

尚御銀主盤勁蝕438萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 辣招漸見成效,樓市前景未明,豪宅投資者面對勁蝕數百萬離場慘況,九龍塘尚御銀主盤蝕438萬元成交,而九龍站天璽亦有投資者繳付額外印花稅(SSD)後,最終蝕錢219萬元離場。

中原地產王婉婷指,九龍塘尚御1座高層D室,該銀主盤現以2,500萬元連車位易手,呎價11,910元。單位原業主於2010年9月SSD生效前以2,938萬元向發展商一手購入,兩度減價始有人接貨,現轉手賬面蝕438萬元離場。

消息稱,上述單位面積2,099方呎,四房雙套房間隔,原由外籍業主在2010年以2,938.6萬元購入,之後遭銀行沒收物業,淪為銀主盤,放盤價2,850萬元;月中再降價至2,600萬元,而上周出招後,再將叫價下調至2,500萬元,單月內兩度減價,減幅達12%,新買家為同區客。

天璽業主付SSD損手離場

九龍站天璽星鑽中層E室,面積1,122方呎,獲買家以2,590萬元承接,呎價23,084元。置業18表示,業主10月初放盤,叫價2,800萬,政策推出後擔心後市不明朗,故

蝕讓單位即時套現。據悉,原業主2011年6月以2,550萬元購入單位,轉手賬面獲利40萬元,但單位購入未滿2年易手需繳付10%額外印花稅,共259萬,最終蝕219萬離場。

其他屋苑方面,中原豪宅簡英誦表示,西半山豫苑2座高層F室,單位面積704方呎。原業主出招前開價820萬元,出招後調整叫價至790萬元,與買家商議後,同意再減價10萬至780萬元將單位易手,減幅約5%,呎價11,080元,仍屬市價。原業主1996年以365萬元入市,賬面獲利415萬元或1.1倍。

將軍澳新都城2期7座高層H室,建築面積750方呎,利嘉閣地產鄧達榮透露,業主原叫價540萬,後來因應市況減價34萬元,至506萬元成交,呎價約6,747元。據了解,賣方在1999年3月斥資293.4萬元以一手發展商購入,迄今賬面獲利212萬元,賺幅72%。

大興花園97盤止賺易手

新近大興花園一個兩房單位於出招後減價23萬元,隨即獲本地投資者即睇即買。中原地產伍遠帆表示,單位為2座低層A室,面積535方呎,業主原本開價235萬元,出招後見樓市氣氛淡靜,遂將單位減價20萬元,吸引本地投資者睇樓後即場還價,業主最終答應多減3萬元,以212萬元沽出單位,呎價3,963元。原業主於1997年9月以191萬元購入,持貨約15年,帳面獲利21萬元,單位升值11%。

施永青沽美銀中心賺半億

信置沽中央廣場 呎價料叫2萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 熱錢持續流入工商物業市場,加快投資者換貨速度。最近鍾情東九龍寫字樓物業的中原創辦人施永青沽出旗下金鐘美銀中心單位,大賺5,354萬元離場,物業7年間升值1.93倍。另外,一向善於購入細舖合併為大舖出租,從事鐘錶行業的資深投資者黎金元再度出手,買入尖沙咀百樂酒店商場18至20號三連舖。另外,信和置業計劃出售中環寫字樓中央廣場,售價約70億元。

消息指出,中原創辦人施永青及有關人士持有的金鐘美銀中心中層06室,單位面積3,693方呎,以呎價2.2萬元,即8,124.6萬元沽出。據悉,施氏於2005年4月以呎價7,500元購入,涉及購入價2,769.75萬元,是次成交帳面獲利5,354萬元,7年間物業升值1.93倍。資料顯示,施氏於今年9月先後斥資逾1.4億元購入觀塘創紀之城3期21及22樓全層。

利,亦有投資者喜歡購入細舖整合為大舖收租。早前尹柏權拆售尖沙咀百樂酒店18、19及20號地舖,每個以1.1億至1.2億元不等售出。市場人士透露,買家為一向善於購入細舖合併為大舖出租,從事鐘錶行業的資深投資者黎金元。

