

Table with market indices: 香港恒生指數, 滬深300指數, 上海A股指數, etc.

無懼辣招 發展商拒減價

Ocean One維持原價 一號·西九龍研優惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府出招以重稅壓住宅樓市,內地客及公司客絕跡,惟掌握新盤供應量的發展商硬不減價。麗新旗下油塘Ocean One堅持以高市價25%的「原價」推售,長實執行董事趙國雄亦相信發展商不會「劈價」。

長實集團執行董事趙國雄表示,政府新招有利用家入市,令樓市健康發展,長實不會因而改變推盤步伐,會按自己步伐推盤,並預料其他發展商亦不會劈價賣樓。

趙國雄:按自己步伐推盤

剛於上周五以高於市價25%即逾萬元呎價開賣的油塘Ocean One,首批推出52伙,發展商麗新發展副總裁潘銳民表示,該盤至今售出2伙,惟會繼續以原價單及付款方式銷售。

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成指出,集團未有大型新盤推售,影響不大。至於與信和等合作於上周五出價單的香港仔深灣9號第9座33樓及35樓複式A室「頂層複式大宅」,準買家為香港商人,計劃以私人義買入,昨日尚未簽約,暫時未知該買家會否因新招推出而取消入市大計。

平台,訂價1.068億元,呎價達36,438元。

嘉華建議每半年調整

他坦言,作為發展商,任何人都其客戶,如今政府以重稅打擊,令發展商客源減少一截,面對高達15%的限外及公司稅,發展商其實無辦法還擊,尤其是山頂南區及不少逾2,000萬元以上的豪宅,買家大部分都是以公司名義買入,過去周末南區豪宅已無成交,新招令大中小企業不再投資住宅。

他建議,既然政府表明是非常時期的非常措施,應該於半年後檢討,或即時作出微調,如由政府設定某一項住宅樓價以下,如2,000萬以下為民生住宅,可豁免收額外印花稅,2,000萬元以上的住宅才要收額外印花稅,及適度調節本地人以公司名義買住宅亦要收15%稅款措施。



郭炳湘認為資產增值稅影響長線投資者,因此政府不宜推出。記者劉國權攝

郭炳湘:新招短期影響樓市

香港文匯報訊(記者 卓建安)對於政府上周五推出兩招壓抑樓市措施,新鴻基地產(0016)非執行董事郭炳湘表示,有關措施會對樓市構成短線影響,但中長線不會對樓市帶來負面影響。

郭炳湘昨日在港出席一個論壇時表示,目前本港住宅市場炒家所佔的比

代理「驚弓之鳥」置業18關內地舖

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府實施「買家印花稅」,代理業界受到最直接衝擊,各公司開始開源節流,有業界因應內地客來港置業銳減,關閉內地部分分行,內地員工停薪留職。

中原省廣告拓租務

中原亞太區住宅部總裁陳永傑預計,年底前住宅成交急跌一半,拖累公司佣金亦同樣下跌一半。由於對前景悲觀,中原將會開源節流,陳永傑昨稱,為應對新措施影響,現階段公司會着重持盈保泰:「新租約唔簽,續約要睇有無價值,考慮一定多咗。傳媒的形象廣告會全部取消,包括電視、電台,節省不必要的開支。但我哋都睇好租務,會做多點功夫,亦會代理更多不受限制的海外樓盤銷售,增加客源。」

他補充,香港中原地產現有320間分行,員工4,600人,屬於規模最高峰時候,之後會採用自然流失的方法,淘汰業績差的員工及分行,但未有具體縮減規模的目標。

其他代理行方面,近年經常組織內地聯樓團來港買樓的置業18亦未敢怠慢,主席張榮桂表示,旗下5個內地辦事處已暫停營業3個月,將觀察後市發展及內地客來港買樓態度,再決定是否繼續營業,強調這3個月辦事處「租租界」,而約50個員工會則停薪留職,大部分為內地人。

「內地人都唔嚟買啦」

張榮桂直言措施對業界影響大:「假使你做一宗1億元的生意,淨計買家印花稅都唔咗1,500萬元,你係內地人都唔嚟買。」據悉,該行5個內地辦事處,分別位於溫州、廣州、蛇口、長沙及深圳。至於該行香港業務則暫未有架構調整的計劃。

另外,綜合市場資訊,美聯、利嘉閣未有計劃縮減規模,但亦暫停擴張。反而,祥益則部署淡市擴張開舖。

住宅地估值跌10%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府「辣招」壓樓市,令周五截標的兩幅地皮身價暴跌,中原及美聯昨日同時將兩地的估值調低約1成,其中將軍澳第66D2區估值為23.6至23.7億元,樓面地價4,200至4,200元;馬鞍山落禾沙街地皮20.2至25.3億元,樓面地價3,593至4,500元。有發展商表示對地皮仍有興趣,但明言出價謹慎。

將軍澳落禾沙周五截標

會德豐副主席梁志堅昨表示,雖然對將軍澳第66D2區屬臨海地皮皮有興,但措施後出價會謹慎。據資料,將軍澳第66D2區屬臨海地皮,佔地160,965方呎,最多建563,377方呎,其中最多482,895方呎樓面可作私人住宅用途,限建單位由600伙至630伙。另一幅招標地皮位於馬鞍山落禾沙街,地盤面積155,002方呎,最多建562,171方呎,同樣有有限條件,限建單位由440伙至463伙,平均單位面積由1,214方呎至1,278方呎。

