

重稅效應 炒工廈摸貨新高

首5月398宗易手 總值近13億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府去年11月20日向住宅徵收額外印花稅後,令不少短線投資者轉戰工廈,令「摸貨」活躍,中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,截至今年5月20日,今年上半年工業樓宇「摸貨」買賣合約登記暫錄得12.9億元,創1995年下半年有紀錄16年以來半年度新高,已打破去年下半年的10.77億元舊紀錄。



葵涌工廈租金回報高成投資者吸納對象,圖為宏達工業中心。資料圖片

由2009年上半年低谷的43宗,持續上升至今年上半年暫錄得的398宗,累計升幅已達8.3倍。

1,000萬元類型則在2011年上半年暫錄得2.17億元及31宗,較2010年下半年的1.59億元26宗高出36.3%及19.2%。

黃良昇指出,今年上半年暫錄得較高類型的工業樓宇「摸貨」買賣登記個案,包括鯉魚涌長華工業大廈高層一單位連天台(價值0.36億元)、鯉魚涌長華工業大廈高層一單位(價值0.31億元)及紅磡興業大廈一單位連車位(價值0.29億元)。

譽·名城提供一按助置業

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 可望於短期內重推已為現樓的大圍名城1期尚有約300伙,發展商長實把該批單位重新命名為「譽·名城」,意向呎價會參考名城1期二手叫價,以及「盛薈」同類型單位呎價,現時名城1期二手叫價約9,500元至1.2萬元一呎,並會為買家提供最高樓價20%的二按。市場預期,「譽·名城」的入場費由950萬元起。

300伙重推 包括4伙複式

長實地產投資公司董事郭子威昨表示,將於日內與合作夥伴港鐵開會商討,再決定「譽·名城」的具體售樓安排,「譽·名城」共有約300伙,包括3房2廳至4房2廳,面積由980至1,500呎,全部分佈於第1座北翼C室、第2座北翼D室及南翼C、D室,座向南方,望獅子山景觀,另外亦有4伙複式戶,售價參考名城1期二手叫價,及盛薈最新呎價,基於現時市場變化太大,尚有4伙複式戶會於稍後才推售。

郭子威指出,會視乎天氣情況,最快於本週末開放「譽·名城」位於現樓的兩個全新裝修的3房及4房示範單位,以及兩個交樓標準戶予公眾參觀。

基於金管局去年11月收緊物業價值800萬元或以上單位按揭成數,他稱,長實將與系內的尚乘作出商討,為「譽·名城」買家提供最高20%樓價的二按按揭。

長實營業經理曹明指出,名城1期已售出逾1,000伙,平均呎價為9,300元,套現近100億元,當中15%為內地客,85%為香港客。

郭子威續稱,由於沙田大圍一直缺乏大單位供應,加上多年未有新樓盤推出,區內換樓需求殷切,擬舉龐大購買力,已收樓之「名城」業主皆認為物業質素、景觀及用料均冠絕全區,對匯聚逾60項室內外設施、全區最大約62萬呎豪華園林、會所及設施更讚不絕口,大大提升物業的自住及投資價值。配合「譽·名城」的銷售部署,一系列耗資2000萬港元的大型宣傳推廣活動及各區的深化工作亦正式啟動。

他認為,近期賣地成績理想,反映發展商對優質土地需求好大,金管局的最新統計顯示新造按揭減少,反映樓市健康發展,未來樓價會依據經濟發展,基於通脹率驚人,美元持續疲弱下,相信美國今年加息機會不大,即使加息,其加幅亦不會太大,若有30%至40%首期的置業人士,買樓保值無妨,但以純炒樓心態入市則不可為。

城市花園呎價1.28萬破頂

香港文匯報訊 傳統屋苑造價迭創新高,北角城市花園一個樓王單位新造呎價達1.28萬元,成為該屋苑歷來新高紀錄。

中原地產北角城市分行高級分區營業經理林龍南表示,城市花園8座高層F室,面積723平方呎,擁兩房開隔,享維港煙花海景,屬屋苑

樓王,新造成交價為928萬元,平均呎價12,835元,創屋苑歷史新高。原業主於2000年7月以383.9萬元入市,持貨至今已接近11年,獲利544.1萬元或1.4倍。

據資料顯示,同座同類型單位曾於上月以880萬元成交,時隔一個月造價再升48萬元,

陸氏工廈申改建商業食肆

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 配合政府活化工廈政策,愈來愈多工廈申請重建或改裝等,而城規會最新就獲獲兩宗申請,包括由陸氏集團持有的屯門陸氏工業大廈,申請改裝為辦公室、食肆等用途;另外,金寶集團董事李秀恒稱系內葵涌金山工業中心,則申請重建作酒店,可提供690個酒店房間。

位於屯門震寰路6號的陸氏工業大廈,現址為一幢樓高14層的工廈,地盤面積約2萬呎,規劃為工業用途。陸氏集團剛申請改裝大廈,擬議作辦公室、食肆和商店及服務行業用途,只進行內部改裝,高度、體積、上蓋面積及總樓面都不變,申請地盤地積比為9.5倍,其中辦公室樓面15.7萬呎,食肆和商店及服務行業樓面約3.23萬呎。

東頭工業區改住宅多反對

城規會早前將元朗東頭工業區約15公頃土地,修改為「住宅(戊類)1」用地,於過去的公眾諮詢期內,共接獲25個申述意見,包括元朗區議會、十八鄉鄉事委員會、屏山鄉鄉事委員會、屏山鄉原居民代表、采業庭業主委員會、元朗廠戶等等,大部分反對相關修訂。

元朗區議會擔心,土地用途容許建30層的住宅大廈,將造成屏風效應及影響風水,而人口增長,亦會對該區交通造成負面影響。據了解,上述的修訂範圍內,包括一幅「限呎」地盤,為政府新一年度主動推出招標的5幅限呎住宅地之一,佔地約5.1萬呎,可以5倍發展,可建樓面達25.6萬呎。

1881展出「三頭六臂」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 長實於尖沙咀古蹟活化再項目「1881」,正與國際知名的藝術畫廊馬凌畫廊合作,邀請中國當代藝術大師張洵於「1881」廣場內首度於亞洲展出其大型雕塑「三頭六臂」,展期由即日起至7月3日。

張洵日前更親臨「1881」,與長實集團執行董事趙國雄及馬凌畫廊代表一同為「三頭六臂」揭幕,同時啟動其首個在亞洲的展覽。「三頭六臂」乃張洵於2008年創作之公共藝術雕塑,是系列雕塑中最大的一件,體積為8米×18米×10米,重15噸,用鋼和銅打造而成。雕塑以中國傳人物哪吒與西藏佛像為藍本。「三頭」由一個佛像頭及二個人頭組成,其中一個更是張洵本人的肖像。「六臂」是用一些具象徵意義的佛

像手印作基礎,創作出大型銅手。他將神像巨大的腿、腳、手與頭結合,創作出更大型的作品。張洵希望透過這件雕塑反映當下中國人不斷改變的實況,一種人類已征服大自然的態度,以及堅毅與希望的美德。

恒基商場送iPad2吸內地客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 自內地高級別墅屋苑,消費能力高,上半年恒基兆業旗下商場於內地旅客推廣上取得非常理想的成績。以剛過去的一五一黃金假期為例,舉行了「麥草海味購物團」,帶動商場旺丁旺財,恒基兆業旗下七大商場的人流超過220萬人次,增幅約為15%,而商戶生意額亦約有雙