

上月整體物業買賣跌7.5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)不少銀行5月陸續加息,令樓市交投量放慢。土地註冊處資料顯示,6月整體物業(包括一手私樓、二手住宅、工商舖及純車位)註冊量為11,601宗,較5月12,536宗回落7.5%,合約總值705億元,較5月上升11.6%,與去年6月比較,亦升63.6%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,受政府出招影響,6月樓市轉靜,並導致推盤步伐減慢,無論一手抑或二手住宅交投均見減少,相信淡靜的市況於7月註冊個案才會進一步反映出來。他又預期,7月整體物業註冊宗數繼今年1月後再度跌破萬宗水平,甚至有機會創自09年3月後的逾兩年新低。

一手私樓註冊接近半

回顧6月土地註冊處註冊個案,僅二手住宅宗數平穩向上,當中一手私樓註冊量於上月登記數字驟減,月內錄得1,046宗,較5月跌48.9%。期間,私樓註冊量最多的新盤為現崇山,其次為名城及譽都。劉嘉輝續稱,由於上月政府出招後,樓市氣氛轉趨觀望,推盤量一度減慢,至去年底才有大型新盤登場,料本月一手登記預期進一步減少。

至於二手住宅方面,6月錄得註冊8,172宗登記,按月增4.7%,並創3個月新高。預期二手淡靜的市況將於本月才會反映出來,屆時二手註冊量將會掉頭回落,並有機會跌至僅6,500宗左右,與整體物業同創逾兩年新低。

一太:億元工廈成交升八成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經政府的活化工廈政策及去年住宅徵收額外印花稅後,不少投資者轉戰低水及回報率高達4厘或以上的工業樓宇,令其的大額買賣大幅上升。第一太平戴維斯指出,今年上半年的工業投資市場售價升幅達22%至26%,包括錄得18宗1億元或以上的全幢工廈成交,成交總額達49.9億元,同比上升80%。

第一太平戴維斯表示,上半年的工業樓宇升幅比其他商業範疇,包括甲級商廈(上升17%)及一級商舖(上升20%)升幅更為顯著。以地區計,北區的工業投資市場升幅最為明顯,高達34%,平均每呎1,300元。而因應熾熱的活化工廈概念,九龍東工業投資市場升幅為28%,平均每呎2,900元。

全幢工廈成交市場相當活躍,皆因投資者可擁有命名權,加上高活化潛力,相比一般分層的售價高10%至20%,故吸引不少資金較充裕的投資者或商家。第一太平戴維斯工業拓展及投資部資深董事謝兆新指出,現時全幢及分層的貨源不多,分層於2011年至2015年的供應約每年56萬平方呎,因此就下半年而言,分層的成交量會較平穩,相信售價將有5%至10%的升幅。

青睞改建「寫字樓」增值

蕭氏指,未來的工廈特點是玻璃幕牆及升高地台,以「寫字樓」形式於市場放售。另外,未來5年倉庫供應為每年72萬呎,在本地及旅客的帶動下,倉庫市場的需求亦不斷上升,因此新建成的高質素倉庫/物流中心定必受垂青。

西鐵土地「一口價」招標

簡化條款增供應 政府分紅鎖定5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府為控制樓價而大增土地供應,尤其是西鐵上蓋項目的「儲備」。為加快推出西鐵用地,行政長官會同行政會議昨日批准修訂西鐵的招標條款,主要是簡化招標程序,由發展商出價及鎖定政府分紅利潤5%。有發展商認為,新方式令招標程序變得更簡單,歡迎相關修訂。學者則指新方法無論在透明度、公平性、發展進度等都有提高,其中去年一度流標的南昌站最快於9月推出招標。

為加快推出西鐵用地,增加市場的房屋供應量,政府與西鐵就推出西鐵用地的招標條款進行檢討。過往,投標者在競投西鐵用地的發展權時,必須向政府支付由地政總署評定有關用地在未發展鐵路時的市值地價,以及支付前期工程費等,並就支付給西鐵的利潤分帳百分比(分紅)提出建議。

新的修訂安排下,投標者在公開和具競爭性的基礎上,須就西鐵用地一筆過預繳現金付款出價(合併補地價及前期工程費),地政總署考慮出價最高者。同時,發展項目的分紅安排將限定在5%,只要符合其他相關技術及招標條款,將獲授予發展權。

