



長實地產投資董事郭子威(右)表示,尚城洋房於9月中會加價5%。

尚城將入伙 供超低息按揭

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實於洪水橋的尚城剛獲發入伙紙,長實地產投資董事郭子威表示,項目正待發滿意紙,預計於9月中入伙,會針對市況推出少於2厘的超低息按揭,一按最高70%,年期不少於18個月。

下月中取消2%即供付款

郭子威指出,會於9月中關閉紅磡都會商場售樓

處,並正於現樓為3房、4房及洋房提供全新現樓示範單位,由於項目已入伙,9月中亦會取消2%即供付款,而洋房更會加價5%。現時尚城還有少於50伙分層,3房佔80%、2房佔20%,平均呎價4,900元。至於洋房尚有20間,呎價介乎6,000至8,000元。尚城至今已售出650伙,套現30億元。

展望樓市前景,他稱,由於歐美債務及否復建屋屋於9月底至10月初會明朗,料第四季樓市會平穩發

展,由於政府大力拓展洪水橋,料未來新界西的樓價升幅較新界東為快。

利嘉閣送黃金月餅搶客

臨近中秋佳節,利嘉閣將為尚城之買家獻「中秋黃金獎賞」。由即日起至9月13日,凡透過利嘉閣成功選購尚城單位之買家,將有機會獲贈黃金月餅乙個,獎賞名額共3名,總值超過8萬元。

中小住宅租金逼近97

百個屋苑平均呎租20.68元 今年累升6.2%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期為傳統暑假租務旺季,租務交投上升,在需求增加的情況之下,帶動租金繼續上揚。香港置業高級執行董事伍創業表示,全港100個中小型屋苑最新平均呎租為20.68元,此數字逼近97年20.85元高位。

據該行前線分行統計,本月首3星期(8月1日至8月21日)全港20大屋苑租務成交錄得255宗,相比上月首3星期的208宗上升22.6%。

平均呎價5825元升逾1成

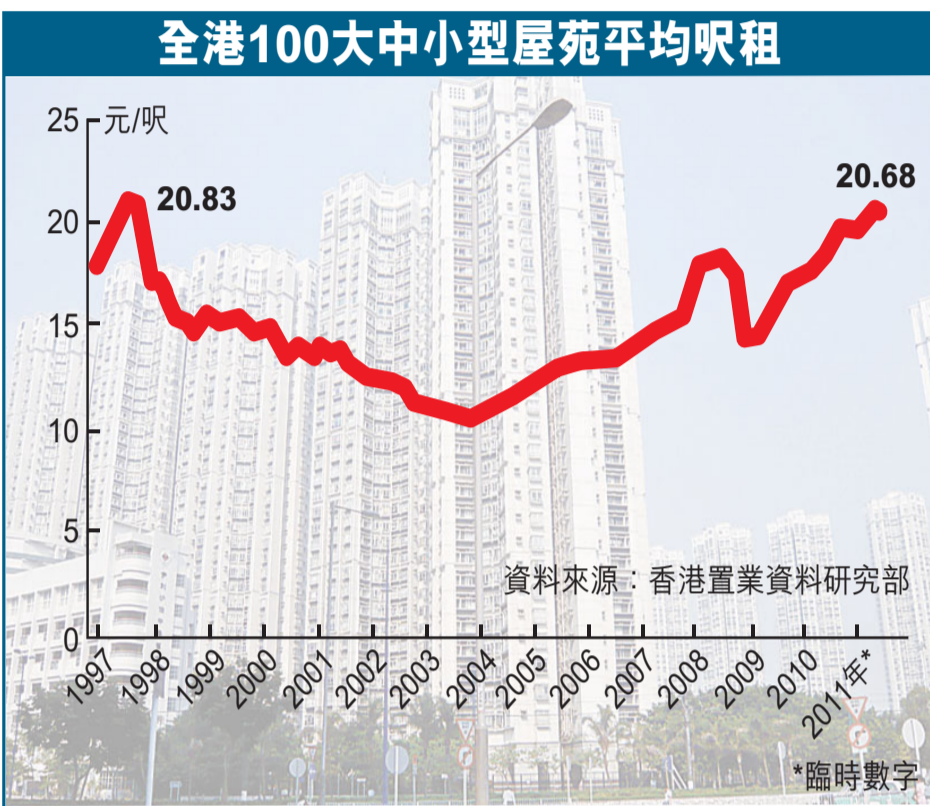
香港置業資料研究部指出,雖然最新平均呎租逼近97高位,惟本年度平均呎租升勢不及平均呎價。根據資料顯示,全港100個中小型屋苑最新平均呎租相比去年尾數字上升約6.2%,而其最新平均呎價為5,825元,較去年尾尾已累升逾10%,可見租金升幅未及樓價。

