

新地傳申西環工廈強拍



西環文興工廠大廈不排除連同毗鄰的吉席街物業一同發展。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西港島線鐵路帶動下,發展商對西環一帶舊樓虎視眈眈,近年不斷入區「插旗」。土地審裁處昨日接獲財團申請,強制拍賣西環文興工廠大廈,為年內第二宗工廈強拍申請。申請人已集合該廈共87.5%業權,地盤面積約1萬呎,已獲批圖則可建45層高商住物業,重建樓面達9.25萬呎。

年內強拍申請創新高

文興工廠大廈位於卑路乍街97號及吉席街20號,於1972年落成,樓齡已經39年,符合去年4月政府放寬的強拍門檻中,有關30年樓齡以上的工廈可以八成強拍的條件。申請並為放寬門檻以來,市場錄得的第二

宗工廈強拍申請,對上一宗為長沙灣永康街63號,而年內強拍申請已累積至43宗,破歷史新高。

據申請文件顯示,申請人包括4間公司,現持有地盤64份業權中的56份,共87.5%業權,餘下8份業權未能收購,由3名業主分別持有,包括4樓B室、7樓A及B室、11樓A室。申請人所屬的公司,董事包括林真真、鄺德權、孔雪珊、張靜賢、李頌、麥惠芳等。消息指,申請人的背後收購財團為新地及相關人士,收購金額由3億至4億元。

規劃建45層商住大廈

文興工廠大廈共有兩個出口,分別為卑路乍街及吉席街,成為該廈賣點之一。地盤面積約10,444呎,規

劃為住宅甲類地盤,現址建有一幢14層高工廈及地舖,一層兩伙,樓面約11.5萬呎。地盤去年3月曾獲批圖則,可建一幢45層高商住大廈,總樓面約9.25萬呎,其中住宅樓面約7.32萬呎,非住宅約1.93萬呎。

或併鄰近物業擴版圖

據申請人提交的測量師估值,該廈市值約5.2085億元,其中地舖涉1.63億元,工廈單位涉3.58億元,工廈單位每呎估值約4,190元。事實上,申請人亦有計劃擴大地盤規模,去年3月除批出上述圖則外,申請地盤連同毗鄰的吉席街8至18號亦獲批另一幅圖則,總樓面擴大至11.57萬呎。據悉財團亦向鄰近的必發大廈、敬裕樓埋手,前者已入強拍程序,令發展規模更大。

新盤鬥搶客 二按戰升溫

首兩年定息低至0.78% 盛世傳收票500張

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)針對銀行收緊按揭成數及持續加息,各大發展商旗幟下財務機構再以二按超低定息爭客,繼新地前日為將軍澳天晉推出首2年二按定息0.88%,其後P+1%後,長實旗下尚乘亦為大圍站盛世買家推出首2年二按定息低至0.78%,其後為P。至於嘉里亦為紀雲峰買家提供首2年二按定息2.3%,其後P+1%。

長實地產投資董事郭子威昨表示,因應市場對二按定息的需求,長實旗下尚乘亦為大圍站盛世買家推出首2年二按定息低至0.78%,其後為P,此二按定息按揭為近期新盤最低按息,二按貸款年期視乎一按而定。盛世前日合共推出240伙,計入指定客戶可享2%樓價折扣後,平均即供呎價8,137元,最低即供呎價7,553元。

盛世再推41伙 最快周日售

盛世昨日以原價加推2批共41伙,最快周日推售,首批26伙,計入指定客戶可享2%樓價折扣後,平均即供呎價8,305元,其後15伙的平均即供呎價7,850元。他指出,盛世於明日首推240伙,短期內仍會按原價加推,待首階段400伙沽清後才會加價,未來將有8%至10%的加價空間。昨日首度開放紅磡置富都會商場予公眾參觀,首日約有3,000人次參觀。市場估計,到昨日下午止已透過地產代理收票500張。他指出,雖然盛世會同步給予香港客及內地客揀樓,但相信香港買家的入市比例一定會比內地客多。昨日於紅磡置富都會商場示範單位現場所見,有不少內地客到場參觀,來自深圳首度來香港置業的曾小姐表示,香港銀行加息不會影響其置業決定,亦



盛世昨開放紅磡置富都會商場示範單位,估計吸引3,000人次參觀。香港文匯報記者梁悅琴攝

不打算做二按,計劃用600萬至700萬元入市作投資。另一位來自深圳的莎小姐亦表示,盛世開價合理,但未計劃買該類單位。

紀雲峰「60天」付款折扣2%

嘉里發展執行董事朱葉培昨表示,跑馬地紀雲峰已推出的11伙,還餘下2伙,未來視乎情況考慮加推,示範單位已開放予公眾參觀,參觀人數預計超過1,000個。為吸引換樓客及長線投資者,嘉里物業代理市務總經理吳美珊表示,提供兩種長成交期的付款方式,包括「180天」付款,買家於90天內分三期繳付15%樓價,餘款於180天付清;以及「60天」付款,買家可享

