樓市開紅盤閃電沾清238伙

慶香港特區生日 凱柏峰I漏夜加推128伙

香港回歸祖國25周年,新盤市場亦傳來好消息,將軍澳日 出康城凱柏峰I昨日首輪銷售,全數238伙3小時內極速沽 清, 套現逾19億元。該盤昨晚隨即加推128伙, 折實平均呎價 18,808元,輕微提價0.5%,主要反映樓層及景觀等因素。發展商表 示,香港回歸25周年,整體樓市氣氛良好,新一屆政府上場,國家 對香港全力支持,香港會更繁榮穩定,項目首輪推售的238伙單位 極速沽清,可見買家對香港充滿信心。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

合作發展的凱柏峰I昨開售首輪 238 伙, 日前已累收近 6,200 票。開售 單位涉及69伙一房、147伙兩房、16伙 兩房連儲物房及玻璃廚房,以及6伙三 房一套戶型單位,折實價619.5萬至 1,243.2 萬元,折實平均呎價 18,136 元。記者昨早8時45分於尖沙咀售樓處 現場所見,有大批準買家於開售前抵達 輪候登記,以家庭客為主,亦有不少年 輕客出席揀樓。全數238伙3小時內極 速沾清,套現逾19億元。

田兆源:逾70%買家為年輕客

信和置業執行董事田兆源指出,項目 首輪買家逾70%為年輕買家,大部分買 家購入單位自用。昨日共有5組客人連 購兩伙,最多涉資1,951.9萬元,購入2 伙第1B座D單位,面積同為561方呎, 兩房(開放式玻璃廚房) 連儲物室間隔。

此外,昨日最高成交價單位為第1A 座21樓B單位,面積721方呎,三房一 套連儲物室間隔,成交價1,309.8萬 元;最高成交呎價單位為第1B座38樓 F單位,面積337方呎,一房(開放式 廚房)間隔,成交價734.9萬元,呎價 21,807元。

根據銷售安排,凱柏峰I首批單位未 設有大手客優先時段,每名登記人可購 買不多於3伙。當中,現住將軍澳的90 後買家Kay表示,以逾800萬元購入1 伙兩房單位,準備與新婚丈夫一起居 住。她透露於銀行工作,今次置業沒有

全港首個

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地

旗下屯門兆康第54區NOVO LAND

1A期項目快將出擊,新地代理總經理

陳漢麟昨預計未來一至兩周內可獲批預

售樓花同意書,已準備5個不同戶型示

提供824伙 戶型多元化

陳漢麟指,NOVO LAND第1A期

提供824伙,戶型涵蓋開放式至四房間

隔,開放式至兩房戶佔逾80%,四房單

新地代理工程管理部策劃總監伍則堅

表示,NOVO LAND屬於全港首個取得 雙健康建築認證的項目,會所及園林花

園,無論於空氣、水質、營養、光線、

精神、熱舒適、聲環境、材料、運動、

範單位,有信心可於7月推出市場。

◆新地陳漢麟

(左)料 NOVO

LAND 1A 期未

批預售樓花

來一至兩周可獲

位全數為特色戶。

父母資助,而是靠努力工作儲到首期 她又認為加息影響不大,看好香港樓市

買家入市因「香港前景好」

另一買家、退休人士李先生透露,斥資 近800萬元購入1伙兩房單位作自住,並 稱對加息早已有心理準備,又直言「香港 前景好,相信樓市將平穩發展。」

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少 明表示,有看好日出康城前景的外區大 手客購入項目兩伙兩房單位,涉資額約 1,500萬元,擬作投資收租之用。他 指,以美聯客戶計,用家佔比約70%, 約30%為投資客,預期入伙後呎租可達 約40至45元,租金回報近3厘;項目 不乏80、90及00後年輕客戶追捧,佔

中原地產九龍董事劉瑛琳亦表示,公司 買家出席率甚高,當中八成客人來自九龍 戶,以用家為主;年輕買家比例亦甚 高,佔約八成,傾向購買中層兩房及一房 單位。對於近日美國加息,她指,相信準 買家已計及加息因素,影響不大。

