

歐債未明朗 港樓價乾升 買賣心戰 二手樓低迷

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受歐債危機惡化影響,本港股市於5月份累跌2,000點,樓市交投跟隨放慢。業界指出,5月二手樓交投明顯大挫30%至40%,估計全月只有約5,000宗成交,樓價乾升。基於6月有多個大型新盤推售,加上市況未明下,料6月二手交投量會與5月份相若,樓價仍會微升。

中原太區總裁陳永傑指出,5月港股受歐債危機惡化影響大挫,買家觀望下,二手樓交投量亦大跌30%至40%,約有5,000宗。以中原住宅部計,5月佣金收入約1.5億元,跌40%。

眾新盤下月登場分客源

然而,陳永傑稱,業主叫價仍硬,部分屋苑叫價仍創新高,令樓價乾升,相信6月市況因外圍仍未明朗,料交投量依然低迷,而且6月多個大型新盤推售,如沙田濠岸8號及將軍澳峻嶺等,業主主要視乎其訂價是貼市價,還是高於市價推售。雖然新盤會帶旺二手,但基於新盤可提供二按或長成交期付款方法,吸引力大,料二手樓交投量只會與5月相若,但因業主叫價企硬下,樓價依然會微升。

按揭收緊 內地客迫撻訂

事實上,面對樓價持續乾升,銀行的按揭取態亦見審慎。一名內地買家近日一度連購2個屯門區住宅,原打算作收租用,但因找銀行承做按揭時,銀行對其一次過買入2伙物業作收租取態審慎,不肯批出其中一個物業的按揭,令此名內地客最終要放棄另一個住宅,撻訂收場。利嘉閣地產皇牌屋苑屯門大興第二分行

區域經理賴燕儀表示,該單位為康德花園第2座高層F室,外望開揚景觀,建築面積479方呎,本月初由一名內地用家出價178萬元承接,後來該名買家因找不到銀行上會撻訂棄買,業主隨即重新放售,近日再獲另一名用家同樣以178萬買入,呎價3,716元。

基於3月及4月樓市仍向好,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預計,反映4月份市況的5月二手登記會約有6,600宗及325億元,較4月登記分別微跌2.7%及0.9%,反映樓價持續向升,加上4月期間一手新盤熱賣,刺激用家積極入市,所以5月的二手買賣登記與上月相若。大型屋苑方面,截至5月24日,嘉湖山莊錄得90宗登記。美孚新邨、沙田第一城及太古城暫時分別錄得65宗、60宗及42宗。

奧柏一個月套現18.7億

由於3月底及4月有多個大型新盤推售,他預期,5月一手登記約達1,100宗及115億元,較4月分別上升31.9%及4.8%,顯示3月有大型新盤推售,刺激一手交投向上。5月暫時登記宗數最高的新盤為大角咀奧柏,御峯,錄得430宗,總值18.7億元。其次是太閩名城3期盛世,錄得104宗,總值9.19億元。黃大仙現崇山錄39宗,排名第三位,總值3.10億元。



■中原住宅部5月佣金收入預期下跌40%。資料圖片

嘉柏薈上林錄逾億成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓市低迷,惟一手豪宅仍然向好,位於港島司徒拔道嘉柏薈及大坑道上林昨日分別錄得逾億元新盤成交個案。

由嘉華國際發展的嘉柏薈昨日獲得一名山頂南區馬主以1.09億元買入12樓B室,建築面積3,600方呎,呎價3,027萬元。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示,該客人多年來居住在山頂南區,一直鍾情位於傳統港島豪宅地段的大宅,是次購入嘉柏薈預期作長線投資。

此外,置地位於大坑的上林新近售

出3伙,包括昨日售出的第2座68樓A室及第2座33樓C室,前者以1.42億元成交,按單位建築面積3,778方呎計算,呎價37,586元;後者建築面積2,605方呎,以成交價6,500萬元計,呎價24,952元。另一成交個案為第1座47樓A室,發展商日前以2,600萬元售出,建築面積1,542方呎,呎價16,861方呎。

