

新地北都大開發 1個月申建2.7萬伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「北部都會區」效應下,作為「新界大地主」的新鴻基地產直接受惠,大舉向城規會申請發展「北都區」土地。繼元朗錦田及石湖圍分別申建9,940伙及14,565伙後,發展商昨日再就錦繡花園旁兩幅用地,申建2,477伙。換言之,新地短短一個月內就向城規會申請在元朗一帶興建近2.7萬伙,數量之多歷年罕見。

錦繡花園旁邊擬建2477伙

新地最新申請地盤位於元朗錦繡花園旁,分成兩個申請入紙。其中,北面土地現時處濕地緩衝區之內,地理位置相對敏感。地盤面積約49.11萬方呎,申請由「康樂」地帶改劃至「住宅(丙類)1」,建議地積

比率1.23倍,當中住用樓面約59.33萬方呎,計劃建9幢3至16層高大廈,提供1,249伙單位,平均面積475方呎。

另一幅南面土地則不屬於濕地緩衝區範圍。地盤面積46.78萬方呎,現時位處「康樂」及「住宅(丙類)1」地帶,擬改劃為「住宅(丙類)」,以1.28倍地積比率發展,住用樓面佔約56.27萬方呎,興建9幢3至16層高大廈,提供1,228伙,平均面積458方呎。

新地:提高地積 釋放潛力

申請人指,地點鄰近日後牛潭尾站,過去已閒置幾十年,隨着未來北環線及「北都區」的發展推動地區轉變,最近政府正檢討牛潭尾約80公頃土地,擬作高

密度的公共運輸導向型發展,認為新方案與政府房策相呼應。

新地之後回應查詢時進一步披露,兩地計劃分期發展,共建18幢住宅大廈,並提到它們為「熟地」,在2016年已獲准作低密度洋房發展。因應社會對房屋殷切需求、政府規劃上的改變和北環線的最新進展,需要適當提高地積比率,是次改劃申請將提供中小型住宅,可以釋放土地發展潛力。

翻查資料,新地單是5月便已向城規會呈交三份申請,全部來自元朗區。最大規模為石湖圍項目,提供14,565伙。另一項目位於錦田潭尾,單位亦達9,940伙。連同最新牛潭尾項目,三個地盤合共提供26,982伙。新地土儲遠不止於上述三宗申請,據其之前公布,

截至去年底土儲多達5,780萬方呎,包括約2,360萬方呎發展中物業,大部分來自新界區,最大規模的西貢十四鄉項目(約9,700伙)更已完成補地價。目前持有之已批及待批樓花單位,數量多達10,066伙,規模最大為兆康第54區地盤,涉及4,585伙。

八鄉維修中心鄰地申起樓

另一方面,元朗八鄉維修中心東面一幅現時劃在「農業」地帶的土地,有財團申請改劃為「住宅(甲類)1」,擬以3.6倍發展,包括擬建6幢樓高17至22層住宅大廈,總樓面約50.5萬方呎,提供969伙單位,平均面積約500方呎。申請人指,項目符合政府積極增加土地供應的政策。

樓市回暖終結三連跌

上月差估指數升0.5% 新盤旺場料擴升勢

疫情緩和,連跌多月的樓價亦現曙光。差估署昨日公布,4月私人住宅售價指數報384點,較3月的382.1點回升0.5%,結束連續3個月跌勢。業界人士指,最新數據主要反映3月中旬至4月上旬市況,當時疫情持續轉穩,加上當局提早一個月預告將分階段放寬社交距離措施,刺激不少準買家加快入市。由於近期疫情繼續緩和,新盤銷情暢旺,樓價持續回升,展望5月指數升幅有望擴大至1%或1.5%。

香港文匯報記者 顏倫樂

差估署公布4月私人住宅售價指數報384點,按月升約0.5%,屬連跌3個月後首次回升。值得注意的是,今年首4個月樓價指數仍然累跌2.51%,而與去年9月的歷史高位398.1點比較,亦累跌3.54%。至於租金指數方面,4月報177.9點,按月未有升跌,首4個月則累跌約2.63%。

中小單位帶動大市

今次樓市回升由小型及中型單位帶動。其中,A類單位(面積431方呎或以下)按月升0.86%,而C類單位(面積753至1,075方呎)按月升0.92%。至於D類以上大單位(面積1,076或以上)則按月上升0.75%,而B類單位(面積431至752方呎)只升約0.22%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨表示,4月樓價指數主要反映3月中旬至4月上旬市況,當時疫情持續轉穩,加上當局提早一個月預告將分階段放寬社交距離措施,刺激不少準買家加快入市。當時聯樓客明顯回升,甚至出現爭購情況,業主遂逐步收窄議價空間,甚至反價及加價,帶動樓價止跌回升。

