

東九工廈摸貨 3小時賺1300萬

怡生中心一籃子物業 羅珠雄1.6億沽出

香港文匯報訊(記者 周穎)東九龍工商物業前景睇高一線,買家湧入市,有炒家羅珠雄持貨僅3小時,轉手摸出賬面即賺約1,300萬元,物業升值8.8%。

萊斯物業高級客戶經理譚巧倩表示,觀塘成業街16號怡生工業中心低層一籃子10個單位連3個車位,面積共約59,570呎,涉及金額1.6億元成交,平均呎價約2,700元,市場平均呎租約10元,回報率高達5厘。這一籃子物業現由單一租戶租用。

物業租金回報5厘

據悉,羅珠雄於前日在拍賣行以1.47億元購入,持貨僅3小時,便於半天內拆售全數沽清,賬面即賺1,300多萬,3小時物業升值8.8%。新買家是多位觀塘區內長線投資者。

市傳,佐敦吳松街53號地下連閣樓以4,550萬元易手,地舖及閣樓面積分別約850及650平方呎,原業主於5月以3,100萬元購入,是次獲利1,450萬元,約一個月物業升值46%。事實上,該舖位於今年3月以2,790萬元已經易手一次,炒家持貨不足2個月賬面獲利310萬元;之後再以3,100萬元易手,升值幅度以是次交易最大。

蘭芳道舖意向價2.2億

獲業主委託獨家代理並以公開招標形式出售的第一太平戴維斯投資部董事方詠清表示,銅鑼灣蘭芳道9號地下商舖,門面闊度20呎,地舖面積約1,500方呎,意向價為2.2億元。截標日期為2012年7月13日。該商舖門面闊度約20呎,地舖面積約1,500方呎,現時擁有2個時裝店租客,其中一名租客租期至今年8月中,另一名租客租期至2014年8月。原業主於1999年以近2,000萬元購入。

土地註冊處資料顯示,新地旗下拆售的葵涌九龍貿易中心2座15樓全層,以1.6614億元售出,全層面積為24,959方呎,呎價6,657元。

土地註冊處資料顯示,資深投資者朱鴻鈞持有的東亞銀行港灣中心19樓全層,樓面面積約7,940方呎,以1.191億元易手。買家為盛海發展有限公司。原業主為偉駿發展有限公司於今年3月以1.008億元購入,持貨3個月賺1,830萬元。



觀塘成業街怡生工業中心一籃子物業拍賣成交造就3小時升值8.8%的摸貨個案。

永泰擬攻內地服務式住宅

香港文匯報訊(記者 趙建強)繼出售旗下男裝品牌Gieves & Hawkes及業務予利邦(0891),及將南聯地產(1036)賣盤予內房企業萬科後,永泰地產(0369)指公司首階段重組已經完成,未來會專注發展本港及內地地產項目,其中本港主要發展豪宅及寫字樓收租物業,而內地則透過Lanson Place品牌拓展服務式住宅。

出售南聯額額外撥資

永泰5月公佈出售旗下南聯地產分拆後的部分予萬科,使萬科實現在港借殼上市,永泰地產投資及發展董事總經理區慶麟表示,萬科斥資10.8億元購買有關股權,連同股息,公司可收回約13億元資金,不過,由於公司同時需要派發特別股息,及按每股27.6元向小股東收購南聯的剩餘資產,總共涉及15億元,永泰需要動用內部資金才能完成交易,但強調現時階段無須融資。

由於小股東可透過此次交易獲得每股34元的補償,較最後交易日溢價達30.8%,而永泰則可透過約20%的資產折讓,回購南聯旗下資產,區慶麟強調交易對各方都有利,對各方都是「very good deal」(非常好的交易),相信可於股東大會中順利通過,又預料,交易後永泰資產淨值可由去年底的130億元增至138億元。而公司架構簡化,亦有利公司未來發展。

看好本港寫字樓租務

對於公司未來發展,區慶麟稱,歡迎政府積極推行,公司亦會透過私人市場積極購買土地,未來將主力發展本港豪宅物業,亦看好本港寫字樓等收租物業市場前景。

內地方面,區慶麟指此次交易與萬科合作愉快,未來不排除與該公司合作投資內地市場,但強調公司只會發展內地一線市場如北京上海的豪宅項目,不會考慮大眾市場。另外,公司目前主要透過Lanson Place品牌拓展內地服務式住宅項目,並於內地有10個服務式住宅項目,部分有入股,部分則為純管理合約。他表示,未來會視乎情況選擇入股或管理合約。