市場估計,黎氏購入單位將會打通為巨舖。事實上,黎氏此做法有跡可尋,過去兩年已斥資逾3億元分批購入信和中心一批迷你舖後,隨即與原本持有的街舖打通,將舖位租給兩間珠寶鐘錶店,租金提升超碼1倍。

黎金元傳購百樂地舖打通

核心區寫字樓供應緊張,吸引由信和及華南證券持有的中環雲咸街60號中央廣場善價而沽,意向呎價2萬元或以上,估計全幢物業市值約70億元。據



施永青剛沽出的金鐘美銀中心中層06室在7年間升值1.93倍。資料圖片



信和置業準備出售中環中央廣場33萬方呎寫字樓。記者張偉民攝

投資者8950萬連購兩舖

此外,張姓資深投資者證實再度斥約8,950萬元購入兩個交吉舖位,包括紅磡蕪湖街157至161號地下B舖,面積約3,900方呎,成交價6,300萬元;灣仔活道8至10號M舖,以2,650萬元購入。有炒家喜歡購入一籃子物業拆售圖

悉,現時寫字樓呎租介乎36元至54元不等,近期租賃每方呎逾50元。

仲量聯行香港董事總經理兼資本市場主管曾煥平表示,物業放盤中,惟並非標售,因此並沒有時間限制。該處佔地17,061方呎,商舖及寫字樓總樓面約33萬方呎,另私家車位46個,重型及輕型貨

車位分別5個及兩個,每方呎意向2萬元或以上,估計全幢物業市值約70億元。

曾煥平並說,他們已和數家有興趣的買家進行商談。由於交易金額巨大,這些潛在買家都是大銀行和國際投資基金;該處地產基本上是香港這一地區最後一座整樓出售的寫字樓。

亞洲房地產 上海最受捧



香港文匯報訊(實習記者 彭楚華) 高力國際發表10月環球投資氣氛調查結果,亞洲投資者雖然取態審慎,但對於未來12個月物業市場前景依然樂觀。調查中約79%亞洲受訪者表示喜愛投資亞洲市場,68%認為未來5年投資形勢會好轉。上海榮登最受投資者歡迎地點第一位,其次是香港、新加坡、東京以及北京。

亞洲投資者樂觀向好

據調查發現,70%的亞洲投資者有意加大投資組合及增加投資比重,與2011年錄得的65%比較,反映亞洲投資者的投資氣氛向好。另外,亞洲投資者對設定投資回報率較為進取,41%來自亞洲的投資者將回報目標設於20%以上,高於太平洋地區、中東及北美的10%至15%,或美國、加拿大及西歐的少於10%。

高力國際亞洲行政總裁潘秉兆表示,大部分人會將投資氣氛向好與經濟改善聯繫起來,通脹升溫壓力及美國推出QE3,投資者意識到手持現金會逐漸貶值。加上市場資金充裕,預計2013年更易取得信貸,而多國元首換班於今年內相繼完成,施政方針政治路向明確,令投資者有信心具體落實投資計劃。

雖然香港市場較為起伏不定,但來自中國內地新增物業投資需求,可帶動本地樓市,加上作為人民幣離岸交易中心的角色更鮮明,更易吸納物業投資機會。亦有意見認為,香港樓價升幅大,對區內投資者而言更具吸引力。是次調查中40%採訪對象為私募股權,37%是開發商,12%為機構。

鄉議局九龍塘舊址流拍



手持3號牌的旭成(國際)企業行政主席蕭旭成未有舉牌競投,又認為新招導致入市增加考慮因素。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新界鄉議局旗下九龍塘金巴倫道47號鄉議局舊址昨日拍賣,但碰上政府重招壓市,競投氣氛冷淡,拍賣官更需採用「荷蘭式拍賣」,物業由1.88億元開價,連減11口價至1.678億元才勉強獲得三口承價,最終項目收回。新界鄉議局主席劉皇發承認,新措施對於拍賣會存在一定影響,但

物業會繼續推出拍賣。今次拍賣會委託陳東岳測量師負責,有意競投人士需繳交1,000萬元的本票。記者昨現場所見,共約3組財團參與競投,拍賣於下午3時20分開始,由於一開始就無人承價,拍賣官陳東岳隨即荷蘭式拍賣(由高位開始以價格遞減方式拍賣,以有人承價再回復正常程序),將開價1.88億元逐次調低,每次約200萬元,短短6至7分鐘內,開價就分10次調低至1.68億元,調低幅度高達11.9%。

