

元朗造城運動 5年增萬三伙

新地握逾4千伙 西鐵上蓋配合

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前重點提到發展西鐵錦上路站和西鐵八鄉維修中心上蓋物業,提供8,700伙。該區「大變天」之際,鄰近的下高埔村、沙埔村一帶原來早被發展商「相中」,新地等經已囊括大片土地,涉及總樓面380萬呎,準備興建超大型屋苑,提供約4,235伙,連同鐵路沿線物業,意味該區於未來5年可陸續推出多至12,935伙住宅單位。

新地近日再就該巨型地盤向城規會呈交規劃申請,主要擴大下高埔村的地盤,於南面的13.43萬呎地盤內,計劃興建25幢3層高洋房。地盤現規劃為「未決定用途」,擬發展超密度住宅,地積比率僅0.32倍,住用樓面約43,121呎,平均單位面積1,724呎,預計入住人口約123人,車位提供33個,另會有1幢2,156呎的2層高會所。

另外,新地在上述地盤西面亦有地皮擬隨後展開規劃,亦發展洋房。

事實上,新地多年來不斷購入元朗鄉村土地等待發展機會,接下來數年將踏入「收成期」。其中以錦田河以南的下高埔村項目最快「面世」,地盤去年4月已申請預售文件,提供73幢住宅,包括48幢洋房、25幢5層至23層高層住宅,住宅樓面約85.5萬呎,提供約800伙,預計最快今年下半年可以推出發售。

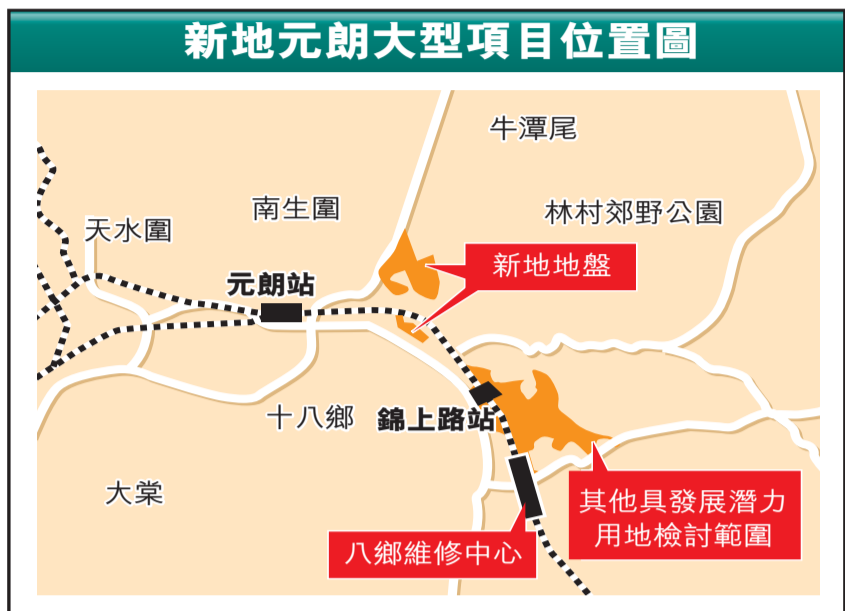
下高埔村項目最快「面世」

至於錦田河以北的沙埔村項目,第一、二期

總樓面約233.3萬呎,去年亦已完成補地價70.21億元,並批建40幢7層至17層高物業,提供約3,100伙,估計數年內可望陸續上馬。毗鄰沙埔村的長春新村一帶則尚處規劃程序,計劃興建住宅樓面約57.64萬呎,提供310幢洋房。有業內人士指,新地尚有意繼續收購鄰近土地擴充地盤,未來發展規模可能更加巨大。

錦上路站周邊潛力待發

不可忽視的是,政府亦積極發展地盤周邊的土地,早前公布賣地計劃時,就重點提到開拓西鐵錦上路站和八鄉維修中心上蓋,興建中密度的住宅,以地積比率3倍發展,總樓面達645.84萬呎,提供8,700伙,其中40%為中小型住宅單位,最快2014年批出發售。而鄰近地盤附近尚有大片土地處於研究及進行收地等,其發展潛力不可小覷。