雲暉呎價逾3萬

至於南豐於跑馬地雲暉大廈19樓A室以7,601.44萬元售出,建築面積2,468方呎,呎價3,08萬元。

屋細門檻低 景怡峯預留33伙



■發展商指景怡峯吸引中長線收租客洽購。記者張偉民攝



■景怡峯示範單位首兩日吸引約8,000參觀人次參觀。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中小型細價盤受追捧,市場消息指出,九龍建業於深水埗景怡峯過去2天已預留33伙,以370呎1房戶最受歡迎,呎價由1萬至1.15萬元不等。該盤現時買家以作中長線收租的香港客為主,最快明日開價。

最快明日開價

景怡峯昨日首度開放位於旺角始創中心的示範單位予公眾參觀。九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示,過去兩日累積約8,000參觀人次,最快於明日開價,料平均呎價約1.1萬元。他指出,上周五原先只預計開放示範單位予100組優先客參

觀,惟最終估計有逾3,000組客到來參觀。參觀客源比例方面,公司客戶比例由10%升至20%,原因為付款方法吸引所致。現時只需要樓價15%作首期,而餘款在入伙後才支付,吸引投資者入市,內地客比例會由10%升至約30%。

昨日於旺角始創中心九樓的售樓處所見,場面熱鬧,地下商場設立多條人龍疏導人流。消息指出,景怡峯昨日再加推20樓以上單位作預留,其中370方呎單位售價約370萬元,即呎價1萬元;30樓的655方呎單位售價686萬元,呎價1,047萬元。市傳該盤昨再預留17伙,兩日預留33伙,買家以九龍塘區、深水埗的長線收租客為主,以C、D、E的1房戶最受歡迎,此批單位建築面積370方呎至372方呎,主要是因為細價樓,適合上車客及收租客,亦吸納部分計劃選購房協於長沙灣喜雅樓的買家。

喜雅傳累收1300票

至於長沙灣喜雅昨日繼續接受認購登記,受景怡峯開放示範單位及預留影響,入票反應減慢,市場估計累計約1,300票。前日首度加推的第1座60伙,扣除樓層及景觀因素,輕微加價2%,平均建築期呎價8,179元,平均即供呎價7,770元。

深灣9號加價重推

此外,基於銷情向旺,嘉華、信置及南豐集團合作的香港仔「深灣9號」昨日加價2%重推6個9座A單位。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示,此批單位平均加價2%,分佈於第9座25至31樓A室,建築面積1,593方呎,售價由3,147.2萬至3,346.3萬元,平均呎價20,381方呎。此盤入伙在即,陸續有不少客人洽購3座低層A單位,有望於短期內落實成交。

內地村鎮銀行 發起行持股比降

香港文匯報訊 從中國銀監會獲悉,銀監會近日出台《關於鼓勵和引導民間資本進入銀行業的實施意見》,支持民間資本參與村鎮銀行發起設立或增資擴股,並將村鎮銀行主發起行的最低持股比例由20%降低到15%。

支持民間資本參與擴股

為貫徹落實國務院《關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見》,鼓勵和引導民間資本進入銀行業,加強對民間投資的融資支持,《實施意見》明確,民間資本進入銀行業與其資本遵守同等條件,支持符合銀行業行政許可規章相關規定,公司治理結構完善,社會聲譽、誠信記錄和納稅記錄良好,經營管理能力和資金實力較強,財務狀況、資產狀況良好,入股資金來源真實合法的民間企業投資銀行業金融機構。

《實施意見》要求,銀行業應加大對民間投資的融資支持。銀行業金融機構要切實落實強化小微企業金融服務的政策措施,根據民間投資特點,積極開展融資模式、服務手段和產品創新,提供多層次金融服務,進一步支持民間企業發展,重點滿足符合國家產業和環保政策、有利於擴大就業、有償還意願和償還能力、具有商業可持續性的小型微型企業的融資需求。

