



灣仔政府地改建住宅 提供300伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港寸金土地,市區地供應更加買少見少,政府為滿足市場需要,不斷檢討政府用地或綠化地帶等,希望透過改變用途釋放土地潛力。規劃署最近就於灣仔物色到一幅政府用地改作住宅用途,位於呂祺教育服務中心及灣仔分診所現址,可建住宅樓面達17.21萬方呎,按每個單位600方呎計,提供約250至300伙,估值超過10億元,有望加入下年度勾地表內。

有望下年度加入勾地表

規劃署剛向城規會建議修訂《灣仔分區計劃大綱草圖》,將於今日審議。規劃署報告指出,呂祺教育服務中心及灣仔分診所鄰近已有高密度的住宅甲類建築

物發展(慧賢軒),認為上址亦適合改作住宅發展,但因為地皮面向兩條街道所帶來的噪音影響,建議只作「住宅(戊類)」用途。

地盤位於堅尼地道99號及皇后大道東269號,佔地26,479方呎,由於中間有循道衛理會國際禮拜堂分隔,地皮被分成兩個部分。建議日後以7.5倍地積比率發展,其中6.5倍、約17.21萬方呎興建住宅,另外1倍、2.65萬方呎作非住宅用途,高度限制建議放寬至100米(主水平基準以上,下同),將不設車位,以免增加交通負荷。

測量師表示,地皮位置優越,可發展豪宅,但不設車位影響其估值,樓面地價約6,000元至7,000元,估值10億至12億元,若順利改變土地用途,可望加入下

年度勾地表內。事實上,今年度勾地表內市區用地匱乏,港島區就更少,53幅地皮之中,位於港島的住宅地只得4幅,包括前北角東面地盤、山頂柯士甸山道及兩幅灣仔地皮。

規劃署亦建議於該區進行另外4項修訂,以配合3個地盤各自重建1幢25層高大廈。同時該區亦加入後移設計,涉及3.91萬方呎範圍。

中海外西貢盤申放寬

中海外西貢飛鵝山道5號早前申請興建5幢洋房,並略為放寬建築層數及高度,由現時連停車間的3層增加至4層,高度不超過15.3米,可建樓面16,038呎。規劃署表示,不反對申請,今日可望通過。

和黃執董1.3億購天匯捷訂貨

曉穎花園複式 李克勤5410萬購入

香港文匯報訊(記者 周穎) 本港豪宅有價有市,明星名人紛紛追貨,據土地註冊處資料顯示,和黃執行董事黎啟明1.3億購天匯捷訂單位,據土地註冊處資料顯示,西半山天匯32樓A室,面積3,284方呎,以1.30047億元售出,呎價3.96萬元。登記買家為SINO PRIDE LIMITED,公司董事為黎啟明及黎胡玉芳。據了解,該單位曾為2009年捷訂風波中的其中一伙,當時的成交價與現時相若。

西半山天匯曾於兩年前創下天價成交,令市場嘩然,但最終有多個單位捷訂收場,樓盤因而名噪一時。發展商恒基最近以送禮印費、車位、高佣金等優惠催谷銷情,市場屢傳成交,包括曾由前唱片騎師秦善文持有但最終捷訂的68樓B複式戶,以4億元售出,呎價65,104元,打破亞洲最貴分層豪宅紀錄。單位建築面積6,144方呎,實用面積4,659方呎,下層擁有3套房,上層有主人套房、1個睡房及1個家庭廳。另外,亦有消息指出,19樓B室亦售出,面積2,308方呎,是樓盤其中一個示範單位,定價超過9,200萬元,呎價約3.3萬元。

傳天匯示範單位近億售出

另外,該處資料亦顯示,歌星李克勤及其太太盧淑儀斥資5,410萬元購入壽星山道

西曉穎花園E號複式戶連車位,面積2,662方呎,呎價20,323元,單位屬3房間隔,連1,306方呎的天台,登記買家為威利代理有限公司。據了解,原業主2001年2月以1180萬元銀主形式購入,持貨約11年現時帳面大幅獲利4,230萬元,物業升值約3.58倍。曉穎花園為低密度住宅,每座樓高3層,全苑只提供約11個單位。