左起:永泰地產投資及發展財務總監李柏瑤、地產投資及發展董事總經理區慶麟、財務總監兼公司秘書馮靜雯。記者張偉民攝

高力:樓市未來一年「軟着陸」



高力國際潘偉基(右)表示,本港樓市泡沫爆破機會微。左一為譚智仁,左二為雷耀卓。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)外圍經濟疲弱,樓市前景不明朗,代理行亦對後市看淡,高力國際昨發表報告,預期未來一年豪宅樓價將跌13%,中小型物業更因供應增加,跌幅擴大至15%至18%。問到樓市是否「泡沫爆破」?高力國際住宅買賣部行政董事潘偉基表示,港府將努力推出措施為樓市降溫,樓市爆破機會微,但會「軟着陸」。

中小型住宅升勢超豪宅

該行報告指出,今年首季樓價上升,主要由中小型住宅樓價帶動,首四個月中小型住宅樓價升9.2%,較大型住宅的6.7%升幅為高,逾千萬元的豪宅則僅升約2%。住宅成交量方面,由於今年初銀行放寬借貸審批,一度

刺激住買賣交投,3月更推高至11,358宗,雖然5月回落至8,349宗,但仍然較過去18個月的7,173宗為高。

不過,該行對後市並不看好,認為接下來一年將會掉頭回落。潘偉基解釋,希臘問題雖然初步解決,但潛在信貸危機未除,歐洲各國如西班牙、意大利仍有大批經濟問題有待解決。加上銀行下半年一旦收緊按揭,勢必對樓市帶來打擊,預期成交量未來一年將在低位徘徊,全年約8.5至9萬宗,平均每月約7,500宗至8,000宗。

提醒業主留意負擔比率

該行亦提醒現時的負擔比率甚高,未來若加升更會升至越50%的警戒水平。問到最近的豪宅買家類別,潘偉

基表示以用家為主,投資者只得15%,而用家中佔40%為內地客,相比過去50%至60%已減少。至於內地客買港樓會否再減少,潘氏認為,這視乎內地是否再減息或調整儲備金率,若果寬鬆措施持續,不排除內地客到港置業的意慾會再度提升。

租務市場方面,由於環球經濟差,不少國際公司「水緊」,為削減成本,將矛頭指向員工的住宿,令本港豪宅市場出現「退租潮」,近期曾接觸一些原本以每月10萬元至12萬元租住物業的公司,經已大幅減預算至6萬元,預料情況仍會持續3至6個月,估計未來一年豪宅租金將因此下跌至少6%,反觀中小型物業因為有需求,跌幅相對輕微,約2%至4%。

將軍澳峻濛推二按吸客



長實郭子威(右)表示,3房主人房預留衣櫃位及有16呎工作平台。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國聯邦儲備局未有推出QE3,並延長「扭曲操作」至今年年底,低息高通脹年代持續下,將於下周推售的將軍澳峻濛發展商長實系內尚乘推出樓價20%的二按,全期按息為P(5.25%),按揭年期最長20年,以搶攻首期資金緊縮的客源。

長實地產投資董事郭子威表示,選用二按要按訂價加2%,但首期只須樓價10%,對於首期資金緊縮者有幫助。尚乘財策副董事兼行政總裁曾慶瑋指,美國聯邦儲備局將賣出短期國債並買入中長期國債的「扭曲操作」延期到今年年底,無疑掃除推出QE3及提早加息的可能性,港元與美元掛鈎下,超低利息至2014年,對通脹的影響

相當大,借錢買樓反而有着數。

市傳今日開始收票

峻濛會於今日下午2時起開放於紅磡置富都會商場的3房示範單位予公眾參觀,單位建築面積915方呎。消息指,已獲峻濛委託銷售的地產代理今日起開始收票,訂金為15萬元,同日亦有內地客來港參觀示範單位。市場估計,峻濛會於下周初開價,下周末推售。

信置營業部總經理田兆源指出,大埔濛濛、天賦海灣的11幢洋房獲獲逾20個查詢,洋房建築面積4,158方呎至4,260方呎,花園面積1,259方呎至1,932方呎,洋房意向呎價2萬元。該盤昨日加推2伙瀟瀟大宅,為第3座高層A及B室,建築面積2,037方呎及2,025方呎,訂價1,739.7萬元及1,735萬元,呎價為8,541元及8,568元,現有投資者洽購2至4伙瀟瀟大宅作中長線收租。

信置減價1%慶回歸

田兆源又稱,為慶祝七一回歸,由今日起至7月8日,買家凡購入火炭御龍山、烏溪沙銀湖天峰、上水Goodwood Park、大埔承峰及柴灣灣景園均可獲減樓價1%。

此外,消息指,新世界及港鐵的沙田漆岸8號昨售出2伙,而永義旗下何文田勝利道1號亦以近1,247萬元售出26樓A室,建築面積883方呎,呎價1,411萬元,創該盤新高呎價及售價。

