

內地代理考牌 須了解港制度

香港文匯報訊(記者 趙建強)內地與香港地產代理專業資格互認計劃落實後,地產代理監管局將於今年7月為內地申請者舉辦第一期培訓課程和考試。該局昨舉行會議,審議了為內地申請者而設的培訓課程和考試的建議,該局決定,有關考試大綱及形式將參照香港的地產代理資格考試,確保通過考試在港執業的內地經紀人達到一定的專業水平。

監管局表示,給予內地申請者的考試,培訓課程主要內容以務求銜接內地法制和作業模式不同而可能產生的知識差異,令內地申請人認識內地與香港的地

產代理在制度、法規及交易程序上的分別,基本了解香港制度的主要元素。

另外,申請參加互認計劃並通過資格審核的本港地產代理,可於今年7月參加培訓課程及考試,在完成課程及通過考試後,可申領在內地執業的資格。符合資格的香港持牌地產代理,可獲監管局推薦參與該計劃。獲得監管局及中房學推薦的香港及內地代理將參與於2011年7月18至20日在深圳進行的培訓課程及考試。凡完成訓練課程並通過考試的人士,可於考試合格後12個月內申請在內地或香港執業的資格。

威格斯料波老道地投資200億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府積極推出地皮拍賣或招標,將於下周四拍賣的西半山波老道及元朗屏葵路地皮,威格斯資產評估顧問執行董事張宏業估計,其中波老道地皮成交價可達130億元,樓面地價約3萬元,成該區新指標,並且連同建築費等,項目投資成本將接近200億元。

地皮成交價將達130億

他續說,波老道地皮適合興建十餘層高的樓房,單位面積約2,000呎左右,預計落成後呎價大約售45,000至

50,000元,相信這塊地將吸引大型發展商投資。而近期日加息雖上升,但對豪宅市場影響不大,預計樓價會繼續上升。

相對於元朗屏葵路地皮,地皮位置比較上月拍賣同區牛潭尾地皮稍遜,地皮附近為工業區及新界圍村,但接近西鐵沿線,環境雖較嘈雜但交通便捷。張宏業表示,該地皮只能建5層高,估算地皮成交價約2.5億元,樓面地價為3,800元,預計落成後可售6,000至6,500元。由於地皮本身面積細,令總成交價較低,中小型發展商亦可以競投,預計競投氣氛熱烈。

譽·名城吸引千名內地買家

本周內開價 周末分批來港睇樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實發展的大圍名城,將在下月推出約300個餘貨單位,發展商表示,這批「譽·名城」單位最快本周開價,意向呎價約9,500元至1萬元,並會逐步因應市況加價,累積加幅可達8至15%,本周末並將開放示範單位供參觀,將有千名內地買家分批來港參觀示範單位。

長實地產投資董事郭子威表示,該批餘貨命名為「譽·名城」,面積分別980呎及1,273呎,絕大部分望獅子山景觀。配合銷售,發展商於2座40樓C室打造全新示範單位,最快本周末開放給公眾參觀。而為吸納內地客源,樓盤上周到內地路演,約8,000個內地客到場參觀,並有1,000人登記資料,本周末將安排他們分批來港參觀新示範單位。

郭子威:意向呎價約萬元

是次準備推出的餘貨單位,位於名城1期的第1及2座,樓層分布由5至51樓不等,因應去年3月至今的樓價升幅,該批單位較去年3月推出時樓價有所上調,意向呎價9,500至1萬元,未來計劃逐步提價,最終累積加幅預期約8至15%。另外,為增加吸引力,發展商為首50名買家送上總值2萬元的會所代用券。

發展商昨日前開放該現樓示範單位供傳媒率先參觀,長實集團營業經理曹啟明表示,單位在2座40樓C室,面積980呎,3房兩廳,斥資約300萬元裝修及設計,本周末將連同另

一交樓標準開放參觀。未來更將另一個新打造面積約1,273呎的示範單位開放,但詳情再公布。

上周穗深13場路演 反應熱烈

據了解,上周末長實一連3天於廣州及深圳為該樓盤舉行推介會,參加的客戶主要由內地代理及兩大國內銀行安排,原來估計有近5,000人到場,開10場推介會,但後來人流增加,需加開3場。發展商希望透過內地的宣傳活動,可令內地客比例佔整體買家的2成。

事實上,長實一向重視內地客源,而觀乎大圍盛譽雖未曾至內地推介,但賣至1,200伙時,內地客比例亦佔約5%,反映內地購買力強勁。

另外,譽·名城亦與渣打合作提供按揭計劃,首28個月定息2.38厘,在第29個月後,買家可選擇以P減2.8厘(P為5.25厘),或以H加1.3厘計算(H為0.19厘);另客戶可於提取貸款後第12及第24個月,得到未償還貸款0.1%的現金獎賞。根據條款,上述按揭計劃於今年6月至10月底有效,計劃不設限額。