此外,因政府有機會繼續推出樓控措施壓抑樓價升勢,加上近期環球股市波動,本港樓市也受到牽連,令部分業主

擴闊議價空間,故預期本年內樓價有機會橫行發展。與此同時,在多個未明朗因素影響樓市的情況之下,更有部分買家「轉買為租」,令租務需求增加,支持租金於本年下半年有機會繼續上升,令租金回報率維持約4厘水平。

嘉湖山莊呎租10元

伍創業指出,隨着通脹持續升溫,而銀行存款利率低至0.01%,租金回報率仍然吸引;例如藍籌屋苑之一的嘉湖山莊,最新平均呎租為10元,而最新平均呎價為3,276元,故租金回報率為3.7厘;而同樣為藍籌屋苑的沙田第一城,最新平均呎租為約20.8元,而最新平均呎價為5,744元,其租金回報率更高達約4.4厘,可見租金回報相對吸引。



酒店業務理想 富豪盈利增7%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)富豪酒店(0078)昨公布中期業績,期內盈利4.209億元,較去年同期3.927億元增7.2%,每股盈利0.42元,每股派中期息3仙。此外,集團期內收入達9.3億元,同比上升37.8%,公司於香港之酒店業務表現理想,帶動毛利大幅增長至3.826億元,去年同期則虧損8,310萬元。

富豪產業信託收入減37%

集團的聯營公司富豪產業信託(1881),昨亦公布中期業績,可供分派收入1.864億元,下跌37.8%,每基金單位分派0.057元,去年同期則為0.086元。分派前盈利19.58億元,較去年同期3.25億元大升5倍。主要來自投資物業組合公平值上升所致。每基金單位資產淨值為3.586元,去年同期為3.06元。

羅實文料房租升1至2成

富豪酒店執行董事羅實文昨表示,內地旅客帶動本港酒店業,對下半年以至未來數年的酒店業前景有信心,並相信平均房租會有1

至2成的升幅,經營利潤率(GOP)亦可升2成。

羅實文續指,集團亦將積極發展物業投資及收購機會,但鑑於近期市場波動,會保持謹慎,主要於內地、歐美及香港等物色發展機會,尤其香港,因旅遊業發展持續強勁。集團董事范統補充,集團現時於本港正發展3間酒店,包括上環文咸東街(240伙)及文咸西街(98伙)兩間酒店,兩項目均已批則,文咸東街酒店料2013年第3季開業,文咸西街酒店料2014年開業。另外,最近購入的北角麥連街14至20號,計劃發展為一間350個房間的酒店,最快2015年尾開業。

3間酒店的地價約10億元,預算總投資額接近20億元,開業後將對公司盈利有大幅幫助。目前集團仍持有19間富豪海灣的洋房,將善價而沽,市值約23億元。范統坦言,現時在港覓地有困難;提到近期不少工廈改酒店,他則指工廈地段偏遠,較難發展高級酒店,不適合公司品牌,但強調會一直留意市場發展機會。



富豪酒店執行董事羅實文(右二)表示,內地旅客帶動本港酒店業,對下半年以至未來數年的酒店業前景有信心。右三為范統。

香港文匯報記者顏倫樂攝

工總斥273萬購時信單位



長沙灣道912至914號時信中心。

香港文匯報訊 長沙灣傳統工廠區形象根深蒂固,一向深得廠商及用家垂青。中原(工商舖)工商部助理營業董事張威光表示,該行早前促成長沙灣道912至914號時信中心中層單位的成交個案,單位面積約666平方呎,獲工業總會以呎價4,106元承接自用,涉資約273.5萬元。工總購入單位作為通訊會址。

原業主為投資者,於今年3月斥資245萬元購入上址,持貨不足5個月速賺約28萬元或12.3%,單位升值12.3%。

張威光指,時信中心近期向後面方向的樓景單位成交呎價普遍約3,800至3,900元的水平,而上述成交單位屬同類型,呎價突破4,000元,高於市場水平,反映買、賣雙方對後市充滿信心。

商廈炒賣 萬兆豐成摸貨王

香港文匯報訊 去年11月政府實施住宅兩年內買賣徵收額外印花稅後,市場資金轉向商業物業炒賣。今年首七個月分層商廈摸貨成交額近31億元,其中觀塘萬兆豐中心佔9.2億元稱冠。

首7月59宗易手涉9.2億

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,截至2011年7月份的登記數字,今年首七個月最高「摸貨」登記金額的分層商廈是觀塘新廈萬兆豐中心(MG Tower),登記總值9.20億元,佔同期整體商廈「摸貨」30.97億元的29.7%。宗數方面,萬兆豐中心在今年首七個月登記錄得59宗,是錄得最高「摸貨」登記宗數的商廈,佔同期整體商廈「摸貨」226宗的26.1%。數字反映新廈萬兆豐中心是今年首七個月寫字樓「摸貨」投資的焦點。