陽光房產:辣招利工商物業

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府再出「辣招」控制住宅市場,炒家或轉軌投資工商物業。陽光房地產基金(0435)行政總裁吳兆基表示,對樓市一直持審慎態度,但不排除政策將有利工商物業價格,公司會繼續物色收購項目,當中以市值10億元以上、回報率達4厘或以上的商場較為合適。此外,目前寫字樓市場存非核心化,預料旗下灣仔、上環及旺角的非核心區物業因而受惠。

吳兆基指,公司未持有住宅物業,過去多年亦未有收購,故不評論政府新措施對本港住宅樓價之影響。然而,他強調一直有積極尋找合適的收購對象,地區則集中非核心地區,如上環,灣仔的寫字樓;商場則優先考慮北區,如上水及將軍澳等。

旗下商廈續租數據理想

他續指,首季度整體物業組合出租率為98.3%,按季較為下跌0.7%,截至9月底,整體物業組合現行租金按季升1.9%,由6月底每平方呎32.1元升至32.7元。受惠於寫字樓需求轉移到非核心區域,旗下寫字樓續租租金增長有23.5%,續租率達60%。旗下商場業務售賣必需品為主,加上本地客及遊客比例平均,故商場租額增幅為32.6%,續租率更達80%,未受本港零售銷售增長放緩影響。

今年賣樓近達標 新盤唔愁賣

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場原本預期今年底前至明年初會有1萬伙住宅供應,如今政府以重稅打擊,自然打亂發展商的開盤部署。然而,基於今年以來各大發展商的賣樓目標已接近指標,甚至超標,來年度的利潤已鎖定,年內推盤策略或可以略為延後,待市場消化一下消息才出擊。

打擊豪宅 新地信置影響大 中信證券國際房地產研究部執行董事

顏偉洪表示,今年以來各大發展商的賣樓目標大致完成,估計未來數個月開盤量比之前預期低,但因地產股早前升得急,料未來1至2個星期地產股沽壓持續,股價會比上周五收市回落10%至15%。由於政府今次打擊對象以內地客及公司客為主,發展豪宅為主的發展商如新地(0016)、信置(0083)的影響較大。

他相信,未來一段時間開價高又去不到貨的新盤會有減價壓力,中小型住宅

以用家為主,影響較小。事實上,今年以來市況回順,發展商推盤量不少,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,截至今年10月24日,今年首10個月一手私人住宅買賣合約登記宗數暫時錄得10,854宗,已經超越去年全年總和的10,501宗,高出3.4%。

恒地售樓達標仍要努力

翻查紀錄,今年以來各大發展商的賣樓收入已接近達標,甚至創新高,其中

長實賣樓收入已逾260億元,距離300億元目標只差約15%,信和迄今逾170億元、新世界逾125億元及會德豐亦有60億元售樓收入,同創出其年度賣樓新高紀錄。

不過,一向以高價推售仍賣樓好快的新地,受早前離門售樓紙審批時間長影響,至今約有逾130億元賣樓收入,略為遜色,至於恒地地產至今亦只有約90億元售樓收入,距離年初估計160億元的目標尚差近半,政府出重招令其剛推售的尚悅銷情大受打擊,今年來尚悅要售出70%約1,800伙的目標可能會受影響。

小額資金轉炒車位

Advertisement for Hong Fu Loi (康富來) real estate services, featuring a building image and text about car parking spaces and international products.

香港文匯報訊(記者 周穎)住宅因辣招而降溫,但工商舖卻火熱朝天。美聯物業統計,政府出招後首個周末,將軍澳錄得約10宗車位成交,相對出招前之周末約3宗升幅逾2.3倍。當中,區內維多利亞灣畔有投資者手持車位半年,轉售大賺四成。

本月至今,區內維多利亞灣畔錄6宗車位成交,較上月同期升約3倍,現時該屋苑車位平均售價103萬元。

美聯物業溫情指出,另一個獲承接之車位成交價94.8萬元,買家為同區投資客,入市作出租用途,按目前同類車位市值月租約3,300元計算,租金回報率約4.2厘。原業主於2012年4月以68萬元購入,是次成交帳面賺約26.8萬元,升值約39%。中環甲級商廈指標,皇后大道中9號27樓呎價高見2,816萬元,再度刷新全港呎價新高。

皇九呎價2.8萬破頂

另一方面,土地註冊處資料顯示,皇后大道中9號27樓,面積13,718方呎,以3.86億元易手,呎價2,816萬元,再創全港商廈分層呎價新高紀錄。登記買家為河北鋼鐵(香港)國際貿易公司,董事為段國錦。原業主轉售帳面獲利2.64億元。

南豐商業中心賺逾9倍

九龍灣方面,南豐商業中心低層06室,建築面積1,187方呎,成交價928.2萬元,呎價7,820元,創該廈指標新高。中原(工商舖)黃旭偉表示,原業主2003年入市作價僅89萬元,今番易手帳面大幅獲利逾9倍。另外,其士商業中心中層09室單位,建築面積1,812方呎,成交價1,295萬元,呎價7,148元,屬該

廈破頂成交。為免失去先機,舖位資深投資者未有放慢腳步,更加全身入市掃貨。市場消息指出,前加拿芬道53號業主香國傑醫生以1.2億元購入尖沙咀加連威老道55號,舖位面積900方呎,現時月租23萬元,租金回報2.3厘。原業主於1993年以3,650萬元購入,是次成交帳面獲利8,350萬元,19年物業升值逾2.28倍。

一人逾八千萬連購4舖

另外,張姓資深投資者斥8,310萬元購入4個舖位,包括以4,980萬元購中環鴨巴甸街19號全幢、470萬元購旺角通菜街224號一樓、1,060萬元購大角咀大全街13至21號地下E1舖及1,800萬元購小西灣道23號富怡花園52號舖。



南豐商業中心低層06室成交呎價7,820元,創該廈指標新高。