加推單位呎價1.72萬起

該盤昨晚隨即加推128伙,包括一房 至三房單位,面積335至721方呎,扣 除最高16%折扣後,折實價667.2萬至 1.278.5 萬元, 折實呎價 17.202 至 21,045元。

titwel

building health for a

Fitwel 健康建築 [二星線] 認道

社區及創新等 11 個影響身心健康主要範

疇中,表現皆達相關標準;項目已申請

的評估以金級為目標,並已獲《WELL

富豪・山峯招標售出1伙

作發展位於沙田九肚麗坪路23號富豪。

山峯昨透過招標售出第7座6樓A分層單

位,為四房兩套間隔,面積1,625方

呎,成交價3,818.75萬元,包括一個車

百利保集團執行董事兼首席營運官范 統表示,縱使市場存在多個不穩定因

位, 呎價2.35萬元, 成交期為720日。

素,近日一手豪宅市場頻錄大額成交,

一眾有實力的買家對香港的房地產市場

極具信心,下半年樓市走勢持續看俏。

另一方面,百利保及富豪酒店集團合

建築標準TM》Version 2 預認證。











◆沙田第一城1997年6月平均呎價為6.943元,時至今日升 至16,772元,升幅超過1.4倍。 資料圖片

十大屋苑平均呎價與1997年比較

屋苑	今年6月 呎價	1997年6月 呎價	變幅
1 沙田第一城	16,772元	6,943元	+141.6%
2 荃灣中心	12,265元	5,341元	+129.6%
3 太古城	19,355元	9,152元	+111.5%
4 嘉湖山莊	11,024元	5,526元	+99.5%
5 美孚新邨	12,682元	6,541元	+93.9%
6 新都城	16,136元	8,344元	+93.4%
7 黃埔花園	16,707元	8,744元	+91.1%
8 海怡半島	17,246元	9,250元	+86.4%
9 康怡花園	17,174元	9,450元	+81.7%
10 麗港城	14,257元	8,667元	+64.5%

資料來源:土地註冊處及美聯物業

價已超越1997年水平。若以傳統 屋苑平均呎價升近六成半至逾1.4

倍,沙田第一城升幅稱冠。 美聯物業首席分析師劉嘉輝昨 表示,回顧傳統十大屋苑過去25 年的呎價表現,以1997年6月土 地註冊處錄得的註冊個案計算, 當時沙田第一城平均呎價約6,943 元,而今年6月則錄約16,772 元,升幅超過1.4倍,幅度最大。 其次為荃灣中心,今年6月錄約 12,265元,較當時約5,341元升近 1.3倍。緊隨其後為太古城,今年 6月錄約19,355元,較當時約 9,152元亦升逾1.1倍。

細單位表現跑贏大市

另據利嘉閣資料,過去25年差 估署樓價指數累計升1.23倍,自 1997年6月的172點,漲至今年5 月最新的384.4點。當中,細單位 表現更跑贏大市,累升多達1.49

利嘉閣地產研究部主管陳海潮 昨表示,過去25年來,以A類(面 積少於431方呎)細單位表現跑贏 大市,累升多達 1.49 倍,成為升

幅最大單位類別,而升幅最小者 為E類大單位的74.67%,反映單 位面積越細,相對樓價升幅越 大。若與2003年「沙士」當年7 月最低位58.4點比較,整體樓價 至今累積上升5.58倍,當中亦以 A類細單位的6.51倍升幅最凌 厲,而E類大單位其間升幅只有 3.27倍。

租金升幅低於樓價

租金方面,陳海潮稱,1997年 6月整體二手私宅租金指數報 135.2點,25年來租金累積上升 31.14%,於今年5月報177.3點。 當中亦以A類細單位的租金漲幅 最勁,累積上升51.13%,為唯一 跑赢整體大市的單位,反之E類 大單位租金經歷25年來,則原地 踏步,持平沒升跌。與2003年7 月沙士低迷時期比較,整體租金 至今累升逾1.45倍,A類細單位 更勁升1.69倍,遠勝E類大單位 的 77.05%。