南昌站9月打頭砲

每幅西鐵用地將以1,000元的象徵性地價批出予九鐵,惟一筆過預繳付款在扣除有關的發展成本後,餘額會撥作西鐵物業發展公司的利潤,並在除稅後以股息分發給政府。政府認為,在準備標書方面,「一個價格」的模式有效率,有助加快餘下11幅西鐵用地的發展。同時,6個西鐵項目早前重新設計,提供更多中小型單位,有關興建中小型單位



西鐵南昌站(上蓋)及附近地皮最快9月推出。 資料圖片

11幅西鐵沿線物業發展用地

1. 南昌
 2. 荃灣西(六區)
 3. 朗屏(南)
 4. 朗屏(北)
 5. 元朗
 6. 荃灣站五區(灣畔)
 7. 荃灣站五區(城畔)
 8. 葵芳
 9. 天水圍
 10. 錦上路
 11. 八鄉
- 資料來源:政府新聞處

的要求會列為契約條款,招標文件內並會列明「實而不華」的要求。

西鐵接下來最快推出的項目為9月推出的南昌站。據悉,南昌站招標過程「一波三折」,05年第2季推出招標意向期,遭區內居民團體反對而被迫押後5年。該項目於去年4月修訂發展後才重新招標,卻又被指補地價過高,招標條款苛刻,最終只接獲3份標書,流標收場。

稍後於2011至12年度內兩個荃灣西五區項目亦會推出招標。此外,視乎城市規劃委員會的批准,西鐵物業發展公司計劃於明年年初就朗屏(北)的項目招標。

恒基:修訂簡單公平

有業內人士指,新修訂是為避免再有流標情況的發生。恒基地產執行董事黃浩明表示,有關修訂更簡單,以往不少港鐵項目的補地價過高,新的修訂下不再規限地價,有助發展商自由決定出標價格,而限定分紅5%,亦令競標時變得更公平。公司目前對南昌站項目感興趣,並會積極研究。嘉華國際副總經理(發展)尹紫微則表示,新修訂由以往競

投時主要與政府就分紅提出建議,變成現在與政府就地價一筆過上進行入標,只屬規則的改變,未評論會否增加興趣。

香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥表示,新的修訂會增加招標透明度等,由於規則簡化,亦會增加發展商興趣。他又指,過往中標者與政府達成分紅建議後,補地價方面由中標財團與政府再商議,令建築物的發展進度拖慢,補地價金額亦會有變化,現時一筆過預繳地價等,可令發展進度加快,「西鐵招標現時修訂後,即變回傳統招標方法」。

政府整體收入料減

世紀21(香港)首席顧問兼註冊專業測量師陳東岳表示,新修訂令投標時的不明朗因素減少,而分紅規定5%,屬一個低水平,對發展商有吸引力,亦令招標變得更公平,為「行前一步」的做法。但有業內人士批評,分紅訂在5%對發展商有優惠,過去發展商為中標,一般會給予西鐵較高的分紅比例,甚至市傳比例可達3至5成,新修訂下,發展商分紅支出減少,利潤增加。

筲箕灣譽·東最快月底售

傳意向呎價1.6萬



香港文匯報記者周穎攝

香港文匯報訊(記者 周穎)新盤接洽登場,新鴻基地產旗下筲箕灣道157號項目正式命名為「i·UniQ譽·東」,最快於7月底開放示範單位及開售,意向呎價參考同系之「i·UniQ譽·都」。市場消息指,譽·東意向呎價在1.6萬元水平。

新地代理業務部項目總監張卓秀昨日於記者會時表示,集團旗下「i·UniQ」系列位於筲箕灣道157號項目,命名為譽·東,項目無需預售樓花同意書,最快7月底推售,意向呎價參考同系之「i·UniQ譽·都」。現已接獲1,000個查詢,因此對項目銷售有信心,同時提供一個交樓標準示範單位,設於銅鑼灣世貿中心,最快亦於7月開放予公眾參觀。

張氏指出,項目樓高22層高,涉及單位79個,包括10%為Studio Flat,建築面積介乎420至424平方呎;23%為一房單位,建築面積介乎433至438平方呎;兩房單位佔50%,建築面積介乎595至638平方呎;7個三房單位,建築面積介乎823至850平方呎;1個頂層四房特色單位,建築面積為1,370平方呎;4個建築面積由400至600餘呎連平台特色單位。

