

盛世將取消折扣變相加2%



長實地產投資董事郭子威(右)介紹盛世的會所設施。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)銷售已接近400伙首階段目標的大圍站盛世,發展商長實及港鐵決定最快於下周一取消指定人士即沙田、九龍塘等業主/租客可享2%樓價折扣優惠,變相加價2%,長實地產投資董事郭子威昨表示,由於3房戶前已加價5%,即變相加價7%,部分4房戶亦計劃加價8%,即變相加價10%。

他指出,由於通脹升溫及低息環境持續,明年樓價料會保持平穩向好,因此決定變改付款方式,即變相全線加價,相信變相加價2%後,每呎加價約160元,小市民應可應付得來。今日下午會以「一口價」推售第5座18伙中低層望金山山景戶,平均即供呎價7,112元。

善點首日沽18伙佔6成

此外,宏安於紅磡拱北街的善點昨天首度推售30伙,市場消息指出,首日售出18伙佔6成,首批單位平均建築呎價9,376元,分布于9樓、16樓、19樓、20樓、21樓、及25樓的A至E室,建築面積由340至367呎,全部為開放式單位,訂價由303.4萬至353.3萬元,呎價由8,619至9,948元。

曉峯首兩年定息0.48厘

為配合聖誕佳節來臨,九龍建業為北角明園西街「曉峯」御峯,最後4伙買家,除繼續提供最高樓價25%之第二按揭外,首兩年定息更將由原本的0.68厘進一步下調至0.48厘。截至昨日為止,全部12個「曉峯」單位已累售70%。另外,發展商亦計劃推售兩個複式單位,面積分別為1,254平方呎連855平方呎空中花園,以及1,503平方呎連1,015平方呎空中花園,意向價維持3.6萬元。

施永青談樓市 交投陷災難性



中原集團創辦人施永青在財務策劃會議上論盡樓市。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)出名敢言的中原創辦人施永青,形容今天的樓市交投屬「災難性」,交投宗數「不正常、不健康」,長此下去對各行各業都有影響。對於明年樓市,他預測首季樓價跌多過升,全年跌幅達10至15%,但若果內地可以「保八」,則本港經濟不會有大問題。他呼籲用家現時入市,最好預備4成首期,供樓負擔亦不應超出收入的4成。

施永青昨日出席財務策劃會議時,狠批現時交投數量「仲差過沙士」,歷史上於98年、08年才出現這情況,現時不應出現,政府若有敏銳的感覺,就應果斷撤銷額外印花稅措施,但現時的市場普遍認為是要照顧市民需要。

籲撤額印稅 發冷食退燒藥?

他無奈地說:「發燒你就食退燒藥,發冷你又食退燒藥,政府不是應該對症下藥嗎?無胃痛就唔好食胃藥喇。」

他表示,交投少不單單影響代理的生計,亦代表按揭不足、裝修不足、傢俬電器沒人買、律師樓沒生意,政府不應任由低交投量持續。他更為代理喊冤:「交投疏落,發展商又係咁出賣,人哋廣告大,佣金又高又有獎金,代理一定去晒做好新盤,二手就無人做,但其實連新盤交投都好少,代理日曬雨淋先得3至4個客,但有300至400個代理搶,你話唔打交就難,唔通禮讓?」

樓價料跌15% 買樓要有4成首期

對於業界預測明年樓價可能跌25%或更高,施永青笑指,若跌至該水平樓市已經好差,市民會產生恐懼,他看法較保守,估計跌10至15%,又指買樓好過持現金,但用家要量力而為,買樓最好預備4成首期,供樓負擔亦不應超出收入的4成,投資者則要持有一定的物業保值,最好佔投資組合的3至5成,他個人目前的投資組合就佔5成為物業,其餘資金及股票。

明年樓市 關鍵中國「保八」

他又指明年樓市的關鍵「看中國」,歐美問題屬結構性,內需不足下很難「醫好」,經濟勢必放緩,但若內地可以不受影響,並且「保八」成功,則「香港點都分到一杯羹」。不過,亦提到內地現時面對艱難挑戰,包括樓市泡沫爆破、地方債務問題等,言語間透露對本港樓市的擔憂。

被問到內地樓市差,會否影響中原的代理生意時,他坦言「一定有」。內地30多個城市火頭處處,其中限購的影響最嚴重,年中時發展商「死頂」,減價最多10%,但去到第四季就「頂唔住」,減幅擴至15至25%,買一手的客人「殺一批少一批」,一般等幾年先再買樓,不像二手「殺一批造一批」,當發展商減完又減搶客,交投怎會好?

他更指,內地早前不斷上調存款準備金率,至最近才減一次,很多企業都出現資金鏈斷裂的危險,不得不四處籌錢,把利率不斷推升,部分企業到香港借錢:「銀行借俾佢哋利息分分鐘6至10厘,做按揭就得2厘,銀行當然收緊按揭啦,對香港的樓市交投亦有好大影響。」

施永青金句

- 1. 今天的樓市交投屬「災難性」,交投宗數「不正常、不健康」
2. 用家入市最好預備4成首期,供樓負擔不應超出收入的4成
3. 投資者要持有一定的物業保值,最好佔投資組合的3至5成
4. 政府應對症下藥,取消額外印花稅,「無胃痛就唔好食胃藥喇」
5. 明年樓市關鍵「看中國」,「保八」成功「香港點都分到一杯羹」

連續兩月零勾地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公布,上月沒有接獲勾地申請,已是兩個月錄得「零勾地」,反映發展商勾地意慾不高,相信與近期市況不明朗有關,加上政府連連推地,令發展商取地態度謹慎。

案達8宗。至於有利集團土瓜灣浙江街18號工廈,簽立契約修訂,可作住宅甲類發展,補地價約1.9939億元。

新世界大埔仔補地價66億

此外,新世界西貢大埔仔項目補地價公布為66.428億元,地盤面積約71.9萬呎。

紅磡酒店地今截標 料長實九倉爭奪

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)環球經濟前景不明朗及政府遏抑樓市措施影響,將於今日中午12時截標的紅磡灣紅磡酒店地皮及大嶼山梅窩住宅限量地,業界估計,入標反應一般,出價審慎,前者料以長實、九龍倉為黑馬。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚對紅磡酒店估價

維持約41.7億元及梅窩住宅地估價1.73億元。

提供千房 估值41億

張翹楚表示,由於政府遏抑政策主要針對住宅市場,預料紅磡灣酒店地受發展商歡迎程度較梅窩地為高。紅磡灣地皮可建樓面面積最高約67.27萬方呎,賣地章程中表明,約55.6萬方呎作酒店用途,其餘面積則用作政府宿舍、公共交通匯處等用地。根據現時尖沙咀區三至四星級酒店房間價值由640萬元至780萬元之間,而紅磡灣地皮相信將興建5星級房間,約提供1,000個房間,價值將更高,因此如扣除政府宿舍及公共交通面積,樓面地價約7,400元一呎。

Real estate advertisement for CENTALINE PROPERTY (中原地產) featuring various property listings across different districts like 山頂南區, 東半山, 中半山, 北半山, 西半山, and 西南區. Includes contact information and website URL.