

德昌街舊樓7700萬強拍成交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 旺角德昌街1幢55年樓齡的舊樓昨日進行強拍拍賣,大業主創...

售出的旺角德昌街90及92號,佔地1,985方呎,現為一棟於1957年落成的8層高商住大廈...

翻查資料,除90及92號外,該老牌家族過去一直就毗鄰地段展開收購,涉及範圍由德昌街82至100號...

九肚豪宅地估值25億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 本週五兩幅分別位於沙田九肚及坪洲的地皮將競標。韋堅信測量師行估值董事林晉超估計,兩地地皮可為庫房...

周五截標 可建樓面32萬呎

九肚麗坪路地皮面積212,051方呎,地積比率1.5倍,可建樓面318,076方呎。發展商需負責地盤東北面斜坡範圍內的質地勘探及山泥傾瀉的預防及相關整治工程...

另一幅坪洲坪利路「蚊型」地,地盤面積55,973方呎,地積比率為1倍,可建總樓面55,973方呎,其中住宅部分最多34,445方呎,商業部分最多21,528方呎...

金華冰廳舖位1.38億易手

恒生沽西灣河大廈 地皮估值5.5億

香港文匯報訊(記者 周穎) 本港樓價頻創新高,入市難度加大,不少投資者轉戰工商物業,令市場交投熱烘烘。尤其核心區旺舖有價有市,老業主亦心動割愛,人氣老牌冰室金華冰廳舖位以1.38億元易手...

旺角人氣茶餐廳金華冰廳以1.38億元易手。市場消息指出,由舊業主持貨多年的弼街47號地舖,面積1,200方呎,受鄭姓投資者以1.38億元買入,隨即以1.5億元放售...

式出售,地下商舖部分更以銀行售後租回方式出售。物業截標日期為今年10月22日(星期一)正午12時。

仲量聯行香港董事總經理兼資本市場部主管曾煥平表示,恒生西灣河大廈地處港島市區住宅地段,地盤面積6,300方呎,具重建價值。此外,該物業亦適合購入作長線收租用途...

天星中心複式7495萬

另外,土地註冊處資料顯示,佛山順聯集團老闆陳錦泰以7,495.8萬元向第一集團購入旗下觀塘鴻圖道35號「天星中心」工廈樓花的31、32樓複式戶,面積9,610方呎計算,呎價7,800元...

利嘉閣(工商舖)表示,觀塘鴻圖道45號宏光工業大廈低層C單位,建築面積1,142方呎,以330萬元售出,呎價2,889元。據悉,新買家購入作自用用途,業主於2010年8月以208萬元購入,持貨2年升值59%。

自由行遊客必到勝地

另外,由恒生銀行持有的筲箕灣道171號恒生西灣河大廈地皮推出標售,市場估計物業市值5.5億元。該廈位於筲箕灣道北面,近海晏街交界,於1976年落成,為一幢22層高商住大廈...

據了解,物業將以「部分交吉、部分連租約」形式出售

半山壹號董事屋傳劈價12.5%



長實高級營業經理方俊(中)表示,洪水橋尚城鄰近深圳前海,加上為現樓項目,料可吸引內地客。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 大型新盤醞釀出動前夕,貨尾盤頻現成交,又增優惠促銷。消息指,長實及南豐劈價12.5%,以7,000萬元售出何文田半山壹號半山徑27號頂層複式董事屋...

消息指,長實為清貨尾而把該複式董事屋叫價由8,000萬元大減12.5%,至現時7,000萬元成交,亦是半山壹號最後一伙售出單位。至於之前由一基金向長實買入的半山壹號一批單位,現亦正委託長實於市場上放售。

嘉里高層買紀雲峰

嘉里跑馬地紀雲峰的網頁顯示,紀雲峰21樓C室已以3,539.76萬元售予嘉里董事或相關人士,此單位建築面積1,885方呎,呎價18,778元。嘉里物業代理市務部總經理吳美珊指出,過去10天跑馬地紀雲峰銷售不俗...

關人士,暫時無意加價,旗下黃大仙現崇山每周亦售出10多伙,期望可於1至2周內獲批滿意紙。

此外,長和系於元朗洪水橋尚城彩拍美聯齊推優惠力吸客,長實高級營業經理方俊表示,即日起至本週末首3名購買尚城「御池花園大屋」買家,可獲贈首年二按免息免供優惠或獲贈20萬元傢俬套餐...

名家匯洋房呎價萬八

恒基地產營業部副總經理鄧鳳賢表示,沙田名家匯正推出「主席大屋」5號洋房,屋宇總面積7,812方呎,建築面積5,113方呎,另花園2,008方呎,天台693方呎,平台340方呎連1,800萬元裝修費,意向呎價1.8萬元。

消息指,新世界於沙田「漆岸8號」昨再售出4伙,8月至今已售近80伙,套現超過9億元。

私樓租金連升5個月

香港文匯報訊(記者 周穎) 二手家瘋搶單位,令租盤盤源同時大減,加上內地學生租樓需求,推升住宅租金。美聯「租金走勢圖」資料顯示,7月私樓平均呎價錄得21.89元,連升5個月,今年累積上升8.9%...