▲長實地產投資董事郭子威表示,大圍名城將推出約300個餘貨,最快本周開價,意向呎價約9,500至1萬元。

▶譽·名城現樓示範單位,約300萬元裝修及設計,3房間隔。



地產熱綫

規劃署支持奇力灣海濱公園

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)田灣海旁道4號幹綫預留地過去逾10年一直「曬太陽」,早前南區區議員麥謝巧玲向城規會呈交申請,希望將這幅臨海地皮重新規劃為「奇力灣海濱公園」,供區內居民使用,規劃署昨表示,支持該發展理念,但認為現階段地盤未成熟去修訂用途,規劃署將全面檢討該區大綱圖,包括已過時的4號幹綫。

資料顯示,上述申請在過去2個月的諮詢期內共收到762個申述,幾乎全數支持。其中,創建香港支持申請,認為可讓附近居民有機會近距離接觸海濱。這幅預留用地位於華貴邨對出海皮,已被空置多年,相關的發展一直處於討論階段,申請人希望將該幅佔地達208,825呎空地規劃成「奇力灣海濱公園」,以保留奇力灣沿岸景色及為居民提供綠化的居住環境。

另外,坪石收購項目啟德大廈被城規會加規限制,上周五審議未有結果,消息透露,城規會日內將內部開會討論,並考慮規劃署、小業主、王新興的申述意見,最快明日會公布下一次審議日子。

「的士招」豪宅下月再拍賣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)隱形富豪招友全,再有豪宅物業拍賣推售,涉及單位為半山愛都大廈3座中層E室及薄扶林碧瑤灣45座低層,下月8日透過環亞推出,開價與5月初推出時一樣,分別為6,480萬及3,180萬元,以開價必賣形式推出。同場亦推出沙田豪宅山居小築單號屋,面積2,108呎連逾2,000呎花園,開價3,500萬元,呎價約16,603元。

寶雅山入伙 呎價1.37萬

香港文匯報訊 美聯物業泓都分行高級營業經理雷立俊(Danny Loi)表示,西環聖尼地城石山街寶雅山剛入伙,該行促成寶雅山高層D室單位成交,面積約為963呎,為三房連套房設計,坐擁全海景致,故以約1,320萬元成交,呎價約為13,707元水平,為市場理想價。買家作自住之用。原業主於去年2月份以約1,212.2萬元購入,獲利約107.8萬元,升值約9%。自屋苑入伙以來,市場已錄得約10宗買賣成交。

尚翹峰呎價1.2萬年升34%

香港文匯報訊 中原地產翁梓軒表示,灣仔太原街尚翹峰3座中層F室日前以780萬元沽出,面積650平方呎,擁兩房兩廳,享內園及泳池景,平均呎價12,000元。原業主於2010年4月以580萬元購入物業,持貨僅約1年,獲利200萬元或34.5%。

海栢凶宅價上調流拍

香港文匯報訊 馬鞍山海栢花園一個面積近800呎的凶宅單位,經私人業主委託,昨日下午透過拍賣行以268萬元推出,較市價低四成,雖然有買家承價至298萬元,但最終因未到價而收回。

忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑指出,有兩名買家參與競投,並承價至298萬元,但未到價而收回物業。他指出,凶宅一般較市價平兩至三成,令其租金回報率相對較高,達到四五至五,故過去甚受投資者歡迎。不過,隨著二手樓市向好,業主叫價進取但買家保守,令樓市呈膠着狀態,而凶宅業主叫價亦相應上調。此外,同場拍賣的沙田碧濤花園三期,兩個分別約一千呎的相連單位,連同一個車位,開拍價800萬,最終以835萬元成交。

澳門首季新批樓貸減19%

香港文匯報訊 澳門金融管理局昨天發表統計顯示,2011年第一季的新批住宅按揭貸款及新批商用物業貸款按季下跌18.8%;在未償還按揭貸款總額方面,住宅按揭貸款及商用物業貸款同時錄得增幅。

統計顯示,今年第一季新批核的住宅按揭貸款較上季減少18.8%至85億澳門元(下同)。按批核金額計算,居民及非居民的新批核住宅按揭貸款分別下跌17.9%及31%。與去年同期比較,新批核的住宅按揭貸款則增加21.7%。在上季錄得跌幅後,新批核的商用物業貸款在今年第一季再按季下跌17.6%至62億元。

截至今年3月底,未償還住宅按揭貸款總額達652億元,較三個月前上升6.6%,較一年前則增長34.8%。2011年3月底的住宅按揭貸款拖欠比率為0.09%,較三個月前下降0.01個百分點;若與一年前比較,則下降0.06個百分點。

置業18海口代辦處開幕

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)置業18近年積極拓展本港及內地的互動市場,除了較早前於溫州開始首間代辦處提供中介服務外,上周五更於海南島海口市開設代辦處。之後,計劃年內將於內地各省市繼續開設代辦處,年內計劃斥資800萬元,於內地再開設約17個辦事處,下一站包括呼和浩特及重慶等地。

