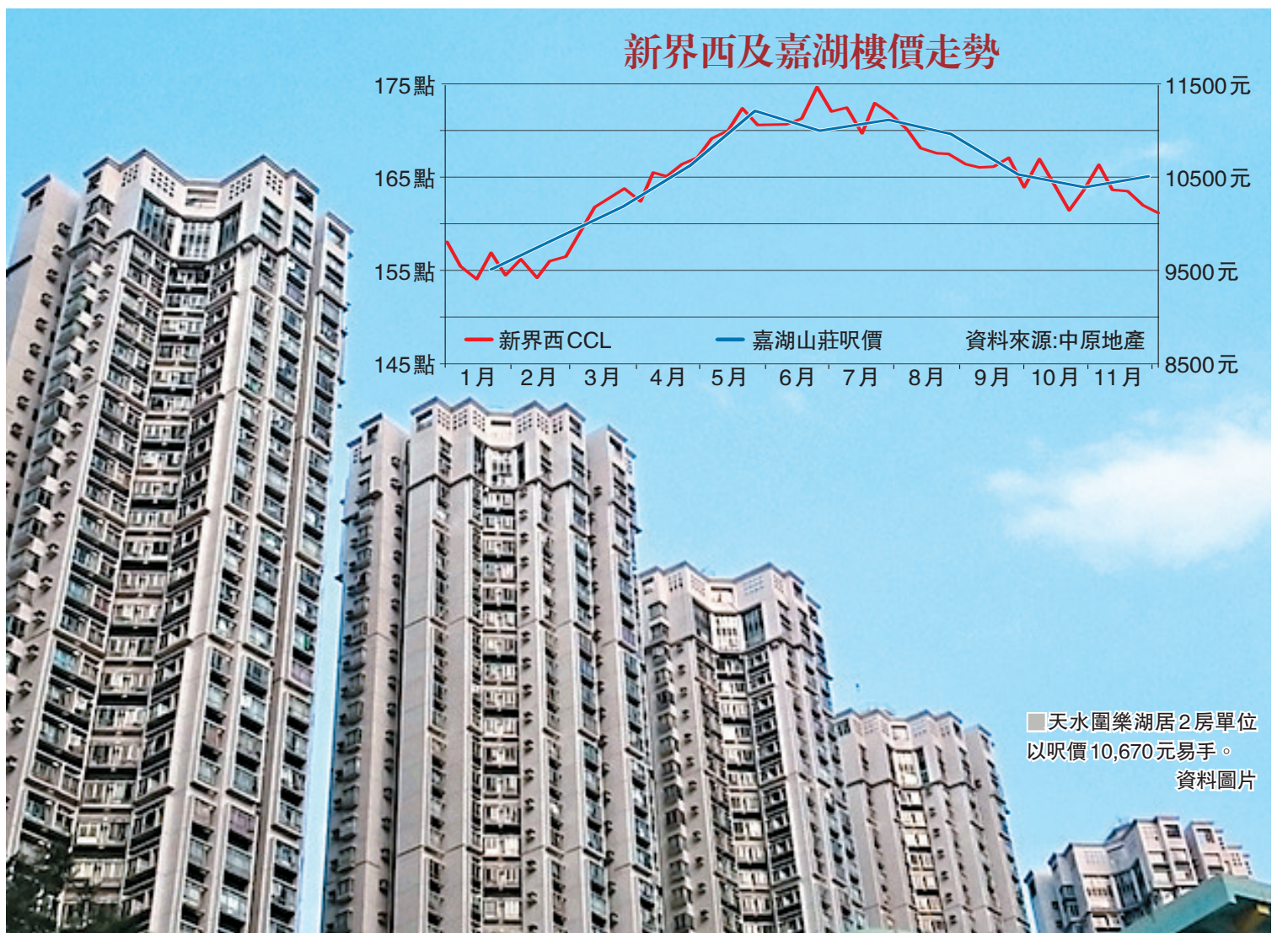
此外,新元朗中心亦錄5座高層D室劈價成交,利嘉閣地產周偉興表示,單位面積870方呎,屬3房1套連土多房間隔,在減價200萬元或約17%後,獲區內買家以980萬元承接自住,呎價11,264元。

值得注意的是,經濟不理想,二手市場氣氛愈見寒冷,特別是熱門上車屋苑,不少業主需跟買家多番拉鋸較勁才能促成交易。惟樓價下調同時亦令不少業主想換樓,甚至挑戰大碼單位,觀乎香港置業最新的置業意向調查(另見稿)亦顯示,計劃未來一年入市的受訪者按季微升1.6個百分點至近四成(39.7%)。然而,在這裡不妨先「停一停、想一想」,如要換又不介意地點的話,何不先考慮新界區一些600萬以下的3房單位,減輕供樓成本,雖說樓價無水晶球可看,但至少可把財政風險減至最低。