荷蘭式拍賣 減價逾一成

然而,由於「三催四請」下,依然沒有人舉牌,拍賣官在業主授意下,決定將拍賣會暫停10分鐘「抖抖氣」,期間只見劉皇發與不少在場人士開了一個小會,於3時40分,拍賣會再次開始,開價再調低至1.678億元,終於獲手持一號牌的人士舉牌,並在無人舉牌下獨力承價三次,至1.72億元後,在未到價下無奈收回。

劉皇發於拍賣會未結束時就已離去,但稱對拍賣成績不失望,日後會再用拍賣推出物業,但承認政府新

措施「唔多唔少」有影響。對於下次拍賣會否減價,他表示1.88億元屬「理想價」,不打算下調,而且亦不能隨意改動開價,因為是經過委員會商討後的結果,賣屋地中的數千萬元收入,將補貼鄉議局沙田石門大樓的興建費用。

劉皇發承認新措施有影響

拍賣官陳東岳表示,昨日的拍賣結果的確強差人意,主要是新措施影響競投氣氛,拍賣前曾有60組查詢,不乏發展商、投資者、教育機構、宗教機構、內地客等等,但因為買家印花稅,最後到場只得3組人士,有內地客更「放飛機」,電話自出招後長期打不通。

據了解,地盤面積12,957方呎,現時蓋有1幢2層高辦事處,以及1幢單層會堂,若以0.6倍發展,清拆後可建樓面約7,774方呎。提到購買地盤是否要交BSD,他認為買家要先徵詢法律意見,但土地批租租約限作非厭惡性用途,現址的入伙紙又用作非住宅物業,亦無大廈公契,相信可作非住宅物業轉售,未必需要交BSD。

租購前查清物業用途

不論是買樓投資、放租抑或自住,消費者在購買物業前,應該查清楚物業的用途限制,有時同一座大廈不同層數也可能會有不同規定。即使物業單位的包裝是美輪美奐的住宅單位,但假如該大廈或單位並非容許住宅用途,用作自住或租予他人居住便可能觸犯法例。消費者在購買或租賃物業前,應向地產代理查問清楚。

不同層數用途均可不同

每個物業的「佔用許可證」(俗稱「入伙紙」)或大廈公契會訂明該物業的許用途,業主或租客違反用途,可能會惹上官非。此外,大廈公契亦有可能會設有條款,訂明大廈不同部分或不同層數的用途,若違反用途限制可能導致物業管理人、業主立案法團或其他業主提出申索。

事實上,根據《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的表格規定,地產代理須按照表格內的指引,從訂明資料來源(即土地註冊處或屋宇署)取得「佔用許可證」,填寫有關的物業用途限制資料,並向買家提

供一份已填妥的表格(除非準買家/租客放棄收取該表格的權利),否則他們有可能被地產代理監管局(監管局)紀律處分。同時,地產代理亦不可就物業的用途誤導客戶,否則會違反監管局制定的《操守守則》。而地產代理的責任之一便是查清所代理物業的用途並向客戶作出適當建議。

舉例說,對於一些過去被俗稱為可供「商住兩用」的大廈單位,假如有關單位的「佔用許可證」列明該單位只可用作「非住宅用的辦公室」,即使單位包裝得像住宅一樣,地產代理也不應替業主以住宅形式放售或放租,他亦應向準買家或準租客解釋清楚該單位的許用途。

政府早前表示,計劃推出容許工廠大廈改裝成過渡性住房措施,然而有關計劃未落實之前,消費者如要購買工廠單位,必須留意物業用途,切勿將工廠單位誤當住宅單位使用。

假如消費者不清楚有意購入或租賃的物業用途限制,成交前應向地產代理查問清楚。消費者如欲自行查證物業用途限制,亦可向屋宇署查詢。

美聯:新政利好租金升

香港文匯報訊(實習記者 彭楚華) 物業報告顯示,由於租盤短缺,本港住宅租金亦升至歷史新高。9月租金指數報148.8點,亦連升8個月,按月再升約1.15%,較去年底增長9.6%,較97年高峰期更多出6.9%。其中,面積1,076至1,721方呎的大單位租金,按月微跌0.14%,少於1,076方呎的中小型單位,租金指數按月升約1.29%,至149.4點。當中又以753至1,075方呎的單位租金升幅最多,按月上漲1.9%,至137點,比去年累計增長6.3%。

