

股市大跌 業主低市價24%沽貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受政府出招影響,加上股票市場大幅波動,令部分業主大失方寸,為求加快沽貨速度,願意以低於市價之價錢沽出單位,其中元朗加州花園一單號屋剛以低於市價約24%易手,成交價480萬元。

加州花園單號屋售480萬

中原豪宅STATELYHOME錦綉及加州花園分區聯席董事龍智烽表示,加州花園丁香徑單號屋,單位面積1,463平方呎,成交價480萬元,呎價3,281元,單位成交價比市價低約24%,而新買家為用家,有見單位比市

價便宜,業主亦願意減價,即購入單位打算作自住用途。

百福花園業主劈價7%套現

北角百福花園一名業主原開價468萬欲沽出一個630呎單位,但有見近日股價大跌,恐怕連累二手樓市,遂劈價7%(即33萬元)沽售,終以435萬元成交。世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示,該單位為百福花園百勝閣低層B室,面積630方呎,兩房間隔,享開揚遠景,成交價435萬元,平均呎價6,904元。

中原地產馬鞍山銀湖天峰分行C組助理區域營業經理

徐志表示,馬鞍山海花園5座低層B單位,面積519呎,擁兩房間隔,享少海景,業主本開價300萬元,及後有感市況向淡,遂願意減價10萬元,以290萬元將單位出售,止賺離場,每呎造價5,588元。新買家為同區客,鍾情單位可享海景,業主亦肯提供議價空間,故購入該單位打算作自住之用。

馬鞍山嵐岸亦錄減價5.6%成交。世紀21豐物業(海柏)分行經理徐永成表示,一名買家因鍾情單位享園海雙景,而且業主願意減價5.6%,遂拍板以473萬元購入單位作自住用途。該單位為嵐岸5座高層E室,面積813呎,三房間隔,平均呎價5,817元。



元朗和生園加州花園。 資料圖片

金融波動 今季樓市成交料跌4成

高緯料中小樓價跌5-10% 中原:調整期延長

香港文匯報訊(記者 周穎、顏倫樂)受標普調低美國主權評級影響,本港股市及樓市均受打擊,高緯環球亦因應市況調低本港樓市預測,今季整體樓市成交料大跌四成,中小住宅樓價料跌5-10%。中原亦估計,股市近期大幅波動,預料將拖累本地樓市的調整期延長,8月份的樓價指數按月下調約0.5%。

高緯環球香港投資部高級董事方智傑昨日於記者會時表示,目前市場焦點放在美國國債及歐債危機上,加上本港整體息率不會向上,同時亞洲市場的基調較歐美市場穩定,再加上通脹持續,市民及投資者均傾向置業以對沖通脹,因此預期對整體住宅樓價不會大跌,除非外圍經濟令亞洲出現大規模裁員。

方智傑:買家轉趨審慎

他相信,第三季中小型住宅價格按季跌幅不會多於5%至10%,成交量降幅40%,抵銷上半年部分升幅。而豪宅方面,由於預期銀行會於第三季增加按揭息率及借貸態度轉向保守,買家亦會相應轉向審慎。年初預期全年樓價升幅約10%,而上半年樓價升幅已經達到,下半年跌幅最多5%。

黃良昇料今月樓價指數跌0.5%

中原地產研究部聯席董事黃良昇亦指

出,外圍經濟瀰漫不明朗因素,股市近期大幅波動,預料將拖累本地樓市的調整期延長。由於近期本港樓價反覆橫行,他估計今年8月份的中原城市指數將為98.5點,與7月預測的99點相比,樓價按月下調約0.5%。

港股方面,昨日恒生指數收市報20,490.57點,較7月底的22,440.25點,8月份首八日下跌8.7%。他預期樓價的跌幅將明顯少於股市的跌幅,因為本港樓市基礎穩固,通脹及負利率不斷加劇,租金向升等因素刺激,樓價仍然備受用家支持。另外,股票市場走勢較住宅市場更為波動,相信會吸引投資者轉投樓市,預料樓價可望在高位企穩。

事實上,近月樓市已相當疲弱,交投不斷減少,再受到上周五及昨日的港股急挫拖累,樓市更顯得「雪上加霜」,但因為部分業主見勢色不對價求售,令交投不致大跌,但樓價回落則無法避免。以上周末的十大屋苑成交為例,共錄得



高緯環球香港執行總監蕭亮輝預計,港島區商廈租金升幅收窄。 香港文匯報記者周穎攝

24宗成交,按周微跌4%。

下半年商廈租金升幅收窄

分析指,近日股市以下挫,主要因為歐美債務危機驟升級,再加上美國信貸評級亦遭下調,引發市場信心動搖。但中大學者莊太量認為,外圍經濟波動對本港樓市未必全屬負面影響,樓市的升跌主要取決於失業率及息口等因素,暫時未見到這些數據有大變化,並且港元跟隨美元貶值下,亞洲成為資金避難

