

中原看好下半年樓市

香港文匯報訊(記者 周穎) 全球貨幣持續泛濫,市民買樓保值,加上預期新一屆特區政府會因應市場狀況,主動賣地及調整私樓供應等因素,中原地產預期,利好因素持續,今年下半年,樓市仍然向好,更加全面調升樓市全年預測。

中原地產亞太區總裁黃偉雄昨日表示,今年上半年整體物業市場暫錄買賣合約5.5萬宗,總值3,128億元。樓價上升約10%,租金上升約5%。而在二手私人住宅市場上,暫錄買賣合約3.3萬宗,總值1,565億元;一手私人住宅市場方面,暫錄買賣合約5,180宗,總值645億元。豪宅市場(一手及二手)方面,受到歐債危機的影響,豪宅市場表現較為遜色,暫錄買賣合約2,750宗,總值790億元。

一手銷售料1500億創新高

對於今年下半年的表現,黃偉雄預期,新一屆政府強調不會刻意打壓私樓樓價,故維持今年初的估計,二手私人住宅全年將錄得6萬宗成交,總值3,000億元。一手私樓方面,上半年受制於預售批文延誤,銷售進度落後,下半年發展商將會全力追趕。故維持今年初的估計,全年將錄得1.5萬宗成交,總值1,500億元,總值將創歷史新高。下半年歐債危機可望消退,豪宅市場亦維持今年初的估計,全年有6,000宗成交,總值1,800億元,總值可望創歷史新高。

至於工商舖市場(一手及二手),他稱,今年上半年暫錄買賣合約7,900宗,總值828億元。今年上半年成交金額已經逼近1996年全年的水平;僅低於1997年,2011年及2010年3年全年水平。受惠於資金寬鬆,工商舖買賣活躍,有見及此,調升今年原預測1.2萬宗及1,600億元,至全年有1.6萬宗成交,總值2,000億元。全年宗數及金額將會創歷史新高。

樓價指數或升近110點水平

黃偉雄總結,整體樓市則受惠於工商舖類別買賣大幅增加而有所調升,由今年初的預測為10萬宗成交,總值6,500億元,調升至估計今年全年有11萬宗成交,總值7,000億元,總值將創1997年後的新高。至於樓價與租金方面,估計下半年樓價上升約5%,租金上升約10%。今年內中原城市指數可望上升接近110點的水平。

由於樓市成交活躍,黃偉雄表示,今年首5個月集團本港佣金收入達15.3億元,超出去年全年收益的一半。集團(港澳區)至6月份,分行數目共305間,按月新增分行20間,全年目標增至330間,人手則由現時共約4,650人,再增300人,至近5,000人。

接納換地 合和二期落實

香港文匯報訊(記者 趙建強) 擱置逾20年的合和中心二期發展項目終於落實。合和實業(0054)昨公佈,正式接納政府提出的換地條件,公司將支付37.26億元的補地價金額,預料項目可於今年底動工,2018年落成。連同補地價,整個項目總投資額將達約90億元,公司將通過內部資源或銀行貸款支付。

合和公佈指,此次換地涉及將灣仔船街、堅尼地道及厚豐里,共約5,835.8平米的土地交還政府,而政府則重批位於同一地點、佔地約9,840平米的土地。公司認為,根據酒店物業市價,及近年本港酒店及零售業市況,補地價金額屬合理,為集團所接受。

擱置廿年 補價逾37億

合和實業董事總經理胡文新表示,很高興接納政府提出的補地價建議,為發展合和中心二期邁開重要一步。他指出,項目完工後可為香港提供首家會議酒店,並可推動公司盈利增長。並表示,公司目前正就合和中心二期的酒店營運方式作考慮,包括與酒店營運商合作,但尚未有最終的決定。

總投資90億 總樓面減31%

根據現計劃,合和中心二期建議高度約210米,發展樓層為55層,擁有1,024間酒店房間,總樓面面積約101,600平方米,其中約70,500平方米為酒店,27,700平方米為零售,及約3,400平方米寫字樓。90億元的總投資額除包括補地價外,亦包括道路改善計劃、一個向公眾開放的綠植公園,及一項大規模的植樹計劃的估計投資額。公司強調,項目發展已平衡了經濟發展和環境保護。