新地元朗大型項目位置圖

御悅買家心聲



買家陳先生
■自己首次置業,以195.4萬元買入12樓C室單位,實用面積僅185呎,但市場有需求,未定自住或收租。

買家張先生
■是次買入1伙272呎單位予家內的分支家庭居住,個人並不擔心樓盤鄰近殯儀館。

香港文匯報記者梁悅琴攝

80後青睞 御悅沽51伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤市況升溫,主攻上車客的紅磡單幢樓御悅昨日開售,信和置業執行董事黃永光昨表示,御悅首推的51伙於1小時內揀完單位,75%買家為80後年青人。信和昨隨即加價3%加推最後17伙,平均呎價7,870元,最快周五揀樓。

信和營業部總經理田兆源指出,首推51伙於1小時內沽清,全部為私人名義買入,當中5組客一次過斥資約500萬元買入2伙。買家80%為用家,20%為收租客。買家中80後年青人佔75%,而內地客只有2個。

田兆源指出,御悅首批30伙的平均呎價6,868元,次批21伙平均呎價7,003元。市場估計,全數68伙沽清,可套現1.5億元。

極尚下周取消租金回贈

其他新盤方面,長實地產投資董事郭子威昨表

示,大圍極尚·盛世於短短8天沽出近200伙,套現15億至16億元,而下周一起會取消多付樓價2%可獲樓價12%的租金回贈。

他指出,內地及台灣客佔已售單位25%,香港客佔75%;逾70%買家採用即供付款,18%採用置二按,12%選用建築期付款。

跑馬地嘉柏薈近億售出

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成昨表示,跑馬地嘉柏薈剛落實以近9,500萬售出7樓A室3,650呎大宅,呎價2.6萬元。同系香港仔深灣9號昨以原價加推4伙第2座高層A室,已接獲一內地商家一次洽購4伙,有望日內落實成交,單位訂價由3,560.1萬元至3,813.5萬元,建築面積均為1,671呎。

市場消息指出,中國海外於粉嶺歌賦嶺累售及預留近200伙,而恒基旗下粉嶺翠林售出11伙。至於新地於珀麗灣6期海珩,市傳今日派發首張價單。

酒店房價看升一成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)旅遊業興旺,帶動本港酒店房間供不應求,投資酒店成為投資者的新目標。高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示,去年酒店房租平均每晚1,538元,按年升約16.3%,由於今年旅客人數料續創新高,連帶酒店房租亦會上升,但相對去年升幅收窄,預測高價酒店升幅約少於5%,中價酒店升幅會更高,可達10%。

近期酒店全幢成交增加,包括銅鑼灣羅素街Shama酒店約12億元成交,尖沙咀棉登酒店3.5億元成交。盧永輝解釋,投資酒店回報率可達4%至4.5%,相比寫字樓及商舖的2.3%至3.3%更高,故近期吸引一眾投資者將目標轉往酒店物業,買家包括本地投資者或房地產基金等。

由於核心區酒店物業一盤難求,現時投資者的目標主要為周邊地區包括上環、北角或尖沙咀咀沿等。盧永輝補充,由於中價酒店日租金較低,去年租金升幅亦較高,達21.1%,相反高價酒店日租已屬較高水平,令可升空間較細。

新供應增長或放緩

與此同時,該行預料,2011年至2016年本港酒店新供應的增長步伐放緩,平均每年以2.4%的複合增長率上升,遜於2003年至2010年5.9%增長水平。

九龍城舖一拆六 3個月賺6830萬

香港文匯報訊(記者 周穎)投資者把握舖位市場升浪,大幅獲利。有「物流張」之稱的資深投資者張順宜頻頻出賣入貨,昨日成功摸出九龍城太子匯最後一個分拆舖位,昨日成功摸出九龍城太子匯最後一個分拆舖位,為地下11至13號舖位,物業原叫價2,980萬元,減價130萬元至2,850萬元成交。現租客為五代同糖,月租3萬元,回報率1.2厘。

