

# 豪宅地搶高 二手紛封盤加價

## 又一村3成業主提價 加州花園加1-2成

### 遠地首4月售樓增7成

香港文匯報訊(記者 趙建強)遠洋地產(3377)首四個月合約銷售金額73億元(人民幣,下同),為全年目標300億元的約24%,但較去年同期則增長約70%。遠地稱銷售符合預期,公司目標上半年銷售4成目標,剩餘6成則於下半年銷售,無須調整全年銷售計劃。

#### 世茂5至8月加快推盤

於首4個月僅完成銷售目標約22%的世茂房地產(0813),則會於5至8月加快推盤步伐,對全年銷售仍有信心。

遠地首4個月銷售均價約每平米1.6萬元,行政總裁李明承認有個別北京樓盤輕微減價,但強調並未影響盈利;並指在地價成本與去年相若下,預料今年毛利率可維持平穩。世茂副主席許世壇則表示,公司推售項目暫未受限價影響,如近期推出的長三角項目,價格均較去年有10%至12%增長。

對於內地調高首付比例,李明認為是國家為控制通脹,打壓信貸所造成的副作用,並非有意針對房地產市場。他又指,若樓價繼續攀升,相信中央會擴大限購令覆蓋範圍,但不會加大力度。而許世壇亦認為,調高首付比例為個別銀行的措施,相信不會成為全國性的政策,公司為應付限購令,亦加大了旅遊地產、商業項目推出。

遠地目前約有2,000萬土儲,李明稱若按每年50%銷售增長計算,土儲足夠未來5至8年發展,今年買地會採審慎態度。至於被問及是否加大保障房建設參與度,李明指國資委是「號召」、「鼓勵」,而非要求房企興建保障房,公司會以盈利及不與國家政策衝突為首要考慮。

#### 盛洋轉型房地產金融投資

另外,遠洋地產旗下盛洋地產(0174)昨日停牌,兼任該司非執行董事的沈培英解釋,盛洋將公布一些股價敏感資料,主要涉及計劃將公司逐步轉型為房地產金融投資公司,未來會更多與基金公司合作以投資項目。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、周穎)政府昨日主動拍賣3幅豪宅地皮,分別位於跑馬地、又一村、元朗等,全部以市場上限價成交,在「麵粉貴過麵包」推動下,各區業主信心大增,反價及封盤個案此起彼落。其中元朗加州花園就有約2成業主選擇加價,幅度由10至15%,又一村一帶封盤及加價個案更超過3成。相較之下,跑馬地地區顯得較冷靜,主要因該區一直「有價無市」,故此地皮雖然「靚價」出售,但業主加價空間不多。

近期二手樓市表現兩極,交投減少,樓價卻愈升愈高,而昨日政府賣地成績理想,更無疑「火上加油」,為業主打下「強心針」,以區內有地賣的元朗區及又一村為例,兩區的加價及封盤個案不絕於耳。有業界人士指,兩個地區均出現「麵粉貴過麵包」情況,二手價格自然被扯高,但亦提醒現時交投減少而樓價上升,樓價只是「乾升」,市場承接力有限。

#### 「麵粉貴」又一居即加價200萬

香港置業營業經理曾廣成表示,其中又一居及又一村內街,現時放盤量約50多個,至少逾3成業主加價或封盤個案,加價幅度參差,由3%至20%不等。又一居31座低層A室,單位面積約1,000呎,於賣地後大幅加價200萬元至1,250萬元,加幅達19%。他又說,加價或封盤的大多屬投資者,反觀以用家為主的又一村花園,暫未出現同類情況,反映用家態度觀望。

#### 加州花園仍低於97價

元朗區方面,中原高級分區聯席董事龍智輝表示,加州花園的加價個案多達2成,一般加幅達10至15%。以其中爵仕居一幢單號屋為例,面積1,410呎,原本叫價590萬元,賣地後加價至670萬元,加幅13.6%。他續說,由於該區現時平均呎價相比97年高峰期仍有2至3成的差距,相對外區樓價仍有水位,故是次才出現這麼多業主加價,屋苑同時亦錄得10多個業主封盤。龍智輝預期,該區受到賣地的刺激,本月價量將急增,估計成交量按月升2成,成交價亦將上升15%。

反觀跑馬地地區,相比上述兩區來說顯得較為冷靜,中原高級區域聯席董事劉威遜解釋,該區近月一直「有價無市」,業主可以加價的空間並不多,賣地後只得1至2%的業主加價,加幅亦相當輕微。其中松柏新邨C座高層1室,面積2,560呎,業主於賣地後將每呎叫價由6,800調高