所,將吸引更多資金來港,樓價下跌幅度有限。

另外,高緯環球香港執行總監蕭亮輝預期,下半年商廈新租的成交量將持續減少,同時租金升幅將收窄為3%至5%,個別空置率較高的商廈租金叫價將持平。目前暫時未見本港商廈有退租或分租潮,現時跨國企業招聘氣氛仍激烈,本港的營商環境及條件仍具相當吸引力,而至明年年底新一輪續租期時,將反映歐債及美國評級危機的影響。

地產熱綫

信置中環建酒店續遭反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信置中環士丹頓街20至26號,過去4年已2度申建酒店被拒,但屢敗屢戰,去年10月再申建1幢25層高酒店,提供95個房間,近月並呈交進一步資料再諮詢公眾,但由於發展規模依然大,計劃再獲91個反對意見,現時累積獲意見達290個,大部分反對,為重建計劃增添阻力。

有政黨人士指,酒店發展不符合該區原有的矮唐樓設計,破壞中環舊城區外貌,是一項風靡樓設計,而且鄰近地積比只得8倍,申請要求的12倍屬過高。一向對士丹頓街舊樓重建相當關注的美國人Dare Koslow,亦反對項目發展,認為會影響鄰里的生活質素,並會對交通造成負荷,令現時人車爭路情況更加危險。其餘反對意見包括環保團體創建香港等。

西貢醫院覆核 規劃署不支持

此外,城規會早前批准財團於西貢建1幢5至9層高私家醫院,提供235個床位,但附帶條件是「未來設計、落實並維修保養南邊圍迴旋處及清水灣道/坑口道/影業路交匯處的改善工程,須符合運輸署署長或城規會的要求」。申請人早前向城規會呈交覆核,要求將附帶條件刪除,但規劃署昨日表態不支持。消息指,上述財團包括富豪陳湖昌及相關人士。

開聯中心相連單位意向1484萬

香港文匯報訊(記者 周穎)觀塘開聯工業中心中層相連單位連約兩個貨車車位放售,意向金額約1,484萬元。

獲業主委託放售單位的美聯工商助理營業董事黃寶偉表示,物業涉及樓面面積約4,788平方呎,意向呎價約3,100元,項目以連約或交吉方式放售,意向金額約1,484萬元。根據現時意向呎租約13元推算,租金回報達5厘。另外,放售的車位造價分別涉約138萬元及148萬餘元。



觀塘開聯工業中心放售單位意向呎價達3,100元。 資料圖片

珀麗灣頂層細戶高售421萬

香港文匯報訊 中原地產溫詩雁表示,馬灣珀麗灣8座頂層連天台戶,面積694平方呎,連318平方呎天台,享園景之兩房天台戶,日前以421.5萬元連租約易手,折合呎價6,073元,創同類型單位造價新高。單位現時租金13,000元,回報3.7厘。原業主於去年1月以289萬元購入,獲利132.5萬元,升值45.8%。

匯賢北京東方廣場獲獎

香港文匯報訊 匯賢產業信託轄下北京東方廣場日前於《資本雜誌》舉辦的「資本最佳發展商大獎2011」中,獲頒「最佳發展商—多用途項目」獎項。

北京東方廣場位於北京市中心,佔地約十萬平方米,建築面積約八十萬平方米,是亞洲最大的商業建築群之一。東方廣場設計採用了「城中之城」的概念,屬多用途發展項目,當中包括「東方新天地」購物商場、「東方經貿城」甲級寫字樓、「東方豪庭公寓」服務式住宅及五星級的「北京東方君悅大酒店」。

美聯:上周屋苑三分一零成交

香港文匯報訊 受美國信貸評級下調影響,上周末港二手住宅交投回落。綜合美聯分行資料,35屋苑於過去一周(8月1日至7日)合共錄得107宗買賣成交,較前一周(7月25日至31日)128宗下跌16.4%,其中約三分之一屋苑零成交。

35屋苑成交107宗跌16%

美聯集團副主席黃錦康表示,上周交投跌幅比前政府出招時還要低。翻查紀錄,上周35屋苑成交少逾16%,不僅未及去年11月政府推出額外印花稅後一周大跌近6成,比起今年6月政府再度收緊按揭成數後一周所錄得的約43%的跌幅亦有所不及。相信本周35屋苑交投即使進一步回落,但預期跌勢亦較上述兩段時間為少。

黃錦康料樓價續跌5-7%

此外,上周35屋苑成交量即使下跌,但宗數仍企穩

逾百宗水平,並略高於上月同期僅約70至80多宗。黃錦康續稱,相信美國信貸評級下調對本港樓市有短暫的影響,本港樓價未來可能會下調5%至7%,惟相信承接力會相繼出現,有助促成交投。

若將35屋苑按港島、九龍及新界3區劃分,新界區跌幅最大,區內17屋苑由74宗下跌至53宗,跌約28.4%。愉景灣交投急挫6成至僅2宗,另嘉湖山莊及荃灣中心均急減逾4成,前者只有9宗,而後者則有4宗,而沙田第一城亦少40%至15%;至於市區方面,交投則相對平穩,九龍區10屋苑成交量僅由34宗微減至32宗,而港島區8屋苑則由20宗微增至22宗。交投急跌的市區屋苑中,鯉景灣急跌75%,美孚新邨亦回落45.5%。