事實上,張氏於去年12月大手購入太子匯地下舖位連一樓全層,總價1.8億元,總樓面約21,073呎,後分拆為6個舖位摸出,連同最新成交合計套現近2,483萬元,持貨不足3個月,大幅獲利6,830萬元。

另外,「物流張」昨日又再購入旺角海廷路8號富榮花園地下666舖,舖位面積5,100呎,以交吉形式成交,成交價5,280萬元,呎價1,035萬元。現租客為百佳超市,月租金23萬元,現以6,800萬元放售。

市場消息指出,油麻地廣東道847-865號地下06號舖連閣樓,以1,215萬元摸出。此外,灣仔海港中心11樓全層以2.13億元成交。原業主2007年以約1.13億元購入,帳面勁賺1億元。

荃灣One Midtown呎價創新高



會德豐地產常務董事黃光耀

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市各類物業成交活躍,由會德豐銷售的荃灣工廈One Midtown上周以分拆形式售出4層樓面,現加推15樓及25樓,平均呎價3,615元,較去年預留加價3%,其中海景呎價4,069元,創出區內新高。市場消息指出,大部分單位已經預留。

會德豐地產常務董事黃光耀昨日於記者會時表示,One Midtown加推15樓及25樓兩層共37個工作室,單位面積由759呎至2,221呎,呎價介乎3,005元至4,069元,售價由60萬至834.26萬元。

買家方面,他指出目前已經有兩名數據中心買家洽購5樓至10樓樓面,而高層樓面則不排除保留作自用。若整個物業售罄,估計市價約25億元,目前物業累售的12層樓面逾21萬呎,套現7.8億元。

新地敬業街商廈6層

另外,由新地發展的觀塘敬業街49號亦銷售成績理想,繼建生化工吸納共12層樓面後,再沽出6層全層樓面,佔推售比例約半數,涉資約2.69億元。中原(工商舖)寫字樓部助理區域營業董事麥偉嫦表示,該6層樓面中,其中高層26樓全層,面積約6,309呎,以呎價7,800元沽出,連車位成交價4,921萬元,買家為長線投資者。

香港房屋經理學會教育事務委員會主席 區大明

如何解讀大廈公契?(上)

上世紀50年代以前的樓宇買賣是以一整幢作為單位,分層出售及公契的概念始於1955年,較著名分層出售物業有塘官大廈和香檳大廈。

早年的大廈公契由發展商自行訂立,當中有一些條款令個別小業主的權益未能充分保障:如,一、經理人酬金釐定;二、由發展商或其指定的經理人永久管理;三、管理支出分攤方式;四、外牆及公眾地方的使用特權等。這些問題漸漸成為大廈管理的核心矛盾。

直至1987年年底,地政總署發出大廈公契指引,內列一些標準條款,發展商須依照公契指引草擬條文。政府後來曾於1999年及2006年修訂公契指引,進一步完善機制,避免在草擬公契時出現不公平的條款。

大廈公契是一份具法律效力的文件,對所有在土地註冊處註冊的業主均有約束力。它記載樓宇所處土地的地段編號、物業用途、各業主的業權份數和管理費分攤方法、清楚列明業主、租客、租客及物業管理公司,就樓宇內公用地方及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

大廈公契由物業的發展商與第一位買家簽訂,以後的業主權限也會受該份公契約束。除發展商代表、第一名業主外,公契還會列載首任的物業經理人和部分公眾地方或外牆權益的持有人(如有)。

留意契內詞彙註釋

除上述資料外,公契內首先出現的,通常會是一些詞彙的註釋,界定業主、公眾地方、管理支出、維修、經理人等常用詞彙。不要小看這部分,往後解釋維修支出如何分配,根據管理份數還是以業權處理,就是由這幾個詞彙的字義開始,並往往互為因果,互相引證。

筆者現試舉列說明之,「管理支出:包括公共地方清潔、管理員工開支、公用水電費、公共部分維修保養……」各位能從字裡行間發現甚麼啟示嗎?管理支出是依照公契中的管理比例分攤;如無列明,則須以業權分攤。試想想,如公契中「維修」的定義若已包括裝修、翻新、保養、設施更換等,日後維修集資按管理比例處理便成,反之便要用業權來計算,金額總數可能有很大差距,亦可能成為很多訴訟的爭拗之處。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

