

名鑄呎價3.6萬次高

藍馬集團斥9875萬購入66樓G複式

香港文匯報訊(記者 周穎)早前尖沙咀名鑄售價逾1億元複式戶被內地買家極速撻訂,但近日股市表現回穩,亦令買家回復入市信心,名鑄同層G室複式單位獲買家承接,呎價3.6萬元,成交價9,874.8萬元,創該廈次高紀錄。市場消息指,買家為藍馬集團。

名鑄昨日上載已簽臨時買賣合約的成交紀錄顯示,名鑄66、67樓G室複式單位,單位面積2,473平方呎,以9,874.8萬元售出,呎價3.6萬元。早前公佈價單顯示,單位訂價1.03945億元,呎價37,895元。估計買家是採用即供付款,因而可享5%樓價折扣。代理消息指,買家為藍馬集團。

藍馬活躍油尖旺物業投資

藍馬集團於04年成立,核心業務為物業發展,及為旗下物業提供租務及管理服務。近年先後購入分別位於尖沙咀、佐敦及太子一帶的全幢商廈及住宅,重新包裝及翻新為物業增值,再出售或出租。同時亦與其他發展商合作,興建住宅項目,包括與德京合作的太子道藍馬家庭。

名鑄加推3伙 最貴3千萬

市場消息亦指出,名鑄昨日再錄得4宗成交,單位均為中、高層A室,當中一個建築面積1,568平方呎中層單位,預留價約2,360萬元,呎價約1.5萬元。而昨日發展商再加推3個單位,包括59樓A室,單位面積1,589平方呎,售價3,056萬元,呎價約1.9萬元;27樓A室,單位面積1,561平方呎,售價2,234.7萬元,呎價約1.4萬元;35樓A室,單位面積1,568平方呎,售價2,360.2萬元,呎價約1.5萬元。



名鑄59樓B的4,088呎示範單位。資料圖片

66樓A複式售逾億遭撻訂

事實上,自新世界8月份重推名鑄以來,市場反應不俗,成交不斷。但最受市場矚目的是名鑄推出的首個66、67樓A室複式單位,以逾億元獲一內地買家承接,不過,由於內地收緊銀根,令此名內地客的資金未能到位,此內地客最後要撻訂取消交易。



尖沙咀名鑄外觀。香港文匯報記者趙建強攝

精密拍賣金湖別墅套利

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市況波動下,有上市公司決定賣樓套現。世紀21在下周二的一場拍賣會上,將拍賣一項由國際精密(0929)所持有的西貢金湖別墅洋房,開價3,280萬元,公司於96年8月以970萬元購入洋房,折算15年來,帳面可賺2,310萬元,賺幅達2.3倍。

開價3280萬料賺逾2倍

據世紀21網頁披露的資料,是次拍賣的物業為西貢銀湖路29號金湖別墅B屋,將連同2個車位一併發售,洋房建築面積約2,005呎,連880呎的私人內花園,開價3,280萬元,折合每呎約16,359元。

土地註冊處顯示,物業由科達精密工程有限公司在1996年購入。公司董事包括國際精密主席兼總經理兼執行董事崔少安,以及執行董事李志恆、何如海、黎文傑等,國際精密在2010年中期報告內亦有提到公司持有上述洋房物業。國際精密的業務主要為應用於硬盤驅動器、液壓設備及汽車零件之精密金屬零件以及其他用途之零件製造及銷售。

貝沙灣複式叫價4650萬

除此之外,一名外籍人士亦委託忠誠,於本月29日拍賣灣仔貝沙灣6期2座極高層B室複式戶,面積2,425呎,連天台及空中花園與3個車位,開價4,650萬元,每呎約19,175元。原業主於07年以約4,122.5萬元購入,以開價出售帳面獲利527.5萬元。

盈翠三個月內減60萬

香港文匯報訊 中原地產羅彩娥表示,青衣盈翠半島8座低層A室,面積649平方呎,享內園景致。業主於5月份將單位以490萬元放售,6月初將叫價調整至470萬元,最終以430萬元成交,呎價6,626元,三個月共減價60萬元,較市價低4.4%。

原業主於去年5月以339萬元購入單位,現易手獲利91萬元。

譽·港灣售轉租減千元

香港文匯報訊 世紀21置業陳振文表示,新蒲崗譽·港灣1B座高層C室,面積703方呎,業主於2010年6月以484萬元購入上址,原本想以630萬元放售單位,但因看好後市,選擇暫時轉售為租,加上見租客有誠意,故減價1,000元,以15,000元出租,呎租為21元,減幅逾6%,租金回報率3.7厘。

二手夾屋上月成交跌7成

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,樓市年初氣勢如虹,但由三月份起市場氣氛開始轉靜,適逢歐債及美債危機爆發,加上銀行連環加息加重買家負擔,以及政府可能復建居屋擾亂買家部署,導致近月夾屋二手交投持續下滑,而且成交量跌幅更遠遠較整體二手大市為高。