元朗加州花園。

資料圖片

到7,300元,加幅7%,惟單位加價後高出市價逾2成,令沽售難度大增。

#### 美聯:業主放盤議價近乎零

雖然賣地成績對該區影響不大,但業主心態亦有明顯轉變,現時議價幅度「近乎零」,並且盤源收窄,業主及買家觀望情緒較濃。同時間,有買家擔心選價價更高,昨日加快入市速度。美聯助理聯席董事何瑋麟表示,涉及單位為翠輝臺銀輝大廈中層單位,面積1,450呎,成交價約1,550萬元,買家為區內換樓客,昨日見賣地成績好即決定入市。

#### 投資者5千萬掃羅便臣道兩豪宅

另外,受賣地消息刺激,本地一名投資者斥資逾5,000萬元購入南豐西半山羅便臣道80號兩個連租約單位,分別為2座中層D單位,單位面積1,136平方呎,成交價2,118萬元,呎價18,644元,及同座高層A單位,單位面積1,434平方呎,成交價2,920萬元,呎價20,362元。事實上,南豐南灣道61號的華景園早前減價出售連租約單位,賣地前亦迅即售出,華景園1座低層A室成交,單位面積3,054呎,以6,500萬元成交,呎價2.12萬元。

### 地產熱線

#### 上月越秀售樓2.8億跌7成

香港文匯報訊(記者 趙建強)越秀地產(0123)公布,4月錄得2.81億元合約銷售,銷售面積1.27萬平米,按年分別下跌72.4%及79.4%。截至4月底,則累計錄得17.1億元及10.14萬平米,按年亦分別跌57.9%及61.2%,完成全年目標90億元及54萬平米的19%及18.8%。公司指,有新盤於5月推出,且下半年為推盤高峰期,銷售量會逐步回升。

#### 禹洲1.66億奪泉州地皮

另外,禹洲地產(1628)公布,以1.66億元投得福建泉州北翼新城惠安核心區地皮,亦為泉州首個項目,面積12.5萬平米,可建樓面49.18萬平米,每平米樓面地價約338元。收購後,公司總建築面積土儲562萬平米,另有取得一級土地開發的建築面積約370萬平米。項目預料今年6月動工,年底開售,一期計劃銷售均價約每平米5,000至6,000元。

#### 回流客呎價1.1萬買太古城

香港文匯報訊 香港置業李振光表示,近期鯽魚涌太古城業主叫價進取,加上議價空間有限,屋苑平均呎價已逾萬元。5月至今太古城錄得約15宗成交,當中只有3宗的平均呎價稍低於1萬元。該行剛促成一宗太古城衛星閣成交,一名外國回流客斥資888萬元購入太古城衛星閣一個800呎戶,平均呎價為11,100元。

李振光表示,該單位太古城單位為衛星閣中層A室,建築面積800平方呎,3房間隔,望開揚內園景觀,靚裝內籠。買家鍾情單位景觀,故在考慮1日,並獲業主減價2萬元後拍板成交。原業主於89年以約133萬元購入,獲利約755萬元或5.67倍。

#### 港灣豪宅海景戶售700萬新高

香港文匯報訊 世紀21中華物業魏鳳意表示,大角咀港灣豪宅一個高層海景單位獲買家以700萬元承接,造價創該屋苑二手歷史高價。

該單位為港灣豪宅3座高層C室,面積874平方呎,四房間隔,享全海景致,成交價700萬元;平均呎價約8,009元。買家購入作自住用途。原業主於2007年6月以388萬購入,獲利312萬或80%。

#### 匯星壹號減61萬仍賺2倍

香港文匯報訊 香港置業歐陽麗筠表示,該行剛促成灣仔匯星壹號中層A室成交,建築面積665平方呎,2房間隔,望開揚山景,以899萬元成交價計算,折合呎價約13,519元。買家為一名區內換樓客,鍾情單位間隔四正,即日未睇樓即爽快拍板。業主原先意向價960萬元,終減價61萬元以899萬元成交,減幅近6.4%。

原業主於2000年11月以283.7萬元購入,持貨11年獲利615.3萬元,物業升值2.16倍。

責任編輯：劉偉良

工商物業

# 資金湧入旺角區乙廈抬頭

## 本港上月摸貨36宗 創近3年高位

香港文匯報訊(記者 周穎) 經濟基調發展良好,市場更傳出多家跨國企業來港設置駐港辦公總部及上市,令市場追捧程度有增無減。甲廈成交熾熱同時帶動投資者涉足乙廈市場,當中以九龍區旺角的乙廈差幅比例尤為明顯。反映市場短炒活動的乙廈摸貨數字見活躍,本港4月錄得36宗,數字創下近3年新高,成交額達4.67億。