股市樓市皆暢旺 谷底反彈交投增

| | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 淺水灣名廈 2,809呎 全新裝修 完美海景 8,800萬 2812 7983 | 禮頓山 1,618呎 極高全馬 高息連車 4,100萬 2836 6640 | 貝沙灣南灣 2,346呎 貝沙大宅 4,300萬 2989 9233 | 貝沙灣No.8 908呎 實用靚海 1,320萬 2989 9233 | 貝沙灣四期 2,346呎 高層精選 4,350萬 2828 3434 | 貝沙灣 1,402呎 三房連車 2,000萬 2812 1177 | 罕有別墅 7,029呎 海景 泳池 2,500萬 2812 7983 | 淺灣頭段 3,099呎 複式大宅 9,000萬 2812 7983 |
| 嘉富麗苑 1,925呎 極高樓層 本月必走 3,650萬 2922 6666 | 學苑台 1,334呎 極高實用,罕有低住 1,580萬 2526 8999 | 完美屋苑 1,860呎 實用率高 3,000萬 2812 7983 | 富豪海灣 6,634呎 花園海景 6,000萬 2812 7983 | 司徒拔道 953呎 品味裝修 980萬 2832 7999 | 柏麗閣 1,650呎 實用四房 2,950萬 2836 6640 | 愉景樓 954呎 靚景馬場 990萬 2832 7999 | 崇德大廈 1,340呎 新裝修三房 1,700萬 2836 6640 |
| 又一村 1,000呎 東南天台內街清靜 1,138萬 2381 1889 | 君頤峰 1,331呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688 | 帝庭園 1,391呎 實用率高 1,300萬 2397 2328 | 又一居 842呎 東南泳池 900萬 2381 1889 | 畢架山一號 1,435呎 靚靜靚靜 1,860萬 2381 1889 | 半山壹號 2,035呎 高層四房 2,500萬 2928 8788 | 加多利山 3,000呎 兩層實業 3,680萬 2926 7388 | 半山壹號 2,069呎 反響在即 2,300萬 2926 7288 |
| 擎天半島 1,280呎 三房兩廁 罕有放盤 1,800萬 2927 8088 | 海逸豪園 1,479呎 高層開揚 靚景門海 1,650萬 2926 5222 | 凱旋門 1,285呎 圓頂雙車 2,350萬 2926 3322 | 君臨天下 1,030呎 投資精選 1,650萬 2926 3222 | 港景峰 1,084呎 東南度花 1,350萬 2926 3833 | 帝峰皇殿 1,552呎 全城至平 1,800萬 2928 4848 | 柏景灣 810呎 實用實用 880萬 2175 6313 | 浪濤灣 744呎 靚景全海 810萬 2928 3313 |
| 康樂園 1,850呎 靚景設計 1,230萬 2685 1080 | 寶松苑 3,523呎 名人名居 4,600萬 2929 6030 | 蔚蘭山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030 | 壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338 | 駿景園 1,620呎 馬場靚景 1,080萬 2602 2588 | 嘉御山 3,426呎 四房有匙 4,480萬 2693 9338 | 濠洲山 1,480呎 靚景靚景 850萬 2656 6366 | 嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626 |
| 曼克頓山 790呎 特式單位 750萬 2370 3456 | 葡萄園 4,173呎 新地傑作 靚景用料 3,800萬 2482 9903 | 萬景峰 892呎 開揚靚景 708萬 2920 3300 | 鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366 | 水藍天岸 1,342呎 臨海靚景 970萬 2923 6688 | 御凱 972呎 靚景靚景 900萬 2920 1818 | 蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,480萬 3106 3337 | 藍天海岸 1,760呎 罕有複式 1,400萬 2432 6233 |
| 美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234 | 海珀名邸 3,200呎 四房雙套 2,300萬 2923 6228 | 加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993 | 加州花園 2,021呎 靚景靚景 780萬 2920 4488 | 御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228 | 葡園 2,870呎 靚景全海 1,700萬 2471 0600 | 山翠苑 1,990呎 罕有複式 880萬 2668 1808 | |

招聘熱線: 2316 8866