限聚鬆綁刺激入市

由於疫情續見改善,當局於5月初再次預告次階段限聚鬆綁,加上新盤銷情暢旺,亦拉動整體市場氣氛,二手業主更見心雄,該行料下次公布的5月樓價指數升幅有望擴大至1%或1.5%。

倘若疫情繼續穩定受控,陳海潮相信6月樓價可靠穩上升,屆時料可收復首季約3%的跌幅,至年中時樓價將與去年底接

近持平。至於下半年則要端視經濟表現、美國加息幅度及特區新管理班子上任後拋出的樓市政策力度,暫時維持全年樓價至少升5%的預測。

萊坊料「價量齊升」

萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟表示,4月樓價指數升幅比預期增長快,預料5月將擴大升勢,但上半年累計整體樓價仍會錄得些微跌幅。他續說,最近疫情開始受控,有信心第二季樓市在一手市場帶動下會「價量齊升」,下半年樓市氣氛將會明顯逆轉,今年樓價仍有望升近3%至5%。

隨着2月政府放寬按揭保險計劃之樓價上限,目前與「財爺Plan」相關的800萬至1,200萬元中小型住宅單位樓價表現較好,1,200萬至1,920萬元的大中型單位市場也會受惠,估計與新按揭相關之物業成交量將會上升至佔市場整體成交一半以上。

失業率攀升抑租金

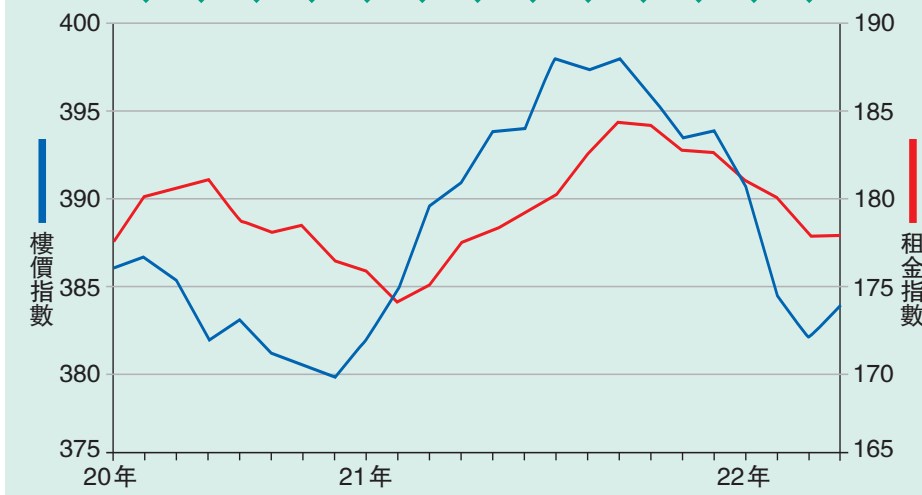
此外,發展商最近推新盤步伐明顯加快,相信下半年平均每月可達至1,500至2,000宗一手成交,但料新盤開價不會太進取。租金方面,隨着自我隔離相關的短租需求開始減少,同時失業率攀升,住宅租金短期內受壓,下半年略為回穩。

展望後市,王兆麟關注到息口走勢,但認為美國雖然有機會在短期以更進取步伐加息,但香港經濟增長較慢,通脹溫和,沒有經濟條件及需要跟隨美國加息步伐。他預料今年實際按息仍會在兩厘以下,小部分上車人士或會因加息而不能通過銀行壓力測試,但對樓市整體購買力影響不大。



差估署私人住宅售價指數連跌3個月後首次回升,但今年首4個月仍然累跌2.51%。中通社

差估署兩大指數過去兩年走勢



業界聯後市

中原地產亞太區副主席 兼住宅部總裁陳永傑

不論中小型或是大型單位的樓價指數皆於4月止跌回升,反映樓市全面復甦。隨着疫情於4月穩定下來,4月一手成交創5個月新高,大型單位亦於「財爺Plan」加持下,得到支持,該行於過去一周促成3宗豪宅成交,金額逾7億元,反映買家入市信心增強。

祥益地產 數據分析部主管林佳武

香港出口貿易和樓價同受事件及環境困擾。2019至2020年出口長時間負增長,樓價亦處調整期。2021年完結第四波疫情,樓價年內創新高,出口不斷錄兩成或以上增長率。2022年截至4月,出口和樓價隨第五波疫情緩和而增長,重拾正軌,港人迎來苦盡甘來的日子。

香港置業 研究部董事王品弟

本月截至26日,市場錄二手住宅註冊量4,325宗,較4月全月高出約16%;當中逾500萬至1,000萬元錄2,406宗,同樣已超4月全月,並高出約17.5%,升幅跑贏大市。隨着防疫措施放寬,經濟活動有所恢復,預期5月樓價有望進一步向上。