下一站呼和浩特及重慶

置業18主席張肇隆表示,睇好本港及內地兩地的互動市場,加上年初內地限購及通貨膨脹等因素影響下,本港物業市場吸引到大量內地買家入市。海南島代辦處將為內地不同地區之客戶,提供直接及全面的渠道,讓他們深入認識香港市場,掌握更多資訊,該行更擬安排「一站式睇樓團」。現時海南島代辦處有5名員工,年內將增加到7至8人。

樂天峰累售34伙套15億

香港文匯報訊 合和實業(0054)執行董事王永霖透露,旗下跑馬地「樂天峰」涉及76伙單位,至今售出34伙單位,套現約15億元,平均呎價約2.5萬元。

合和今年推花都項目

他表示,項目未來價格仍有上調空間。合和今年主要銷售項目分別為「樂天峰」及廣州花都項目。

松林工廈4層 年半賺3成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近期葵荃工廈市道暢旺,投資氣氛熾熱,皆因活化工廈措施及住宅額外印花稅實施後,大量資金轉戰工、商、舖物業,工廈物業成為投資者追捧的新對象。其中一名資深投資者剛沽售葵涌松林工廈4層,年半以來獲利約689萬元或3成。

涉2880萬 飲食用家承接

萊斯物業業務經理麥巧心表示,松林工廈整個交易過程不足一星期,涉及單位包括該廈的4樓、7樓、10樓及11樓,合共4層,成交價約2,880萬,每層平均成交價720萬。前業主是資深投資者,於09年尾以2,191萬購入上述4層,持貨近半年,物業升值共689萬,升值31%。

該資深投資者近期更於觀塘及葵涌區吸納多座工廈單位,並計劃改裝作其他用途,以提升物業發展潛力。麥巧心稱,上述成交物業由區內飲食用家承接,每層樓面逾萬呎,一梯一伙,其中2層有租客承租,回報約4厘。

鴻懋地廠年餘升值35%

此外,美聯工商營業董事鄭永堅表示,觀塘區發展迅速,剛錄得兩宗地廠成交,包括鴻懋工業大廈,樓面約5,980呎,成交價約1,917萬,平均呎價約3,207元,以連約形式出售,現時每月租金回報約3厘,租戶為燈飾店。原業主於去年3月以平均呎價約2,371元購入,持貨至今獲利接近500萬,物業升值約3成半。另一宗地廠成交位於美興工業大廈地下,涉及面積約5,216平方呎,成交金額約1,400萬,平均呎價約2,684元,原業主為區內投資者。



明輝中心頂層1.23億放售

另一方面,中原(工商舖)陳玉雲表示,位於尖東加連威老道94號明輝中心12樓全層,屬於頂層,總建築面積約13,020平方呎,飽覽開揚尖沙咀區景,該行獲獨家代理將以連租約形式出售,業主意向價為每平方呎9,500元起,相當於1.23億元。上址現時分別由5個租戶承租,預計隨着租約屆滿,新租金可望提升至每平方呎26至30元水平,視乎景觀而定。若按業主意向價易手計,物業租金回報將逾3.3厘。

「首都」轉售 明賺實蝕

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)利嘉閣助理區域經理黃田偉表示,將軍澳日出康城首都1座左翼高層C室近日轉手,單位屬三房套房加士多房設計,外望山景為主,建築面積960方呎,作價550萬元易手,每呎售價5,729元,買家為港島區換樓客。

海嘯前開盤 樓價返家鄉

據了解,原業主在08年3月以545.8萬元向發展商購入單位,今番易手獲利4.2萬元。然而,若計及釐印費及佣金等約20萬元費用,該單位「明賺實蝕」,蝕讓15.8萬元。黃田偉解釋,由於首都於08年金融海嘯前

嘉亨灣3房呎價1.4萬破頂

香港文匯報訊 中原地產鍾逸文表示,西灣河嘉亨灣最近頻錄破頂成交,本月下旬交投更見加快,新成交包括嘉亨灣1座高層B室,面積923平方呎,擁三房連套房間隔,享海景,成交價為1,300萬元,平均呎價14,085元,創同類型單位新高造價。

買家為投資者,有機會將單位放租。原業主則於2008年8月以822萬元入市,持貨將近3年獲利478萬元或58%。

收租客2580萬買貝沙灣

香港置業黃錦彬表示,該行促成薄扶林貝沙灣1期7座高層B室,建築面積1,687平方呎,3房套房連多用途套房間隔,望開揚全海景,雅緻裝修內廳,以2,580萬元成交

價計算,平均呎價約15,293元。買家為區外投資者,考慮約兩個月終拍樓購入單位作收租之用。

原業主於10年3月以2,210萬元購入,獲利370萬元或17%。

雅景臺獨立屋2200萬易手

另一方面,中原地產溫志標表示,該行近日促成九肚山雅景臺雙號屋獨立屋成交,面積1,791平方呎,附約1700呎大花園,成交價為2,200萬元,每呎平均造價12,284元。

買家為用家,作新居之用。據了解,原業主於1986年5月以205萬元入市,持貨剛25年大幅獲利1,995萬元,單位升值約9.7倍。