聚豪居呎價逾三萬三新高

該處資料顯示,淺水灣聚豪居7樓B室以8,900萬元易手,面積2,680方呎,呎價33,209元,創項目新高。登記買家為WONG LILIAN。原業主於2009年5月以4,480萬購入,持貨約3年帳面獲利4,420萬元,物業升值近1倍。

另一方面,市場連續錄得97盤易手個案,全部蝕讓離場。美聯物業蔡詠詩表

西半山天匯32樓A室以呎價3.96萬元沽出。資料圖片



示,該行剛促成一宗藍田麗港城857呎3房物業成交,原業主於1997年10月以575萬元購入單位,新近以538萬元易手,帳面蝕讓。單位為1期5座中層D室,面積857方呎,平均呎價6,278元。買家見上述單位座向東南,購入作自住之用。

青衣青怡花園方面,利嘉閣地產岑璋偉表示,青怡花園5座中層D室,單位三房間隔,建築面積670方呎,獲買家出價382.8萬承接,呎價折合5,713元。賣方在1997年4月以386萬元購得物業,持貨至今帳面輕微蝕讓離場。

居屋上半年登記V彈40%

香港文匯報訊 土地註冊處數據,本港今年上半年錄得3,490宗居屋二手買賣登記,涉及金額80.66億元,較去年下半年的2,491宗及54.28億元急增40%及49%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,居屋二手市場呈現「V」形反彈,反映二手私宅缺盤及樓價高漲下,準買家轉投居屋二手市場。

回顧5項價格分類的物業買賣,中上價居屋二手買賣表現最為突出。事實上,價值介乎300萬至400萬元的居屋二手買賣登記量值,由去年下半年的228宗及7.58億元,增加1.15倍及1.17倍至今年上半年的491宗及16.45億元,增幅最強。此外,價值200萬至300萬元之間的物業買賣量值,分別增加47%及48%至1,710宗及41.61億元,排名第二,反映居屋高價成交頻現。相反,價值一百萬以下的二手買賣登記量值則下跌14%及18%,至32宗及0.23億元。

回顧今年上半年十大活躍成交的居屋屋苑表現,馬鞍山富安花園的表現最佳,上半年屋苑平均成交呎價上升9.9%至每方呎4,025元;而屯門兆康苑樓價亦在過去半年急漲7.6%,升幅勝過不少私宅屋苑。

升勢急 代理料交投回落

周滿傑指出,新政府順利換屆,雖然表示不會「推杯」樓市,消除市場疑慮,不過新政府將在資助房屋策略方面提出重大改變,但鑑於目前政策改變內容及細節尚未公佈,估計準買家將採取觀望,令物業承接繼續減少。而且,居屋二手樓價近月急升,追價乏力的買家亦會愈來愈多,他因此相信,下半年居屋二手交投或會掉頭回落,惟估計減幅應不會多於20%。

峻濛高層抽起提價7%



峻濛計劃安排內地客於週末來港睇樓。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤銷情向好,部分發展商持續提價加推,亦有新貨短期應市。長實旗下將軍澳峻濛昨日推售第5及6座共136伙3房戶,長實地產投資董事郭子威表示,先推出的30伙於首2小時沽清。同時,發展商昨晚抽起第5及6座共20伙A及H室並提價7%。另外,恒基昨日把西半山加倫臺晚譽書樓書上網,市傳日

內開價推售。

2房戶最快下季推售

市場消息指,峻濛昨日售出逾50伙,以用家為主,其中一名本地客戶斥資2,073.2萬元購入第5、6座4伙H室,悉為915方呎3房戶。郭子威稱,發展商會視乎銷售進度,考慮逐步加推單位應市。其中,峻濛第1、2、3、7座頂樓特色單位全部沽出,尚餘3伙位於第5、6座的特色戶會加價10%,呎價接近7,000元。昨日傍晚抽起並即時提價7%的第5及6座20伙3房戶,分佈20、25、30、35、40樓的A及H室,平均即供呎價5,750元。