大角咀瓏壘加推10伙

另外,同系新地大角咀瓏壘昨晚再加推10個單位,包括8伙8座A室,單位1,538方呎,平均呎價1.55萬元;第6A座40樓A室,連2個車位定價5,656.6萬元,呎價2.75萬元。此批單位最快於今晚推售。

鄉委會反對大圍站發水盤

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵大圍站項目因為在4月發水新限制前入則,引起市場爭議,有環保團體早前向城規會申請收緊大圍站發展限制,提出限高度及減少住宅樓面等。上述申請接獲28個意見,當中6成反對項目住宅發展,包括沙田鄉事委員會及創建香港等。

沙田鄉事委員會批評,申請的評估工作未完善,而該區人口壓力大,但交通配套相應增加,若建住宅將令問題加深。另外,創建香港擔心項目體積過大,為區內帶來空氣流通及景觀問題。

另一方面,政府新一年度新增18幅住宅土地入勾地表,其中一幅鴨脷洲海旁道與鴨脷洲洲交界地,有政

黨人士向城規會申請改劃為休憩用地,項目收36份意見,近9成支持。主要附近居民,認為增加休憩用地有利居民增加活動空間。

鴨脷洲船廠拒土地改用途

同時,該批政黨人士亦申請將鴨脷洲海旁道東面一幅工業地,改為休憩用地及船廠用途,以保留船廠對區內及香港漁業發展的貢獻,並為未來作休憩用地「鋪路」。至今收20份意見,約8成反對,包括香港漁業聯盟、南區區議會主席馬月霞、伊華船廠、南區造船業商會、香港漁民團體聯合會,有意見認為申請武斷,未諮詢及得到共識,亦影響船廠生計。

油麻地美迪寧「醫療牌」招租

香港文匯報訊(記者 周穎)投資者針對本港市場對醫療樓面需求,特別推出全幢物業作醫療廣場。位於油麻地彌敦道525號的美迪寧廣場推出招租,合共逾50個商舖單位,意向呎租30多至40多元水平。

美聯商業助理營業董事許少娟昨日於記者會時表示,美迪寧廣場總樓面面積約6萬餘平方呎,提供約800至2,000平方呎合共逾50個商舖單位,意向呎租30多至40多元水平。目標租客為連鎖醫療集團、專科醫生、診所。

許少娟指出,為配合大廈發展理念,美迪寧廣場內設有三部升降機及三部扶手電梯;配有專業空氣過濾及淨化設施,每個單位均設有獨立來去水設備,符合診所需求。

同時,該廈又將會引入中港兩地醫療新概念,除通過電視、報章、戶外廣告向珠三角地區作全方位宣傳外,計劃與內地旅行社磋商,開發醫療旅遊,協助旗下租戶搶攻內地龐大的醫療消費市場。

太古城海景戶高見1.37萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市處買賣膠着狀況下,港島東龍頭屋苑太古城仍錄高價成交。利嘉閣地產皇牌屋苑太古城恒山閣第二分行經理關浚表示,太古城海景花園雅苑閣高層A室,三房套房設計,建築面積1,237呎,外望鯉魚門海景,以成交價1,700萬元,呎價13,743元,成為太古城歷來第三高成交呎價單位。原業主於97年9月以1,300萬元購得此單位,今番單位轉手賬面獲利400萬元離場。

持牌代理享新電子服務

香港文匯報訊 地產代理監管局已於6月30日推出網上電子服務,並在昨天通過與業界季度聯絡會議向商會代表介紹這項服務。持牌人可透過電子平台在網上更新個人資料及訂閱監管局各項資訊。這項新服務不僅為持牌人提供一個更環保便捷的方法更新個人資料,更有助他們掌握監管局的最新動態。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