據土地註冊處最新資料,七月份全港夾屋屋苑僅錄得8宗二手買賣登記,較六月份的30宗銳減73%,並創

下近32個月新低;同時,大市成交金額亦按月下滑72%至約3,071.8萬元,屬近29個月以來最少的額。

8宗易手 32個月最少

上月「夾屋」成交急速降溫,10個夾屋屋苑中有9個成交錄得下跌,而且跌幅最少達40%;除了何文田欣園軒、葵涌芊紅居、青衣宏福花園及沙田晴碧花園同時錄得「零成交」,鑽石山悅庭軒、鴨洲洲悅海華庭及

將軍澳旭輝臺,買賣登記宗數亦按月下挫最少60%不等。

周滿傑指出,雖然「夾屋」上月二手交投疏落,不過,通脹降臨加上夾屋買賣放盤珍稀,故此,屋苑售價仍然大致向上。

撇除鑽石山悅庭軒外,4個屋苑平均成交呎價按月上漲0.1%至8.7%不等,顯示造價向上的大方向暫時未變。

他指出,銀行連番加息,通脹飛升夾高樓價,再加上復建居屋計劃細節尚未公布,在息債兼升及前景迷惘三重壓力下,將會繼續窒礙買家購買夾屋二手單位,因此相信,在施政報告發表前,夾屋二手交投將持續低迷。

責任編輯：劉建連

工商物業

轉型重建 九龍二線工廈看漲

香港文匯報訊(記者 周穎)受銀行持續收緊按揭所影響,7月整體工廈市場成交額受壓。不過,美聯工商預期,在政府推動更改土地用途及基建發展下,工廈買賣成為資金避險重要的投資產品,當中又以九龍區受惠利好因素,料區內工廈整體租金升幅約為5至8%,跑贏大市。

據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,7月觀塘區以71宗成交及約2.48億元的註冊額繼續力壓東九龍各區蟬聯榜首,惟成交額較去年同期下跌約26%。西九龍區方面,7月工廈註冊金額按月雖然亦普遍告跌,但葵涌區及長沙灣區的走勢最突出,數字較去年同期分別急升約51.4%及84.9%,走勢不俗。據該行資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,7月葵涌區註冊額錄得約4.54億元,按月驟跌30.2%;長沙灣區則錄得金額約2.47億元居次;按月則上升約2.3%。

府亦陸續於東九龍積極推出土地,令整個東九龍區核心工商物業呎價一直上揚,不少重建及收購項目備受發展商及投資者垂青,其中以觀塘及九龍灣區的工廈成交表現最標價。惟本月市場突吹「冷風」,相信短暫調整反有助投資者趁機尋寶。

他指出,由於工廈市場一向屬低水之選,即使核心工業區如觀塘及九龍灣等,其呎價亦較該同區商廈有一段距離,故吸引一眾長線投資者入市,特別是區內一些具改組或重建概念的項目。

美聯:租賃回報優於大市

陳偉志認為,政府近來積極考慮把一些工業用地改作住宅用途,預計消息將刺激一眾潛力優厚的工業用地,故未來

「沙中線」「啟德」概念刺激

美聯工商董事陳偉志表示,受「沙中線」及「啟德項目」消息刺激,加上政

工廈單位	樓面面積 (平方呎)	成交價 (百萬元)	呎價 (元)
荃灣海盛路3號5樓A、C室	18,293	50.49	2,760
荃灣海盛路3號23樓A室	12,575	42.63	3,390
荃灣海盛路3號19樓C室	12,883	40.97	3,180
葵涌金運工業大廈一座地下A室	4,658	17.50	3,757
葵涌美和工業大廈5樓全層	6,438	11.58	1,799
長沙灣順昌工業大廈11樓全層	3,190	8.22	2,577

資料來源: EPRC及美聯工商舖資料研究部

看好具住宅概念的工廈地帶如元朗、荃灣東及大角咀等地。傳統工業區如九龍灣區、觀塘區、葵涌區及長沙灣區等的二線工廈投資氣氛

九龍寫字樓一手成交逾40億

香港文匯報訊 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,截至7月的登記數字,今年九龍區一手寫字樓登記暫錄得41.55億元及132宗,佔九龍區整體寫字樓的35.5%及10.9%。區內首三位一手登記金額商廈均位於觀塘,分別為後匯中心(12.00億元及16宗)、MG Tower(11.91億元及42宗)及創紀之城三期(5.10億元及10宗)。

首七月登記佔比一成

回顧過去三年,九龍區一手寫字樓登記數字一直維持在30億元及100宗高水平。2009年起,一手寫字樓金額比例在30%以上高企,宗數比例在10%以上高企。數字反映近年九龍區多個寫字樓新盤相繼推出,深受市場歡迎,一手交投暢旺,佔整體寫字樓市場上一個頗大的比例。