另一方面,陳坤興認為新招中短期對樓市有正面影響,但令本港樓市長期存在的問題更扭曲,未來恐變得更加棘手。他亦不排除會重蹈初次推出SSD時釋放的大量購買力,料購買力會在明年農曆新年後釋放,帶動成交量急增,但相信屆時樓價未必有如今年初般大幅上升。他建議政府考慮周全,保持成交量至合理水平。同時亦建議金管局給予本港首次置業或換樓的市民以相關優惠,方便「上車」。

至於美聯發展計劃,陳坤興表示現時集團會暫緩擴充,但未有裁員及關閉分行的計劃,如成交持續低迷,不排除人才自然流失。

二手成交兩周跌近六成

美聯昨日發表數據顯示,該行十大屋苑統計在出招後兩週期間的成交量,由前兩週的142宗跌57.7%至60宗,租務成交方面則由96宗跌18.8%至75宗。放盤量由出招前的3,752個微減至3,728個,租賃放盤量則由652個升5.7%至689個。

陳坤興表示,是次出招成交量受挫,部分二手單位叫價減少3%至5%,亦有不少業主轉售為租。加上跨國公司的員工及跨境學童對本港住屋的需要,未來租盤量及租金會有上升趨勢,預期租金的升勢將平穩,而未來租金回報率有機會升約10%。

差估署:租金連升8個月

事實上,差估署昨日公布11月香港

發展商本月推盤不足千戶

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示,該行統計10月全港推盤量1,686伙,相比9月1,565伙升8%,創4個月高位。然而,在上月大部分推盤單位為10月26日政府推出兩項新稅制措施前推出,又相信發展商推盤步伐轉趨審慎,本月推盤量料可能回落至不足1,000伙水平。

港置指出,上月新界區全新大型新盤元朗的「尚悅」推出市場,加上屯門的「龍門」及馬鞍山的「迎海」再度加推單位等,推高上月區內推盤量,上月共錄1,389伙,佔整體推盤逾8成(82%)。另外,九龍區錄234伙,佔14%;港島區推盤63伙,佔4%。

此外,若按年比較,本年首10個月推盤量已超越1萬伙(即10,479伙),超越去年全年的9,000伙,更創3年新高。不過,伍創業相信,11月及12月推盤量將有所回落,料全年推盤量將不足12,000伙。

長實否認售北角中心車位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 有媒體指長實近日出售北角中心大廈車位,長實發言人昨澄清並不屬實,指集團沒有推出相關單位於市場發售,計劃尚在研究中,暫時未有定案。

差估署:樓價累升20%新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 差估署昨日公布11月香港物業報告,顯示港府出招前,樓價突破歷史新高,私人住宅樓價指數報217.4點,按月升3%,屬今年來第3大按月升幅,數字連升8個月,較去年底增長約20%,更較97年樓市高峰期的172.9點高出25.7%。

兩住宅地今招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 將軍澳第68A1區及九龍官涌街住宅用地今日起招標,下月7日截標。新世界昨表明對兩地有興趣,研究是否入標。其中規模較大的將軍澳臨海地皮,市場估值19.34億元至20.2億元,每方呎樓面地價4,500元至4,700元。另一幅官涌街地盤估值1.7億元至2.1億元,樓面呎價則6,500元至8,000元。

據了解,將軍澳第68A1區地盤面積171,890方呎,住宅(丙類)用途,地積比率2.5倍,可建樓面最多429,731方呎,其中住宅佔343,791方呎。項目設限條款,住宅單位總數不得少於400個。至於佐敦官涌街地盤,地盤面積2,920方呎,屬於政府本季唯一招標的市區地皮,住宅(甲類)用途,地積率9倍,最高樓面面積26,275方呎,其中21,894方呎樓面可作私人住宅。