西九住宅買賣 內地客佔17%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)西九龍成為政府積極發展區域,加上高鐵效應,吸引內地客物業。美聯物業資料顯示,西九龍區上半年(截至6月19日)錄得一手買賣註冊逾千宗,較去年下半年升95%,表現較二手優勝。於首季物業成交中,區內內地客比率佔17.4%,較全港市場的9.8%為高,預料情況持續。

美聯物業九龍西北區董事章文俊表示,由於西九龍於下半年未有太多新盤推售,故相信內地客有機會轉戰二手,下半年區內二手市場勢將接上,或會挑戰4千宗水平。

逾千萬成交佔逾四成

章文俊表示,內地客在西九龍區首季入市個案中,31%為購買逾千萬物業,顯示區內大額物業為內地客的入市目標。若以按季劃分的西九龍

區逾千萬物業內地買家比率,2010年第二季以來均逾35%,而個別季度更錄得50%,而今年首季則錄得約42.6%。此外,個別屋苑如君臨天下、帝峰、皇殿、天璽、一號銀海及海桃灣等均較受內地人士歡迎,按已知個案統計,該等屋苑首季的內地買家比率均逾50%。

章文俊指出,由於西九龍區受惠於高鐵效應,日後往返中港兩地更添方便,加上該區遠規畫及配套完善,內地客依然是西九龍區的重要客源。他預期內地客入市比率仍繼續跑贏大市,內地客入市比率有機會於下半年挑戰20%水平,由於預期下半年區內一手推盤量將回落,買家將傾向在二手市場物業單位,帶動二手成交,加上在本地客需求的刺激下,相信該區下半年二手交投量可望錄得升幅,並挑戰4,000宗水平。

土地測量師作為終身職業?

談樓說地

一天早上,正當我驅車送七歲的小兒子回校參加課外活動時,他突然問:「你希望我將來長大後做甚麼職業?」他的提問,當時確實令我有些不知所措,腦袋裡不停地閃出不同的職業,一時間不懂怎樣回應。作為父親,一方面我當然希望他有點成就,雖未至於「望子成龍」,但仍希望他能為社會多作一點貢獻;另一方面,想到着實不應該將自己的價值觀強加於小朋友身上,於是便向他作了穩妥「一定沒錯」的回應:「做甚麼也沒問題,只要是你喜愛的正當工作,既可以幫助別人,又可以賺取生活需要……」但現在的小朋友又豈會滿足於這種答案?小兒子即時追問:「那到底是甚麼職業?社工?」我嘗試向他多作一點解釋:「社工也是一份很好的工作,你也可以像永鴻叔叔一樣當醫生,在醫院醫治病人……」兒子一聽到便搶着說:「但是我怕血呀!」兩秒後,他天真亦認真地問:「做你的工作可以嗎?」

究竟土地測量師的工作可以幫助別人嗎?或許很少朋友會直接向土地測量師諮詢專業意見,不像我的醫生朋友經常收到朋友致電請教。然而,土地測量師的專業確與大眾生活息息相關。

普羅大眾會對土地測量師的工作,例如地形測量、大地測量、遙感、水文測量、工程測量、地籍測量、土地訊息管理、管道設施測量等感到陌生,事實上,大家一直不經不覺地享用着土地測量師的專業服務。試想,假如沒有地圖,大家的生活會有甚麼影響?假如消防、警隊或其他執法部門沒有地圖,工作上會有甚麼障礙?假如沒有土地測量師釐定土地界線,業主憑甚麼知道自己是是否佔鄰家的地方?當然,在很多國家,測量與軍事更有着密切的關係。若沒有地圖、海圖、定位坐標、土地界線資料,以至土地測量師將設計準確地放樣在實地上面,甚至海中心、海底,我相信很多道路、水務、地下鐵路、大橋、跨海光纖網絡鋪設等工程及建設都難以落實開展。

「量地度水」穩中求變

當大家可能已經將網上地圖、街景、人造衛星定位和手機的流動地圖功能視之為理所當然的必需品時,土地測量師亦同步努力地將地圖盡快更新,融合最新的地理資訊,讓大眾能更方便地透過不同業務的地理資訊系統掌握與位置有關的跨行業資訊,從而使做事應變更迅速,生活更輕鬆。不同行業範疇如地產、工程、零售以至娛樂,都應用得上土地測量專業。當然,還有很多例子,希望將來再有多點機會與大家詳細分享。

隨着時代及科技急速發展,土地測量師一直都與時並進,穩中求變。我想自己「量地度水」的專業還算是不錯的;既有樂趣,又可幫助人及賺取生活。我想,當有機會與兒子再討論職業時,可向他推介土地測量師。

土地測量組副主席 陳宇俊測量師