二線CCL屋苑呎價遜去年

比較各區屋苑樓價變化的話,中原地产研究部高級聯席董事黃良昇早前指出,今年底多個CCL成份屋苑呎價已經跌穿2018年底水平,集中為各區二線屋苑。當中,新界東CCL成份屋苑跌幅普遍較為明顯,並集中於大埔區,如太湖花園及新峰花園分別按年暫跌9.8%及8.8%。沙田第一城呎價抗跌力較強,現較2018年底水平高出14%。

新界西方面,嘉湖山莊按年暫跌3.2%。其餘二線屋苑跌幅亦相若,麗城花園暫跌3.2%、新元朗中心累跌1.7%及新屯門中心累跌1.0%。全年計,新界西樓價指數最接近去年底水平,暫時相差僅1%。



■天水圍樂湖居2房單位以呎價10,670元易手。資料圖片

樓價睇跌季飆15.7個百分點

香港文匯報訊(記者 黎梓田)自本港捲入修例風波後,樓價走勢反覆,市場信心及交投受影響。香港置業昨日公佈第四季置業意向調查暨2020樓市前瞻,57.2%受訪者認為樓市會下跌,按季增加15.7個百分點,但有39.7%受訪者計劃未來12個月入市,按季微升1.6個百分點。該行預期,好淡因素爭持,明年樓價將呈窄幅波動,波幅約5%。

港置:明年樓價呈5%波幅

港置行政總裁李志成表示,樓市交投放緩,樓價亦見調整,由今年5月高位回落,本年首11個月樓價仍升約3.8%。由該行12月進行的調查發現,不少受訪者認為未來樓市走勢平穩,有部分市民正計劃趁樓價調整時入市。李志成預期,樓市好淡因素爭持,明年樓價將呈窄幅波動,波幅約5%。

李志成又表示,空置稅實施在即,發展商料將繼續採取貼市價策略推售新盤吸



港置李志成(左)料明年一手維持約2萬餘宗水平。香港文匯報記者黎梓田攝

調查,收集390份有效問卷,有22.1%受訪者認為未來12個月香港樓價走勢平穩,其次20.5%認為下跌5%以內,認為下跌5至10%的有19%,認為下跌10%以上的則佔17.7%,至於看好後市的則約20.8%。

近4成人擬12個月內入市

調查亦顯示,有39.7%受訪者計劃未來12個月入市,比例按季微升1.6個百分點,但較上年同期上升約5個百分點。由此可見,放寬按揭,加上樓價見調整情況下,預計將有不少市民趁機覓筍盤入市。

李志成稱,政府放寬按揭屬正確方向,不過現時不少家庭考慮的物業樓價動輒過千萬,建議政府考慮分階段放寬逾1,000萬元至1,500萬元物業按揭成數上限,由現時5成放寬至7成;逾1,500萬元至2,000萬元物業按揭成數上限則建議由現時5成提升至6成,進一步帶動換樓鏈,提升二手流通情況。

嘉峯匯連錄3宗捷訂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟前景未明朗,新盤頻現捷訂個案。嘉華國際旗下啟德嘉峯匯首現3宗捷訂個案,估計發展商合共殺訂近132萬元。

成交紀錄冊顯示,嘉峯匯第1A座1樓F室、2B座16樓C室及2B座9樓C室,面積287方呎至460方呎,本月初以681.4萬至982萬元售出,以買家捷訂各被沒收5%訂金計,遭殺訂金額介乎約34萬元至49萬餘元,估計發展商合共殺訂近132萬元。

CARMEL三幢洋房售出

新盤成交方面,永泰地產旗下山公

路THE CARMEL昨招標售出20、36及81號屋三幢洋房,面積介乎1,716方呎至1,878方呎,成交價2,840萬元至3,265萬元,呎價1.66萬元至1.73萬元,單日吸金約9,000萬元。嘉華國際旗下啟德嘉峯匯昨亦售出3個單位。

另外,青衣明翹匯昨沽1伙3房花園特色戶,佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示,單位為第1A座1樓C室,面積539方呎,呎價18,928元,成交額1,020.2萬元。