居屋建否 與樓市升降無關 睇得通乎 請聆聽美聯觀點

<p>尊豪府邸 4756呎 坐擁上佳風水地段 1樓2,800萬 2812 7983</p>	<p>優雅平房 1300呎 九成實用特大露台 1,600萬 2923 8282</p>	<p>南灣名廈 1980呎 裝修平靚 3,680萬 2812 7983</p>	<p>南灣道樓皇 約2,790呎 投資首選 7,900萬 2812 7983</p>	<p>優雅平房 1300呎 特大露台 1,600萬 2923 8282</p>	<p>西班牙天台複式 共3,300呎 泳池天台戶 3,580萬 2838 5077</p>	<p>YJ 1,420呎 頂高層 2,680萬 2923 5223</p>	<p>嘉苑 1,350呎 實用靚景 1,800萬 2923 5688</p>		
<p>Albany 2,546呎 地標名廈 鳥覽香港公園景 8,100萬 2899 0010</p>	<p>承德山莊 1,200呎 三房雅緻 即買即住 (連1,500萬車) 2857 2880</p>	<p>罕有巨型複式 4,800呎 雙大露台 7,200萬 2519 3838</p>	<p>地利根德閣 3,798呎 複式連港 1億 2921 8228</p>	<p>The Albany 2,546呎 極目維海 2,100萬 2922 6666</p>	<p>永威閣 1,860呎 超值之選 2,100萬 2588 1818</p>	<p>豐林閣 1,346呎 山海雙景 1,480萬 2922 3288</p>	<p>金龍大廈 962呎 高層開揚 1,000萬 2922 3311</p>		
<p>九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288</p>	<p>翰林苑 2,518呎 五房開揚 正南全海 2,600萬 2926 4688</p>	<p>畢架山一號 1,326呎 最靚之選 1,768萬 2397 2328</p>	<p>新德園 2,402呎(約1,300呎) 四房豪華 4,350萬 2381 1889</p>	<p>畢架山花園 1,154呎 三房向南 1,200萬 2381 1889</p>	<p>優價地皮出售 11,723呎 實業雲集 2億 2928 8788</p>	<p>九龍塘 3,468呎 罕有複式 3,280萬 2926 7388</p>	<p>畢架山一號 2,367呎+1,939呎 罕有複式 6,800萬 2926 7288</p>		
<p>天璽 736呎 東南全海 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222</p>	<p>海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222</p>	<p>畢架山 1,350呎 高層豪華 1,300萬 2926 7171</p>	<p>畢架山一號 1,326呎 高層豪華 1,750萬 2926 7138</p>	<p>爵士花園 1,329呎 池園靚景 1,450萬 2926 4477</p>	<p>君臨天下 1,039呎 優價靚園 1,500萬 2928 6288</p>	<p>帝皇皇殿 1,456呎 正南全海 1,988萬 2175 6313</p>	<p>海濱灣 1,110呎 正南全海 830萬 2928 3188</p>	<p>星輝豪庭 1,405呎 樓新實用 1,150萬 2714 4882</p>	
<p>九肚大屋 2,100呎 花園天台 1,200萬 2929 6030</p>	<p>嘉御山 3,426呎 巨屋靚景 4,480萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場河景 980萬 2602 2588</p>	<p>曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338</p>	<p>淺月灣 2,483呎 一室兩門 918萬 2656 6366</p>	<p>瀟灑山 1,460呎 全城靚景 738萬 2656 6366</p>				
<p>雅景花園 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022</p>	<p>蔚蘭山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030</p>	<p>聚豪天下 3,354呎 十房實用 1,988萬 2929 0022</p>	<p>康樂園 3,900呎 雙連罕有 2,280萬 2685 1080</p>	<p>美孚新邨 1,780呎 嶺南之靚 1,450萬 2331 8234</p>	<p>萬景峰 1,363呎 罕有全海 1,180萬 2920 3300</p>	<p>影岸紅 1,790呎 君臨天下 1,500萬 2923 6228</p>	<p>曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222</p>	<p>加州豪園 1,241呎 池海雙輝 720萬 2928 3683</p>	<p>加州花園 2,471呎 擴貨爽快 850萬 2482 9903</p>
<p>水藍天岸 1,015呎+190呎平台 藍海地標罕有平台 740萬 2923 6228</p>	<p>御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993</p>	<p>翠逸雅園 2,170呎 靚景低水 930萬 2482 9903</p>	<p>St. Andrew's Place 4,848呎 星光耀翠 930萬 2471 0600</p>	<p>葡園 4,173呎 罕有靚景 3,900萬 2471 0228</p>	<p>首譽 2,230呎 歐陸風情 1,580萬 2471 0600</p>	<p>錦繡花園 1,103呎 靚景開揚 780萬 2471 0228</p>	<p>邁爾豪園 3,399呎 實用五房 2,500萬 2668 1808</p>		

以上圖則資料只供參考,美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性,美聯亦不能任人仕因使用或依賴以上圖則資料而引致之任何損失或損壞負上任何責任,發展商可能在沒有事先通知下隨時更改圖則資料內容或改變發展。

美聯物業 2316 8866 www.midland.com.hk

美聯 729 報 www.729.tv 公平、公正、公開