資料顯示,合和中心二期項目原稱為「MEGA TOWER」,早於1980年代已經提出構思,至94年獲城規會核准興建93層酒店。但當合和2004年完成收購後,公司再向城規會申請改圖則,改為兩幢



合和中心二期發展方案擱置多年,圖為合和董事總經理胡文新08年介紹94年城規會批准的方案。

61層高的物業時,卻被城規會以有礙景觀及通風為由否決。至08年,合和重推93層「方案」,但繼續面對反對聲音,包括高度限制、交通負荷、環保等多方面的問題。

最終公司於08年10月將項目高度大幅降低至55層,較目前的合和中心更矮,

以免遮擋山脊線,而酒店房間亦減少逾半至1,024間,整個項目總建築樓面面積減少達31%,地積比率亦由原本可容許的15倍、大幅降至10.3倍,而休憩用地則維持5,830平米;另外,合和並提出4億元道路改善工程。當時胡文新已表示,項目不再是「摩天大廈」,希望獲批。

峻滢原價加推138伙3房戶



香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 以低價招徠的將軍澳峻滢,昨日再以原價兩度加推第1座單邊樓王合共138伙3房戶,售價為全港3房戶新盤中最平,平均即供價約5,300元,料此批單位沽清可套現接近30億元,其中第3、7座大部分3房戶已推出。

郭子威:未來加價5%至10% 長實地產投資董事郭子威(見圖)昨表示,是次加推第1座3房戶,單位間隔包括3房2廳連主人套房,以及3房2廳連主人套房及儲物房。他稱,隨著「新中環」與港島

東的商貿版圖持續發展,促使東移專業人士人口急增,刺激住宅需求,而3房2廳連主人套房及儲物房的間隔,向來是專業人士首選。他又指,峻滢至今已推出584伙3房戶,售價為全港3房戶新盤中最平,平均即供價約5,300元,料此批單位沽清可套現接近30億元,其中第3、7座大部分3房戶已推出。他指出,現時仍維持今年銷售800伙的目標,至於第5、6座單位於下半年才推出,未來會有5%至10%的加價空間,個別單位料會加價逾10%。

九建西環新盤命名CADOGAN 九龍建業位於西環堅尼地城加多近街37A號正式取名為「CADOGAN」,共提供197伙。九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示,示範單位可於7月至8月開放予公眾參觀,呎價會參考港島半山區近一兩年推出新盤的呎價。此項目標標準單位面積由400餘方呎1房戶至約1,200方呎3房戶,其中1房戶佔30%至40%,1房半及2房戶佔逾20%,並有2個複式戶,項目預期於2014年首季末竣工。

內地客4000萬掃環環高層2伙 由華人置業發展的灣仔壹環於本周一獲內地買家斥資近4,000萬元連購2伙高層3房戶,單位面積約1,200方呎,呎價約16,700元,買家將其中一伙送給在港工作的兒子居住,另一伙作收租用途。此外,永義的何文田勝利道1號昨以約900多萬元沽出11樓A室,嘉里於黃大仙的現崇山亦售出一伙。

多個新盤部署於七一前推出市場,帶動6月份推盤量大幅上升。香港置業高級執行董事伍創業表示,據該行資料,6月截至26日,新盤推盤量已錄得1,764伙,較5月的365伙增3.8倍,並創27個月新高。若發展商本月繼續加推,本季推盤量有機會逼近3,000宗,本季推盤量有望創2010年首季後新高。

屬滯後數據的5月份新取用按揭貸款額,則較4月份增11.6%至195億元。以最優惠利率(P)作定價的新批按揭貸款佔比,由4月份的91.4%微降至91.2%,其中大部分息率定於2厘至2.25厘之間。以折息(H)作定價的新批按揭貸款,選擇比例則由4月的4.9%上升至5.4%。