土地註冊處資料顯示,4月商業成交仍然理想,註冊宗數及金額分別錄得321宗及44.8億元,縱然成交價、量均遜於3月,惟綜觀本年首4個月成交宗數錄得1,236宗,較去年同期995宗比較,升幅超逾24%;成交額表現更突出,期間錄得176.8億元較去年同期118.1億元,拋離接近5成。

#### 投資門檻低 貨源足

美聯商業助理營業董事許少娟表示,甲廈成交熾熱帶動乙廈表現造好,加上追落後因素濃厚,尤其以九龍區的乙廈差幅比例尤為明顯,投資者轉戰區內商廈

#### 旺角區乙廈摸貨案例

地址	面積 (方呎)	購入價 (元)	摸出價 (元)	賺幅 (%)
信和中心中層05室	700	450萬	494萬	9.7%
信和中心低層05室	700	434萬	487萬	12.2%
信和中心低層07室	628	369萬	393萬	6.5%

資料來源:美聯商業及土地註冊處

時有出現,例如旺角彌敦道中層01至03室,面積約1,734平方呎,成交價約5,800元,涉資約1,005萬元。乙廈入場門檻低以及貨源充足,加上上處主要地段的商廈回報平穩,承接理想,因此深受投資者追捧。

#### 信和中心不足2月升12%

另外,受到低息環境以及住宅物業的額外印花稅的催化,反映短炒活動的摸貨成交亦見活躍,其中位於旺角信和中心低層05室,面積約700平方呎,成交金額約487萬元,投資者於3月購入,持貨個多月時間獲利接近53萬,物業升值約12%。另一宗摸貨個案位於同廈中層05室,面積同為700平方呎,涉資約494萬,折合呎價約7,071元,以交吉交易。投資者於2月以呎價約6,429元購入,按是次成交計算,獲利約45萬元,物業升值約1成(見表)。

許氏總結,經濟持續發展,市場對商廈物業需求仍然殷切,加上政府遏抑住宅物業措施,同時亦促使部分資金流入相對低水的乙廈市場。再者,低息環境亦有利拓大營商空間,吸引用家垂青,乙廈利好因素仍然持續,估計呎價成交受到甲廈表現理想所帶動而水漲船高。



旺角信和中心摸貨成交活躍,部分個案獲利多逾一成。資料圖片

# 企業廣場全層5年升81%



九龍灣企業廣場1座頂樓全層連4個車位以1.15億元售出。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎) 工廈物業搶手,九龍灣企業廣場1座頂樓全層及4個車位,原訂於下星期三(5月18日)截標,由於買家出價理想,業主最終決定止賺離場,成交價1.15億元。

負責招標的中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事陳權威表示,上述物業為九龍灣常悅道9號企業廣場1座頂樓21樓全層,面積19,872平方呎,連4個車位一併以1.15億元成交,折合呎價5,787元。物業以交吉易手,買家經營電訊業務,本身於同廈設有辦公室,是次購入物業作擴充。據悉,原業主於06年以6,350萬元購入,持貨約5年,現轉手獲利5,150萬元,單位升值81%。

# 尖沙咀樓上舖1.3億標售

香港文匯報訊(記者 周穎) 趁市場承接力維持強勁,業主推出物業招標。尖沙咀加連威老道樓上舖連租約標售,意向金額約1.3億元,截標日期為6月17日。

#### 意向呎價1.67萬

獲業主委託代理的美聯商業營業董事李鎮龍表示,尖沙咀加連威老道10號加威中心1樓前座及2樓全層推出招標,總樓面面積約7,762平方呎,業主意向價1.3億元,折合呎價1.67萬,連銀行及髮型屋租約一併出售。

據了解,物業1樓前座由渣打銀行租用;2樓由高級髮型屋租用。同時,1樓簷篷位將會一併交易,適合廣告宣傳之用。

# 上環四層相連舖位推售

香港文匯報訊(記者 周穎) 位於上環新街5號至13號的環球大廈地下至三樓單位,業主現以私人協商方式連租約出售。

聯合獨家代理之一高力國際發言人表示,出售物業總建築面積12,900平方呎,地下一層面積3,000平方呎,擁有獨立出入口,其餘三層各佔3,300平方呎。目前物業由護老院承租,租金收入穩定。投資者可考慮將物業改裝為服務式住宅,具長線投資潛力。