美聯商業助理營業董事黃瑛表示,萬兆豐中心20樓C室,擁海景景觀,樓面面積約2,480平方呎,剛以約1,810萬元成交,平均呎價約7,300元,買家購入作自用。該名南亞裔製衣商人於今年2月份以均價約6,560元購入,持貨半年多,摸貨獲利約183萬元或逾10%。

黃良昇並指出,錄得逾2億元的還包括黃竹坑新廈One Island South及金鐘傳統名廈海富中心。One Island South在今年首七個月錄得2.54億元,共1宗。海富中心則在今年首七個月錄得2.23億元及3宗。

錄得8,000萬元至1.2億元的則有灣仔國衛中心、金鐘力寶中心、九龍灣億京中心及尖沙咀力寶太陽廣場。國衛中心在今年首七個月



觀塘海濱道萬兆豐中心。

錄得1.13億元,共3宗;力寶中心錄得0.86億元及3宗;億京中心錄得0.84億元及2宗;力寶太陽廣場錄得0.82億元及2宗。

大額個案方面,2011年首七個月錄得最高金額的商廈「摸貨」登記個案包括:黃竹坑One Island South中層全層(價值2.54億元)及金鐘海富中心一座中層的一宗登記(價值1億元)。

另一方面,尖沙咀康宏廣場7樓14室,剛以2,548萬元易手,單位面積2,327呎,呎價10,950元。

地產熱線

內地收租客308萬買新寶城

香港文匯報訊 香港置業唐文迪表示,該行剛促成將軍澳新寶城527呎中層單位成交,一名內地客經該行介紹下,見單位市租約為每月1萬元,以308萬元成交價計算,租金回報約有3.9厘。買家見回報不俗,故考慮約2日即拍板承接。

該成交單位為新寶城4座中層G室,面積約527平方呎,2房間隔,享向東南山景,內籠電理,以308萬元成交價計算,平均呎價約5,844元。買家作收租之用。原業主於09年12月以210萬元購入,獲利98萬元或近47%。

太古城2房則王6年升94%

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示,鯉魚涌太古城寶山閣中層B室,面積675平方呎,附觀裝修,望內園景,屬兩房則王,新近以646萬元成交,呎價約9,570元。買家作自住用途。原業主則於2005年12月以332萬元購入,持貨不足6年大幅獲利314萬元或94.6%,單位升值94.6%。



鴨洲海怡半島(右)俯瞰圖。

海怡逾千呎海景戶售968萬

香港文匯報訊 中原地產王昭康表示,鴨洲洲海怡半島10座中層G室,面積1,100平方呎,擁三房一廳兩廁,望海景,剛以968萬元成交,呎價約8,800元。買家為投資客,預料月租28,000元,租金回報約3.5厘。原業主則於1998年7月以540萬元購入,持貨約13年獲利428萬元或79%。

利嘉閣港澳分行增至203間

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)儘管樓市近日整固,但支持樓市的基礎因素如息口低企及高通脹所帶來的負利率環境、資金來源廣泛、現金充裕、樓宇供不應求等因素,利嘉閣地產總裁廖偉強表示,港澳地區合共37間分行在今年開幕,令香港、澳門兩區現有分行數目已達至203間,員工總數亦達3,000人,數量上不僅較去年底的166間及2,300人,大增37間及700人外,分行增長速度亦較訂訂目標180間及2,500人為高。

廖偉強指出,利嘉閣地產不斷壯大分行網絡後,單靠二手住宅及工商仲介業務已可令公司收支平衡,甚至獲得微利;倘若發展商同時推售樓盤,一手住宅業務空間擴大下,公司既可賺取不俗利潤之餘外,更可同時撥備資金繼續擴張。可見經營環境十分良好。所以,除非樓市狀況繼續惡化或樓市基礎變壞,令整體一手供應及經營環境出現巨大變化,否則公司仍會繼續把握發展機遇,不斷壯大業務。



利嘉閣洪水橋分行昨天開幕。

One New York細戶售236萬

香港文匯報訊 香港置業鄭嘉龍表示,近日西九龍屋苑交投氣氛不俗,部分用家擔心樓價重現升勢,因而加快入市步伐。該行剛促成One New York中低層B室成交,建築面積325平方呎,一房間隔,享翠綠內園景,裝修整潔,成交價236萬元,平均呎價約7,262元,屬市價成交。買家鍾情單位景觀,加上見呎價合理,故購入單位自住。原業主於08年4月以206.5萬元購入,獲利近29.5萬元,物業升值逾14.3%。根據土地註冊處資料顯示,截至7月31日止,One New York至今共錄得19宗二手住宅登記,較去年同期的3宗大幅上升。