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,由於租金為計算通脹近四分之三的比重,其升勢成為帶動通脹上升的其中一項重要成份。不過,政府統計處公佈最新7月基本通脹率(剔除所有政府一次性紓困措施)按年上升1.6%,而當中比重佔近四分之一的私人房屋租金,其按年升幅卻逐步放緩...

劉氏亦指出,由於消費物價指數內私人房屋每月租金支出包括新訂租約、續訂租約以及現行租約的租金資料,部分租約估計為早於半年前,或遠至一年前已簽訂,而去年下半年租金升幅放緩的情況亦已漸漸反映到近期私人房屋租金指數上,並成為近期通脹放緩的其中原因之一。

騰訊計劃下月進駐前海

香港文匯報訊(記者 李昌鴻、實習記者 虎靜 深圳報道) 前海作為深圳新一輪開發的熱土,吸引內地互聯網巨頭騰訊關注,並計劃9月4日正式進駐前海,使用在去年租賃的龍光世紀大廈A、B棟各12層樓面,共3.3萬平方米。

乙廈價格有望挑戰新高

香港文匯報訊(記者 周穎) 外圍局勢不穩,令投資者對大額投資的甲廈持觀望態度,令投資碼較少的乙廈成為被追捧的對象。7月美聯商業20幢指標乙廈呎價再創歷年新高,平均呎價按月上升1.3%至8,215元。美聯商業預期,商廈短期平均呎價會於現時水平徘徊,而乙廈價格有望望屆後再挑戰新高。

受惠「東九」商業元素日增,區內乙廈表示理想,當中以九龍灣南豐商業中心走勢最為凌厲,呎價按月上升14.3%至5,600元,數字更為有紀錄以來首次突破5,500元關口。同時,觀塘寧晉中心之平均呎價更首次觸及8,000元,按月上升2.6%。

另外,美聯商業12幢指標甲廈指數顯示,7月指數為219(1996年1月份為100),按月微跌1.8%,結束本年度連續6個月的升勢。美聯商業董事翁鴻洋預期,由於近年中資入市及進駐本港的情況愈趨普遍,相信在目前租金升幅放緩的好時機下,反而增加中資於核心商業區及部分甲級商廈「落腳」的意慾,故預期大手租賃市場將成為商廈市場未來一、兩季焦點之一。

建築費衡量樓宇質素合適嗎?

報章上,不難發現發展商會於投地後表示會以若干建築費投進項目,而往往這費用會被推算出將來售樓呎價及檔次。我們又是否可以此費用作指標去比較個別樓宇的質素?是否「平野無好」、「越貴越靚」,要找到質素的樓宇除了考慮建築費外,還需注意什麼?作為項目成本策劃的工料測量師,我或可分享一點經驗。建築費廣義是指建築成本,而成本則取決於工作範圍,範圍越廣,成本越高。上述範圍除了指樓宇本身之設計外,包含不可預見之項目獨特性。兩個項目,縱使設計相同,同期施工,成本也會有差異,主因取決於現場環境,如土質、土壤承重、地形;也可以是源於地契內之特別條款,如周邊的交通、公用設施管道、環評的補償、公用附屬設施。前者或會涉及更換汚泥、橋樑深度、土地平整、護土牆、圍林設計;後者或會涉及擴建道路、加開管道、隔音屏、玻璃幕牆、重置樹木、代建社區會堂、公眾休憩地方等等。所以預估的建築費不直接

反映樓宇質素。況且隱藏之獨特性只能在收地探勘時才會明確,當中或會預算不足。

鐵路上蓋成本較低

礙於市場主導售價,由前述的成本差異未必可全轉嫁消費者身上,所以便會按「情況」從固定的建築成本作出調節,如更換眼見之廚廁用具品牌檔次、裝飾用料或刪可有或缺之增值系統,如環保設施、智能系統等。以上所說的「情況」為動態預計市場的現樓售價波動。為平衡總預算而作出「拉上補下」的調整進一步削弱建築費反映質素的參考性。順帶一提,鐵路兩旁上蓋之發展,由於地基早已建成,建築費便會相應減少。所以此等項目的預計建築費不可以與其它項目直接比較。畢竟置業是人生大事,需要全面考慮。若是竣工樓宇便要到現場走走,若是預售樓花可細閱樓書內地契摘要及用料,或自行到地政署查閱文件。僅憑一、兩項的宣傳資訊以過早判斷樓宇質素只會謬之千里。

Real estate advertisement for Midland Deluxe Home. Features a grid of property listings with details like location, area, and price. Includes a sidebar with '太古城效應 樓市成交旺' and a '新界' section at the bottom.