該盤於12月上半月已錄21宗成交,項目至今累售607伙,套現逾37億元。

郭氏94億入股新地西九地王



■新地主席郭炳聯指,集團現正積極為項目物色其他合適投資者。資料圖片



■新地目前將繼續全資持有西九龍高鐵站上蓋商業地王的零售部分。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)新地上月底以破紀錄422.32億元投得西九龍高鐵站上蓋商業地王,並揚言邀請長線策略性投資夥伴。集團昨宣佈首位長線策略性投資者,為一間由新地大股東郭氏家族公司所擁有之投資公司,將會入股項目寫字樓部分25%股權,首先投入93.94億元資金,相等於寫字樓部分的25%投標地價。而新地將繼續全資持有項目的零售部分。

持寫字樓部分25%股權

根據通告指出,今次投資者是1間由3間郭氏家族公司各自擁有其三分之一權益之公司,鄺肖卿為其成立人及受益人。郭炳聯、郭基輝、郭基泓、郭基俊及郭顯濤(各為董事或替代董事)各自為其中一項該等酌情信託之受益人。

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示,新地對西九龍高鐵站上蓋商業項目非常重視,期望透過引入合適的長線策略性投資者,為項目發展增值,匯聚各方專長、資源及優勢以發展此項地標性項目。

他又指,今次引入新投資者,不單凸顯新投資者對地皮以至新地投下信任的一票,更印證雙方對香港前景充滿信心。新地現正積極物色其他合適投資者,致力將地皮打造

成國際性的地標綜合商業項目,為集團、西九龍區以至整個香港未來的持續發展作出貢獻。

區內宅地標書差距58億

另一方面,上月初政府批出之啟德第4A區2號海景住宅地皮,當時吸引4間財團入標,最後由中國海外、恒地、嘉華國際及九倉合組的財團以159.529億元投得。昨日政府公佈所有標價,其餘3間公司出價由101億元至151.17億元不等,較中標價差距高達逾58億元,反映個別大型地產商對後市悲觀。

該地上月截標時正值香港社會較為動盪時刻,中標價雖達159.529億元,為前跑道區一帶最貴地皮,但每呎樓面地價僅13,238元,較當時市場預期下限價每呎15,500元再低15%,並較旁邊於今年1月至6月間售出、同望維港海景的4C區1號至3號地盤的每呎樓面地價低23.7%至32.6%。

轉按優惠近尾聲 宗數月減28.9%

香港文匯報訊 轉按優惠尾班車近尾聲下,中原按揭董事總經理王美鳳昨日表示,根據中原研究部數據顯示,11月銀行轉按登記宗數共錄2,982宗,按月減少28.9%。不過,因為一、二手交投受「社會事件」影響大減,轉按宗數保持大幅多於一手(1,305宗)及二手(1,414宗);轉按佔現樓按揭比例雖按月下跌12個百分點至52%,仍屬較高水平。由於轉按尾班車提取貸款期限已近尾聲,料轉按登記量將進一步下跌。

中銀市佔率續居首

數據顯示,中銀香港轉按市佔率連續7個月位居榜首,轉按市佔率達29.7%(885宗),東亞銀行連升兩級進佔亞席,市佔率增加3.3

個百分點至14.1%(420宗),工銀亞洲按月躍升四級至第三位,市佔率增加7.3個百分點至佔12.2%(364宗)。

王美鳳指出,在調整潮期間,部分中小型銀行調整按息及削減優惠的步伐較慢,在轉按尾班車期間較具競爭力的優勢,推使轉按市佔率大躍進。

根據數據,首11個月銀行轉按登記共錄3,268萬宗,按年增加4.8%。期內,中銀香港佔據轉按市佔冠軍位置,市佔率達25%(8,174宗),亦是按年躍進增幅最大之銀行,宗數較去年同期增加50.7%,比較第二位的匯豐銀行(6,122宗;市佔率18.7%)、恒生銀行(4,704宗;市佔率14.4%)則排名第三。

康城12期招意向 可建2000伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵昨日公佈,將於今日開始就將軍澳日出康城第12期招收意向書,下周一(23日)截收意向。

估值67.3億至76.9億

項目位於康城商場「THE LOHAS康城」商場之上蓋,在港鐵康城站之南面,由3座物業組成,住宅樓面上限為96.11萬方呎,提供不多於2,000伙單位,平均單位面積約481方呎。綜合業內人士對項目估值,介乎67.3億元至76.9億元不等,每方呎樓面

地價約7,000元至8,000元。

翻查資料,上一期「日出康城第11期」於4月批出,當時收到11份標書,與1期首都並列為該區最多入標數量的期數,最後由信置、嘉華及招商局置地合組的財團中標。

據了解,第11期同樣由3座物業組成,可建樓面約95.65萬方呎,與第12期規模極為接近,消息指補地價金額約30.549億元,每方呎補地價約3,194元。不過,第11期只提供不多於1,850伙單位,平均單位面積約517方呎,換言之,第12期單位面積相對為細。