漢龍最快11月全購澳企

香港文匯報訊 外電報道,四川漢龍集團旗下漢龍(非洲)礦業公司日前已與澳洲桑德斯資源公司(Sundance)按照簡化的時間表簽訂新收購協議,漢龍將以每股0.57澳元價格,現金收購桑德斯100%股份。桑德斯董事認為該價格(佔價為17億澳元)具有很大的吸引力,符合全體股東最佳利益。如果相關監管部門和股東批准順利,該協議預計11月中旬實施。

據新華社報道,漢龍礦業早在去年3月18日收購澳洲上市公司桑德斯資源公司股份,以18.6%股份成為桑德斯第一大股東,並在同年7月15日,發起全資要約收購,當時的每股收購價為0.5澳元。至9月30日,達成全資收購協議,最終收購價為每股0.57澳元,收購總金額約17億澳元(約128.7億港元)。

待中國發改委批准

漢龍方面表示,根據修訂後的《安排實施協議》,目前還有一系列工作需要做,例如獲取中國國家發改委的初步批准,從中國國家開發銀行獲取信用核准條款清單,完成簽訂《穆巴拉協定》的商定條款和頒發開採礦許可證等。假設已取得所有的監管部門批准和股東批准,該公司預計將在11月中旬實施該協議。

據介紹,桑德斯資源公司是一家國際性鐵礦石勘探和開發公司,正在西非中部建立全球鐵礦石業務。四川漢龍集團成立於1997年,擁有全資及控股企業30多家,資產超360億元(人民幣,下同),年銷售額超過160億元。該集團近年來頻頻進軍國際礦產資源市場,特別是在銅礦、鐵礦、鉬礦等礦產資源領域進行戰略性收購。

消委會:實用面積引來源免亂



■香港消委會總幹事劉燕卿。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產代理監管局日前發出指引,明年起二手樓銷售要以實用面積作主要標示。消委會總幹事劉燕卿表示,現時地產代理可以從差餉物業估價署,或者土地註冊處的買賣紀錄取得實用面積資料,兩個數字有出入,可能會引起混淆,建議地產代理列明實用面積來源。

新盤成交應日上網

劉燕卿指出,新指引可以配合一手樓銷售立法,達至統一和融合,始終消費者想用實用面積呎價來比較才有意義。

她又稱,現時一手樓的銷售仍不夠透明,如公布物業銷售資料方面,內地已經可以即日上網公布,但香港現時要5天才可上網公布,對於消費者要知道某新盤是否暢銷來作買賣決定有難度。市場期望一手樓銷售立法可於本屆立法會議完成。

測量師學會房屋政策小組主席潘永祥建議,地產代理應先從差餉署取得資料,因為土地註冊處資料可能包括窗台和冷氣機房。不過,2008年以後入伙的樓宇,實用面積定義已經統一,相信不會有爭拗。他指出,消費者以往買樓有實用面積的概念,樓宇實用率低,樓價都會較低,他認為業主不用擔心新措施會影響樓價,消費者最希望知道單位的實用面積,相信最終建築面積會被淘汰。

比華利中港酒店
集團管理·自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

日租400元起 月租7000餘元起
訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277
網址: www.bchkhotel.hk



■香港文匯報訊 由長實、置地及吉寶置業合作發展,位於新加坡的濱海灣金融中心第一期及濱海灣居於國際房地產協會第63屆世界年會上,分別獲頒項目國際最佳房地產大獎及住宅項目2011年最佳住宅項目第二名。長實執行董事趙國雄(右二)表示,項目因加入對環境保護及綠化的元素與大自然配合而獲獎。

新澤獲第三方接洽賣盤

香港文匯報訊 新澤控股(0095)公布,董事會已獲主席陶哲甫、Belbroughton Limited、陶家祈及陶錫祺等告知,一名獨立第三方已就賣方可能出售其所持有之公司股份進行接洽,該出售事項可能導致該公司控制權出現變更及令公司可能進行企業重組。賣方現持有7.08億股股份,佔該公司已發行股本約55.18%。股份明日復牌。