新盤二按定息比拚

屋苑	二按定息(最高20%樓價)
大圍站盛世	首2年定息0.78%,之後為P。
將軍澳天晉	首2年定息0.88%,之後P+1%。
跑馬地紀雲峰	首2年定息2.3%,之後P+1%。

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

2%折扣。她指出,銀行現時向「紀雲峰」優質客戶提供的實際按揭利率,可低至2.3%。嘉里的財務機構亦提供備用第二按揭,最長供款年期20年,貸款額最高達樓價之20%,供款期首2年定息2.3%,第三年起利率則為P(以匯豐銀行公布為準)+1%。被問及近日有發展商以低於二手價促銷新盤,朱葉培表示,不同發展商有不同促銷策略,但強調明年樓市將會健康調整以及平穩發展。雖然外圍存在不明朗因素,但相信本港豪宅市場影響不大,因本港豪宅供應較少,加上香港經濟基調強勁,相信潛在的豪宅買家依然對樓市是感興趣。

海怡業主蝕逾28萬離場



海怡半島8座中層H室賣方轉售雖獲利8萬元,但扣除厘印等使費,要蝕逾28萬元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周穎)發展商掀起一手低價戰,造成整體房市連鎖效應,二手業主亦要減價吸引買家垂青。鴨洲海怡半島業主減價10%,蝕本逾28萬離場;屯門怡峰閣錄得兩房戶,減價19萬元易手。

一手漣漪 減價幅度擴大

樓市前景不明,有業主寧願蝕讓離場。利嘉閣地產梁國輝透露,海怡半島8座中層H室,建築面積931方呎,外望海景,賣方早前開價850萬元將單位放售,但因擔憂樓市前景走勢而決定減價85萬元,減幅10%,以765萬元售出物業,折合成交呎價約8,217元。據悉,賣方早在97年3月份,斥資757萬元購入,是

次轉售獲利8萬元,但扣除厘印等使費,要蝕逾28萬元離場。

業主漸接受現實,減價幅度逐漸擴大。中原地產趙鴻運表示,太古城泰山閣低層B室成交,單位面積816平方呎,擁三房兩廁間隔,望部分海景。原業主10月叫價780萬元,後見屋苑成交膠着,終調低售價50萬,減幅6.4%至730萬元易手,折合平均呎價約8,946元。據悉,原業主於2008年7月以510萬元購入,是次減價轉售仍獲利220萬元,單位升值約43%。

中原地產劉月華表示,怡峰閣6座低層D室,面積618平方呎,兩房間隔,日前以241萬元易手,呎價3,900元,屬近期市價,惟比對今年同類型單位高價曾達270

部分二手減價個案

單位	單位面積(平方呎)	成交價(元)	呎價(元)	備註
鴨洲海怡半島8座中層H室	931	765萬	8,217	減價85萬元,減幅10%,蝕逾28萬元離場。
太古城泰山閣低層B室	816	730萬	8,946	減價50萬元,減幅6.4%。
屯門怡峰閣6座低層D室	618	241萬	3,900	減價19萬元,減幅7.3%。
粉嶺綠悠軒5座低層E室	635	236萬	3,717	減價14萬元,減幅5.6%。

資料來源:中原地產、利嘉閣地產 製表:香港文匯報記者 周穎

萬元,明顯造價已錄得逾10%之回落。業主於今年年中以260萬元將單位放售,惜遇上環球市場金融動盪,樓價回落,最終業主減價19萬元將單位易手,減幅7.3%。據悉,原業主於98年6月以208萬元購入,現易手獲利33萬元,升值15.9%。

中原地產陳國輝表示,粉嶺綠悠軒5座低層E室易手,面積635平方呎,兩房間隔,享開揚田園景觀,業主原先開價250萬元,及後減價14萬元,減幅5.6%,單位以236萬元易手,折合呎價3,717元。據悉,新買家為區內換樓客。據悉,原業主則於1999年4月以170.6萬元購入,持貨逾12年,是次沽出單位獲利65.4萬元,升值38.3%。

美聯:九龍東成交比率看漲

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府將致力發展九龍東,在區內將大興土木,打造全新的商業核心區,加上住宅項目發展等,相信可望將其打造成未來香港最重要發展的區域,預期未來九龍東區二手買賣比率將由目前佔九龍區約13%,進一步挑戰20%水平。