在2010年,九龍區一手寫字樓登記錄得54.79億元及257宗,一手比例分別為34.2%及15.3%。全年最高一手登記金額的商廈首三位位於東九龍,包括觀塘MG Tower(16.68億元及87宗)、九龍灣億京中心(11.16億元及57宗)及觀塘絲寶國際大廈(6.82億元及17宗)。而在2009年,九龍區一手寫字樓登記錄得34.55億元及150宗,一手比例分別為36.2%及13.2%。期內最高一手登記金額的大廈包括九龍灣億京中心(17.20億元及56宗)。

康宏廣場呎價1.35萬放售

香港文匯報訊(記者 周穎)紅磡招標地以理想價成交,加速業主放售九龍市區物業。尖東康宏中心8樓15室至17室以連約形式放售,業主意向額9,928萬元。

美聯商業助理營業董事黃瑛表示,上述單位總面積約7,354平方呎,意向呎價1.35萬元,意向額9,928萬元。根據市場呎租約35元推算,租金回報可現時2厘飆升至超過3.3厘。

美聯:尖東供求失衡

黃氏指出,九龍區商廈升勢遠較港島甲廈落後,現時差距已大幅拋離超過四成,雖然個別指標商廈如永安廣場、新文華中心呎價已超越2007及1997年的水平;但康宏廣場本年呎價僅達約1.38萬元,遠較09年錄得的紀錄新高1.62萬元為少。另外,尖東區寫字樓未來缺乏新供應,業主惜售心態濃厚,供求失衡持續帶動呎價上升,以本年5月永安廣場一

絲寶大廈全層招標出售

另一方面,同屬九龍區的觀塘,區內商廈投資氣氛理想,有業主以招標形式推售絲寶國際大廈全層樓面,意向總值1.35億元,截標日期為下月28日。

中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事陳權威表示,觀塘絲寶國際大廈11樓全層,面積16,844平方呎,現以連租約形式及連3個車位標售,業主意向每平方呎8,000元,意向總值1.35億元。陳氏指出,於去年落成的絲寶國際大廈屬區內臨海甲級商廈,是次放售單位最近獲美資貿易公司承租,每月租金約36.7萬元,呎租20元。若參考業主意向價計算,物業租金回報接近3厘。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

房屋政策打擊轉按

去年按揭市場受惠拆息低企,拆息(H)掛鉤按揭計劃實際利率屢創新低,與傳統最優惠利率(P)為基準的按揭計劃比較,恆息效果顯著。因此市場掀起一股P按轉H按的熱潮,帶動全年新批轉按金額及宗數分別錄得971.2億元及45,477宗,創有紀錄以來的新高。不過受政府推出多項收緊按揭措施及銀行逐步調升按息影響,今年新批轉按金額及宗數已連續三個月下跌。筆者認為,目前市民計劃轉按,要注意息率走勢、罰息期及現金回贈優惠,同時亦要留意房屋政策方面的限制。

升值因素提高按揭門檻

本年3月銀行逐步上調拆息按揭利率,令H按與P按的實質按揭利率距離已收窄至少於50點子,H按恆息優勢相對減少。現金回贈方面,雖然仍可以彌補部分律師費及一般手續費,但已較以往遜色,因此P按轉H按的熱潮有所減退。更重要的是,現時部分物業在轉按時會受收緊按揭措施所限制,舉例業主早年以九成按揭購入一個600萬元的物業,希望在罰息期過後轉為七成按揭,理論上沒有問題。不過假如物業同期升值兩成,市值達700萬元以上,根據新措施限制,物業價值700至1,000萬元的按揭成數上限僅六成,即業主不能轉做七成按揭,貸款額亦不可多於420萬元。故此上述措施出台後,壓抑此類物業的轉按需求。據經絡按揭轉介數字顯示,P按轉H按的客戶比例,已由去年95.9%高位大幅回落至八月份的72.2%。

不過細價物業轉按則未受影響,以經絡客戶為例,何先生在2005年為其價值300萬元的物業簽訂舊有按揭計劃P+4%(P=5.25%),實際按息5.5%。若選擇轉按至H按,拆息(H)掛鉤按揭利率調升達到H+1.85%,以一個月同業拆息0.22%計算,實際按息為2.07%,明顯較舊計劃著數,故一直沿用此類舊有按揭計劃的業主現階段仍然亦可考慮轉按。

荃灣地舖呎租60元

香港文匯報訊(記者 周穎)零售業前景暢旺,地舖租金有價有市,荃灣翠安街一地舖獲連鎖飲食集團以呎租約60元租入。

利嘉閣(工商舖)地產聯席董事丁劍明表示,荃灣翠安街73號地舖,面積1,200平方呎連一樓1,000平方呎。現時新租戶連鎖飲食集團,由於後者看好荃灣未來發展,故跨區以月租約13萬租下物業,呎租約60元。