陳海潮指出,以李家超為首的 新一屆特區政府管治班子上場, 國安法實施,政治環境明顯改 善,當局可望重新着力於經濟及 民生範疇的發展,只要疫情受控 漸退,香港樓市將穩中向好,樓 價可望溫和上升。

新地有信心屯門盤7月出擊

原標準^{DH})Version 2 預認語

| 茶獲雙國際健康建築認證

按貸拖欠比率維持0.04% 香港文匯報訊 金管局昨日公布5月住 宅按揭統計調查結果,5月新申請貸款個 案較4月按月增加9%,至12,892宗;新 批出的按揭貸款額較4月份增加43.2%, 至546億元。至於5月底未償還按揭貸款 總額按月增加0.2%,至17,666億元。按 揭貸款拖欠比率維持於0.04%,經重組貸 款比率維持於接近0%。

新批二手貸款增加59.9%

統計顯示,5月新批出的按揭貸款額 當中,涉及一手市場交易所批出的貸款

增加19.1%,至68億元;涉及二手市場 交易所批出的貸款增加59.9%,至375 億元。至於涉及轉按交易所批出的貸 款,則增加15.1%,至103億元。

至於5月新取用按揭貸款額較4月增 加19.6%,至231億元。

以香港銀行同業拆息作為定價參考的 新批按揭貸款所佔比例,由4月的 97.4%上升至5月的97.6%。以最優惠 貸款利率作為定價的新批按揭貸款所佔 比例,由4月的0.8%下降至5月的 0.5%

流標地傳補地價削25%

香港文匯報訊(記者 顔倫樂)去年11 月流標的港鐵東涌牽引配電站項目,本周 二截收31份意向書,港鐵昨日火速公布 招標安排,將於7月28日截標。據市傳招 標條款,項目補地價35.475億元,每呎樓 面補地價約3,776元,較去年流標前的補 地價金額47.65億大減25%以上,分紅比 例亦改為由發展商自行提出。有測量師相 信,今次流標機會大減。

7月28日截標 可建1600伙

港鐵昨日公布重推港鐵東涌牽引配電站 項目招標時間,將在7月28日截標。項目 毗鄰映灣園,雖鄰近未來的港鐵東涌東 站,但基建仍有待完善,地盤面積約 15.66萬方呎,可建樓面約93.96萬方呎,

可建約1,600伙。此外,有市場人士曾 指,東涌東站預料要2029年才啟用,若 先發展住宅,居民入伙時要先用其他交通 工具,預計落差1至2年。

消息指,今次項目招標條款中列明最新 補地價為 35.475 億元,較去年減幅高達 12.18億元或25.55%,每方呎樓面補地價約 3,776元,與日出康城13期(約3,600元)、將 軍澳百勝角通風樓項目(3,789元)等差不多。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚接受 香港文匯報訪問時表示,今次調低補地 價,將大幅減低項目流標風險。現在東涌 二手物業成交價約每方呎1.1萬至1.3萬 元, 樓齡較新的約每方呎 1.6 萬至 1.7 萬 元,由於項目附近的東涌東站未通車,料 今天呎價只能在1.5萬元。所以該行之前預 料地皮每方呎樓面地價僅值約5,880元,但 去年項目補地價傳達每呎5,072元,可發展 「水位」相當少。若今次補地價金額沒有 調整,能否成功招標仍然具有挑戰。

分紅比例改為發展商自定

除直接調低補地價,據悉項目其他招標 條款亦有調整,其中去年要求分紅比例不 得少於15%,最新則改為由發展商自行提 出分紅比例,相信將成為今次項目能否成 功投得的關鍵。而上次港鐵要求發展商提 交一筆至少2.5億元前期費用,現只要求1 億元的誠意金。

資料指,項目去年10月底截標時收到5 份標書,來自長實、恒地、華懋、新地及 信置等。