他又稱,會安排內地客於週末來港睇樓,預計今日起一連3天會有2,000名內地客來港參觀峻濛示範單位。至於此盤的2房戶暫時不會推出,最快下季才推售。

濛瑛推折扣付款計劃

此外,由信和置業、南豐發展、嘉華國際及泰泰地產合作的大埔濛瑛,天賦海灣推出「PP180」靈活付款計劃,計劃特設3%樓價折扣優惠及特長180天成交,若提早成交,可享現金回贈優惠,如提早90天成交可獲2%之現金回贈;120天成交可享1.25%現金回贈;150天成交之回贈則為0.5%。

信和置業營業部總經理田兆源表示,PP180靈活付款計劃提供90至150天成交,配合相應之現金回贈優惠回饋買家。七一假期後,發展商加推濛瑛,天賦海灣9伙,當中第16座16樓A單位為2,038方呎,呎價9,544元;1座12樓A單位,面積2,548方呎,呎價8,920元,最快明日發售。

至於恒基地產於西半山加倫臺晚譽的售樓書昨日上網,市傳日內開價推售,此盤提供133伙,其中1房戶建築面積400方呎至530方呎,2房戶建築面積660方呎至870方呎,市傳標準戶意向呎價1.8萬元,特色戶意向呎價2.4萬元。

南崎8號屋2.4億售出

港島豪宅持續受捧,市場消息指出,由新加坡基金重建的港島春坎角環徑20至26號南崎,剛以約2.4億元售出8號屋,建築面積約4,300方呎,呎價5.5萬元。

濛岸8號加推11伙單位

由新世界及港鐵合作的沙田濛岸8號昨日再加推11伙單位,當中6伙為樓層特高的最高層兩房單位,平均呎價為9,845元,而最高呎價單位為第2座43樓B室三房迎河大宅,建築面積1,224方呎,呎價11,862元。該盤至今累積沽出逾530伙,套現逾43億元。

港置看好豪宅追落後



港置伍創業(右)及李志成表示,「北水南調」及高收入族群續增等因素下,豪宅價可望追落後。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 本港回歸15年來,本港中小型樓價經歷「七上八落」,豪宅則呈現「十升五跌」的堅挺走勢,更衝破97高位約14%,表現跑贏大市。香港置業高級執行董事伍創業表示,上半年豪宅樓價上升4.4%,比中小型住宅升11%的升幅為少,儘管近期二手市場持續膠着,惟下半年豪宅供應有限,「北水南調」及高收入族群續增等利好因素支持下,豪宅料再升5%。

回歸15年 入場銀碼增千萬

根據香港置業資料研究部及土地註冊處資料顯示,1997年至今15年間,本港豪宅樓價是「升多跌少」,最新豪宅平均呎價約15,180元,較1997年的13,324元高位更高逾10%,表現優於大市。伍創業指出,平均每宗一手註冊金額亦由回歸第一年的約561萬元升至剛過去的第十五年年約1,559萬元。

豪宅地區分佈亦由過往高度集中於港島區,逐步向九龍擴展,主要原因是由於近年該區大型單位供應持續大增,由2002年約15,054個增至去年約19,436個,以近30%的增幅冠絕三區;九龍區二手豪宅比率,亦由回歸第一年年約12%上揚至第十五年年約32%,而同期九龍區逾千萬元二手註冊屋苑佔本港10大最活躍逾千萬元二手註冊屋苑之數目,亦由1個急增至6個。

千呎單位供應大幅減少

香港置業行政總裁李志成表示,自

2003年至今,本港大型單位總存量佔全港私樓總存量比率,一直徘徊於介乎7.2%至7.5%之低位,與此同時,本港近年面積為1,076方呎或以上之大型單位落成量正持續減少,由2009年約2,417個大減至去年約1,126個,可見供應相當緊絀,供不應求下,從而支持豪宅價格穩步向上。