CCL大單位指數五連升

CCL五周窄幅橫行徘徊

中原城市領先指數CCL昨報181.15點,按周跌0.38%,指數連續5周於180點到182點窄幅徘徊,累升1%。在分項指數方面,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出,值得注意的是,CCL(大型單位)連升5周,是自2021年8月(近41周)以來首見,從後追趕前落後的升幅。

CCL(大型單位)最新報185.05點,創14周新高,按周升0.12%,連升5周共2.06%。本周指數是反映5月5日美國宣布加息半厘當周的市況。

美聯指數4月初至今累升2%

另外,美聯樓價指數4月同樣按月回升,踏入5月持續向上,最新報169.15點,較4月初公布的指數累升約2%,年內跌幅收窄至約1.43%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指,較4月初公布樓價指數相比,最新美聯樓價指數累升約2%。

租金方面,差估署公布4月私人住宅租金指數按月持平,連跌6個月後止跌。同期美聯租金走勢圖同樣連跌6個月後喘穩,4月以實用面積計算的私人住宅平均呎租報約34.38元,按月輕微回升約0.3%。

周末逾340伙新盤出擊

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新盤搶客戰持續,本週六、日預計有5個新盤加入戰團,以九龍建業旗下將軍澳海茵莊園涉及伙數最多,將於今日(28日)開售312伙,折實價504.3萬元起。連同其餘4個新盤,周末至少有逾340伙單位推售。

海茵莊園312伙今開售

根據價單,將軍澳石角路海茵莊園今批開

今明兩天開售新盤

項目	發售伙數	日期
將軍澳海茵莊園	312伙	今天
何文田PRINCE CENTRAL	16伙	今天
上環CAINE HILL	7伙	明天
上水高爾夫·御苑	7伙	明天
薄扶林碧麗軒	4伙	今天

註:發售伙數包括招標單位

售的312伙包括23伙開放式、248伙1房及41伙2房連儲物室單位,面積204至428方呎,扣除最高3%折扣後,折實價504.3萬至982萬元,折實平均呎價22,885元。入場單位為1座28樓B7室開放式單位,面積204方呎,折實價504.3萬元,折實呎價24,720元。

項目早前推出全新付款計劃,買家可申請由指定財務機構提供,高達成交額85%首兩年免息免供,或高達成交額90%首兩年供本不供息的一按貸款優惠。該盤總共提供1,556伙,涵蓋開放式至3房,面積183至866方呎,將於今年8月入伙。

PRINCE CENTRAL推出16伙

另外,新地何文田太子道西195號PRINCE CENTRAL,今日首度開售16伙,不設大手時段,包括以價單出售13伙,以及招標推出3伙。價單13伙單位面積介乎251至624方呎,以最高15%折扣計,折實價694.7萬至2,132.4萬元,折實呎價27,678元至34,173元。

至於推出招標的3伙包括19樓A室、19樓C室,同屬四房套連儲物室間隔,面積869

及890方呎。最後為20樓A室,面積834方呎,連632方呎天台及35方呎平台。招標期至9月30日。

恒地2盤周日同銷售

其他發展商方面,恒地旗下上環CAINE HILL落實周日(29日)銷售7伙,涵蓋5伙1房及2伙開放式,扣除3%折扣後,折實價600.1萬元至885.9萬元,折實呎價28,560元至31,867元。同系上水高爾夫·御苑亦落實周日同樣發售7伙,全屬3房,扣除最高12%折扣後,折實價1,394.9萬至1,599.5萬元,折實呎價14,515元至15,291元。

薄扶林碧麗軒4伙招標

華懋旗下已屆現樓的薄扶林豪宅碧麗軒亦加入新盤戰,推出4伙複式單位於今日起招標,單位面積1,527至1,902方呎。其中,地下及1樓05單位,面積1,818方呎,附370方呎平台及145方呎花園。地下及1樓06單位,面積1,545方呎,附118方呎花園。而2樓和3樓15及16單位,面積分別1,902及1,527方呎,附671及669方呎平台,天台面積均為75方呎。

星凱·堤岸 單日售7伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)火柴星凱·堤岸昨日

開售426伙,中洲置業營銷策劃總監楊聰永指,今次銷售包括以招標出售99伙,並以價單發售327伙,合計沽出7伙(招標佔2伙),成交價介乎615.1萬至1,618.8萬元,呎價19,326至23,749元,單日套現逾7,400萬元。據悉,有一組家庭客戶資達3,200萬元購入兩伙作自住。

他補充,昨日招標出售為2伙平台特色戶,分別是5座5樓F室及1座5樓F室。前者面積309方呎,連143方呎平台,成交價660萬元,呎價21,359元;後者面積310方呎,連104方呎平台,成交價633.8萬元,呎價20,445元。