另一方面,上周約三分之一屋苑「零成交」,包括南豐新邨、海逸豪園、維港灣、匯景花園、德福花園、大埔中心、新屯門中心、新元朗中心等,成為交投按周回落的原因之一。據資料顯示,上周35屋苑中,12個未有錄得買賣紀錄,比起前一周6個增加一倍。

今賣地 廠家偷步購壹號雲頂

香港文匯報訊 今天九肚山地皮拍賣,用家趁有議價空間時偷步入市頭好,日前大圍地標優質物業壹號雲頂獲買家承接。

業主減40萬 四房戶售1360萬

中原李冠超表示,新近錄得成交單位為壹號雲頂8座中層A室,面積1,452平方呎,座東南,擁四房連套房間隔,業主原先開價1,400萬元,至近日有見交投氣氛減慢,為加快沽出單位,遂決定減價40萬元沽出物業,連車位成交價為1,360萬元,平均呎價9,366元。

買家為本地廠家,作自住之用。據了解,原業主於2008年10月以875萬元購入,持貨不足3年獲利485萬元,單位升值約55.4%。

寶翠園新造呎價1.5萬

香港文匯報訊 中原地產黃廷傑表示,薄扶林道寶翠園8座高層B室,單位面積973平方呎,擁兩房兩廁間隔,享維港全海景,新近以1,468萬元易手,呎價15,087元。買家為外區換樓客,有感上址位於名校網區,景觀佳,更鄰近未來港鐵站,故斥資購入物業。原業主於2008年12月以726.8萬元入市,持貨不足3年獲利741.2萬元,單位升值逾1倍。

置業18黎應龍表示,長沙灣昇悅居1座低層D室,建築面積655方呎,2房間隔,座向北面,望園景,成交價



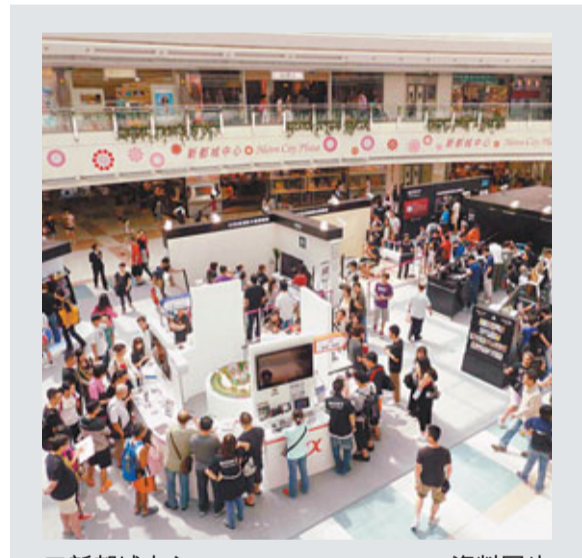
沙田壹號雲頂外觀。 香港文匯報記者周穎攝

475萬元,折合呎價7,252元,屬市價成交。

昇悅居持貨半年升逾4成

據了解,買家為外區換樓客,打算作自住之用。原業主於去年1月以325萬元購入,持貨約半年獲利150萬元或46.2%。

他續指,屋苑另一宗成交為3座低層A室,建築面積646方呎,2房間隔,座向南面,望街及少海景,成交價466萬元,每方呎價7,214元,屬市價成交。據悉,原業主於去年4月斥資366萬元購入上址,持貨至今1年多,獲利100萬元或27.3%。



新都城中心。 資料圖片

新都城中心 變身時裝商場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)配合將軍澳區內年青人的需求,恒基地產把旗下將軍澳MCP新都城中心打造為將軍澳國際名牌潮流時裝熱點,最近引入Inditex Group旗下的三大國際著名時裝品牌ZARA、Bershka及Pull & Bear,總面積達62,000平方呎,是場內最大時裝商戶,將於明年3月起陸續開業。

三大時裝名店進駐吸內地客

恒基地產租務部總經理薛伯榮表示,今次商場一次過引入三大國際級時裝名店,進一步強化時裝商戶組合,ZARA、Bershka及Pull & Bear首度進駐將軍澳區。MCP新都城中心二期及三期現有超過140間時裝商戶,預期三大時裝品牌加入,可帶動商場整體營業額上升。

他指出,MCP新都城中心積極強化商戶組合,並會陸續引入著名流行時裝品牌,今次三大國際品牌首次進駐將軍澳區開設分店,進一步提升MCP新都城中心於將軍澳區最大型時裝潮流熱點形象,預料未來更多國際品牌會進駐MCP新都城中心。

為配合MCP新都城中心轉型,恒地將分階段將整個商場進行翻新工程,並預期商場人流將有進一步增長,亦帶動商場整體營業額上升。

近年MCP新都城中心更積極開拓內地旅客市場,更定期安排內地旅客購物團到商場消費,內地旅客對高質素時裝產品有一定需求,三大國際時裝品牌進駐,相信對內地旅客更為吸引。