伍創業指出,隨著本港中高收入家庭在回歸15年來與日俱增,月入逾十萬元之家庭佔比,由1997年約8%增加至今年首季約13%,加上內地近年「北水南調」,首季內地買家購買逾千萬元一手豪宅之比率達44.2%,顯示內地居民對本港豪宅需求持續殷切。以整體豪宅註冊計算,去年46%內地買家選購九龍區豪宅,30%購置港島區豪宅,選擇新界區佔23%,隨著未來九龍東將大舉興建大型商業區,而深港高鐵路總站亦遷址九龍區,相信持續吸引內地客及高收入人士蜂擁而至,九龍區內豪宅需求將有增無減。

業界估前北角邨地值82億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 前北角邨東面住宅地盤今日截標,地皮位於港島臨海兼具規模,不過中標財團須將近18%樓面面積交還政府興建護理中心及大型公共運輸等基建,即約161,406方呎樓面不能用作興建住宅。中原測量師行估價部執行董事張競達估計,發展商出價將因而趨於審慎,該行估值約82億元,樓面呎價約11,000元。

地盤有限要求,最少建700伙,佔地約25.19萬方呎,可建樓面高達90.07萬方呎,當中住宅樓面佔64%,約57.78萬呎。美聯測量師行董事林子彬表示,以住宅部分估計樓面呎價約為1.2萬元,以及商業部分約每呎7,500元計算,地皮總成交價約81.5億元,平均每呎樓面地價約11,000元,相信可吸引財力較雄厚的大型發展商參與競投。

樓市不濟 代理人數減少

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市交投回落,地產代理行業首當其衝,上月代理持牌人數錄得回落。地監局公布,截至上月底,代理持牌人數錄34,859人,按月減少60人,跌0.17%。其中營業員人數錄19,376人,按月減少0.26%;持有地產代理(個人)牌照的人數錄15,483人,按月減少0.06%。

代理規管十五年

今年香港回歸祖國15周年,而地產代理的規管也同樣踏入第15年。香港社會不斷進步,大眾對於各行各業的服務水平和期望日益提高,地產代理必須持續進修、自我增值,才能面對社會的挑戰。正因如此,地產代理監管局(監管局)多年來通過持續專業進修計劃,致力提升地產代理的專業水平。

監管局自2005年起,以自願參與形式推行「持續專業進修計劃」,鼓勵地產代理藉着參加多元化的課程,提升他們的專業能力,讓他們及時掌握最新的知識。該計劃下的課程涵蓋的內容廣泛,不但包括與地產代理業直接有關的法律及執業課題,還有提升地產代理的管理、操守和誠信的課程。

近年房屋問題越來越受社會關注,監管局特別邀請來自不同專業的嘉賓,就着如活化工廠大廈、舊樓重建及違例建築工程等題目演講。監管局希望通過這些課程,令地產代理掌握行業的專業知識之餘,也能不斷汲取其他提升個人素質的知識,與時並進,向消費者提供優質的服務。

推動進修提升水平

為鼓勵地產代理持續進修,亦令公眾認識監管局推行的進修計劃,監管局推出了嘉許獎章計劃。地產代理參加持續進修課程,如在特定的時間內達到一定的學分,可獲頒發持續專業進修計劃嘉許證書及嘉許獎章,而該地產代理亦可將嘉許獎章印於其個人名片上。另外,地產代理商舖若有八成或以上的地產代理(其中必須包括分行經理)曾經獲頒發個人嘉許證書,該商舖亦可獲頒「專業進修商舖嘉許獎章」,並可以張貼嘉許獎章標誌在其店舖或印於文件上。

持續進修的風氣在業界不斷增長,近年地產代理參與持續進修課程的人數也不斷增加,由2009年的24,569人次增至2011年的36,861人次,增幅高達五成。由於持續進修是各行各業的趨勢,監管局目前正探討將持續專業進修計劃由自願參與轉為強制形式推行,以進一步提升地產代理的專業水平,提高公眾對於地產代理的信心。

地產代理監管局