上月新批按揭額升5.2%

香港文匯報訊(記者 馬子豪) 儘管近月本港樓市受負面消息困擾,但一手市場活力,帶動本港按揭回升,金管局公布5月份的住宅按揭統計數字,新批按揭貸款額較4月份增加5.2%,至267億元;申請宗數則達14,290宗,按月回升6.8%。

一手交易貸款額增40% 5月份新批出的貸款額按月上升5.2%,主要由一手市場推動,相關交易所批出的貸款增加達39.7%,至

42億元;由二手交易所帶來的按揭則減少1.5%,至197億元;涉及轉按交易的貸款則增加17.9%至28億元。屬滯後數據的5月份新取用按揭貸款額,則較4月份增11.6%至195億元。以最優惠利率(P)作定價的新批按揭貸款佔比,由4月份的91.4%微降至91.2%,其中大部分息率定於2厘至2.25厘之間。以折息(H)作定價的新批按揭貸款,選擇比例則由4月的4.9%上升至5.4%。

陳啟宗叔父逾億購港灣中心24樓

香港文匯報訊(記者 周穎) 工商物業持續活躍。土地註冊處資料顯示,恒隆主席陳啟宗的叔父陳曾熹及有關人士以1.094132億元,購入東亞銀行下灣仔東亞銀行港灣中心24樓全層,樓面7,940方呎。買家是SEGEN'S PRAISE LIMITED,公司董事包括陳許啟明、陳樂怡、陳曾熹及李浩文。

企業廣場呎租30元破紀錄 中原(工商舖)蔡鳴楚表示,九龍灣企業廣場三期中層戶,建築面積約8,930方呎,新近以每月約26.8萬元租出,呎租約30元,不但成為該度新高紀錄指標,更較該度平均呎租約17元急升逾七成。單位可享270度海景景觀,租者可為貿易公司。土地註冊處資料顯示,中環閣麟街37號祥興商業大

廈低層地下全層,以6,680萬元售出,買家為景威創富有限公司。公司董事為冠晉秘書服務有限公司,而該公司董事包括區敏基及吳青儀。

永安集團大廈高層呎叫1.6萬 美聯物業蕭惠碧表示,中環德輔道中71號永安集團大廈高層出售,總面積約5,912方呎,意向呎價約16,580元,涉及金額約9,800萬元,以交吉形式出售。市場消息指出,九龍城福佬村道20至22A舖,面積1,280平方呎,以3,380萬元易手,現租戶為食肆,月租金6.5萬元,租金回報2.3%。另外,市傳中環荷李活道224至226號地下及閣樓,面積分別為725方呎及908方呎,以3,700萬元易手。

羅守輝放租荃灣商廈4層

香港文匯報訊 由尖東廣場大股東羅守輝持有的荃灣海盛路3號,5樓至8樓4層物業及3個地舖,共面積約15萬方呎另平約2.4萬方呎,委託第一太平戴維斯獲代理出租。第一太平戴維斯工業拓展及投資部董事劉基志表示,該物業向大型公司推介預租,呎租叫價約每方呎15至16元,涉及月租225萬元。羅守輝購入該物業呎價平均約3,000元,若以每方呎15元出租,回報可達6厘。

西區舊樓天台拍賣底價85萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 資金無出路,投資者開始將目標轉向一批另類物業。其中環亞拍賣行下星期推出的一項獨立天台,位於西營盤中亞大樓,面積達3,700方呎,開價85萬元,折合每呎約230元。不過,天台物業所佔大廈業權僅1480分之一,加上剛翻新,雖然樓齡已經約48年,購入博收的潛力較低,估計日後可以擺放大型廣告招牌等租出。

難博收購 可豎廣告牌 另該行昨日推出一項元朗農地,銀主盤,由於業權分數不完整,僅24分之5,令吸引力減弱,昨於未承價下收回。

Real estate advertisement for Midland Deluxe Home, featuring various property listings with details like location, size, and price. Includes a table with columns for different property types and their respective prices.