美聯物業九龍區董事何銘培表示,根據土地註冊處資料,本年首10個月,東九龍區二手住宅買賣註冊錄得約9100宗,雖然遠遠落後於去年全年的歷史高位15,636宗,但佔九龍區整體買賣註冊比率則由去年的12.6%,升至今年首10月約13.3%水平,上升約0.6個百分點,較97年9.5%為高。由於政府致力發展九龍東,將增加區內商業活動,而啟德發展將令商廈供應增加,加上現有區內的高商供應,相信區內的二手住宅買賣的佔有率將會進一步上升,並會挑戰20%水平。

美聯物業港島區董事楊永健表示,「起動九龍東」的政策,不只九龍東樓市受益,港島東區樓市亦是受惠的區域,港島東的高商在過去多年亦相繼落成,令不少公司由西向東移,遷入該區。而未來太古坊二期重建計劃,亦擬將3幢工廈改建為2幢分別46層及51層高的甲級摩天商廈,首幢商廈可望於2016年前落成,因此可提供201.5萬平方呎甲級高字樓樓面,為區內的商廈市場注入新動力。

港島東區甲廈注入新動力

根據美聯物業資料研究部數字,港島東區樓價為每呎約為8,567元,在過去數年反覆上升,較05年初的每呎4,441元上升約93%,與港島區大市的樓價升幅同步。差餉物業估價署資料顯示,2010年全港私人住宅



美聯物業港島區董事楊永健(左)及美聯物業九龍區董事何銘培。資料圖片

落成量中,港島東區為「零」落成量,而2011年及2012年的落成量亦分別為317個及108個,即兩年總和佔全港比例亦僅約2%。由於港島東區供應有限,加上未來將同樣受惠「起動九龍東」的效應下,港島東區主要屋苑平均呎價有望挑戰每呎逾1萬元水平。

天賦海灣低層4115萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅持續受捧,市場消息指出,信和等於大埔的天賦海灣過去2天再錄3宗成交,其中昨日售出第2座2B室,面積2,147呎,售價4,115萬元。



大埔天賦海灣過去2天錄3宗成交。資料圖片

比華利山售逾90%

恒基兆業地產營業部總經理林達民昨表示,大埔「比華利山別墅」1期至3期建有535幢豪華別墅,開售至今合共售出逾90%,現僅餘約50伙,少於10%。其中,「富匯半島」的皇宮屋,即為12幢內設私人專用升降機的大屋,面積8,588至11,111平方呎,現已售出7幢。

偷景灣三房戶呎價7478

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME偷景灣分行助理區域聯席董事李偉寧表示,偷景灣碧濠軒低座雙號A室獲用家購入自住。該單位面積1,471平方呎附裝修,擁三房套房間隔,另有工人套房,望迪士尼煙花海景,成交價1,100萬元,呎價約7,478元。原業主則於2005年以845萬元入市上址,持貨約6年,是次轉手賬面獲利255萬元,單位升值約30%。

新寶城升值52%

香港文匯報訊 香港置業將軍澳蔚藍灣畔高級營業經理唐文迪表示,將軍澳新寶城604呎中層剛以335萬元易手。該單位為第3座中層A室,面積約604平方呎,兩房間隔,享山景,呎價約5,546元。買家購入上址自住。原業主於98年6月以約220萬元購入上址,是次轉售賬面獲利約115萬元,物業升值約52%。

內地客263萬購帝庭居

香港文匯報訊 中原地產元朗大馬路分行經理陳榮威表示,元朗帝庭居1座中層E室,面積653平方呎,兩房間隔,剛以263.8萬元易手,呎價4040元,買家為內地客。原業主於09年5月以156萬元購入單位,現易手賬面獲利107.8萬元,升值69%。

屯門市廣場轉手賺45萬

香港文匯報訊 美聯物業屯門時代廣場分行聯席區域經理梁浩文表示,一名外區上車客剛斥資205萬元買入屯門市廣場單位為3座中層G室,2房間隔,面積約492呎,望開揚市中心公園景;以成交價205萬元計算,呎價約4,167元。原業主於1998年3月以約160萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約45萬元,物業升值約28%。

美孚新邨呎租16.3元

香港文匯報訊 香港置業九龍美孚曼克頓山分行助理區域經理杜德德表示,剛促成美孚新邨6期36座高層A室的租務成交,該單位面積1,000平方呎,屬兩房換三房間隔,望開揚遠景,月租為16,300元,平均呎租約16.3元。業主於2010年11月以498萬元購入上址,以16,300元租金計算,租金回報率約3.9%。

將軍澳廣場租金回報逾5厘

另外,香港置業將軍澳新都城二期分行區域經理黃一堂表示,將軍澳廣場第8座低層H室,單位面積880平方呎,望運動場及山景,以15,500元租出,平均呎租約17.6元,租客為區內客。原業主於09年6月以368萬元購入上址,以15,500元月租計算,租金回報率近5.1厘。



將軍澳廣場第8座低層H室月租15,500元。資料圖片