

趁市旺沽2400車位 六大發展商吸16億

名城514車位即日清 籌號最貴炒至22萬

僅付0.5%佣金 炒籌本小利大

香港文匯報訊(記者梁悅琴)炒籌再現,成本又要多少?據了解,促成交易的地產代理會合向名城小業主買賣雙方收取車位原本售價1%作為佣金,以名城為例,若以最高車位售價130萬元計,代理佣金成本1.3萬元,買賣方各佔一半,只須6,500元,以最高籌價22萬元計,賣方仍可賺約21萬元。

至於由發展商委託地產代理拆售的車位,佣金比率各有不同,如早前新地推售車位,新地予代理的佣金比率高達5%(上限為2萬元),即若其車位售價40萬元或以上,新地只會支付2萬元佣金予促成交易的代理。若日後小業主透過地產代理轉售車位,其佣金支出同為車位新售價的1%。

香港文匯報訊(記者梁悅琴、周穎、方楚茵)在雙辣招的打擊下,樓市水靜鵝飛,成交乾塘。但俗語說得好:「路是人行出來的」,資金自然會搵出路,而不受額外印花稅(SSD)影響的車位市場就是最佳出路。各大發展商第一時間「轉軟」賣車位套現,幫補實樓收入。於過去一個月內,六家主要發展商包括新地、長實、信和、新世界、華懋及會德豐沽逾2,400個車位,勁吸市場資金逾16億元。其中昨日開售的大圍名城514個車位更掀起炒籌,市場估計約有20至30宗炒籌成交個案,市傳首50號內的籌價最貴更炒至22萬元。

粗略統計,近月來,華懋沽車位最進取,大賣約1,000個,套現約3億元,而新地拆售新界區逾600個車位,另外又沽出西九龍麗豐約100個車位,售價每個達185萬至200萬元套現2億元;而新世界本月累積賣出381個車位,套現逾1億元。長實旗下大圍名城514個車位於昨日開售,售價介乎98萬至130萬元,沽清料可套現約6億元,早前長實亦出售四季雅苑及雍雅軒車位,套現逾1億元。

名城炒籌個案料30宗

長實於大圍名城514個車位昨日早上9時起,分時段分批讓已登記及經抽籤安排次序的3,000名業主揀車位,每伙只限買1個車位,消息指,至昨晚7時許全部514個車位全部沽清,最後揀到車位的籌號為700多號。市場消息指,昨日約有20至30宗炒籌成交個案,加價由12萬至22萬元,最貴為首50名之內的籌號達22萬元,而300多號籌號加12萬元,買家均為名城業主,主要是抽中較後籌號又想買入車位自用的業主,日後可用確認身份買入。

趙國雄:買後轉售管不了

長實集團執行董事趙國雄表示,昨日名城配售約500個車位,每個售價由98萬至130萬元,預計於月內完成交易,對於有炒籌現象,他強調,作為發展商已限制車位只售予業主,及每伙只限買1個,又不可即場轉名,但業主買入車位後再轉售,已是業主名下的資產,發展商當然不可以作出限制。

記者昨日於紅磡置富都會商場7樓名城車位認購處所見,不少名城業主都以買入自用或收租為主,其中一名抽中300多號的何先生坦言,曾有人出價10多萬元洽購籌號,若有人出到更高價會放棄籌號,若未能售出籌號,便會自己買入心水車位,另一名業主則稱,名城的車位售價都算貴,但無意賣籌,計劃買入車位收租,另一位抽中1,000多號籌號的女士表示,若有人肯放較前籌號及好位置車位亦會買籌。

據了解,現時長實正收租中的名城車位月租為3,500元,但租期已到,估計因車位供不應求下,月租會升至4,000至4,300元,以發展商的平均每個車位售價118萬元計,回報率約4.2%。

帝庭豪園沽20車位套1400萬

此外,消息指,信和於何文田帝庭豪園昨亦沽出20個車位,平均每個售價約70萬元,套現1,400萬元,恒隆亦已通知長沙灣碧海藍天小業主於本週二早上10時出售車位,每個車位售價120萬元,以先到先得方式推售,每個車位訂金本票為12萬元,只限碧海藍天業主登記及認購。



名城昨日出售車位,不少業主到場選購。張偉民攝



「百萬富翁」方炒得起

香港文匯報訊(記者周穎、方楚茵)為應對政府兩「雙辣」招,業主為找投資出路,炒賣陣地轉至車位,有車位業主更被主動洽購,車位搶手令價格越賣越貴,動輒「百萬」元方有交易,炒車位已成為「百萬富翁」的遊戲。不論長沙灣美居中心車位,以至灣仔新銀集團中心車位,又或者是西環干諾道西118號商廈的車位,通通都要過百萬入場費。

最近九龍建業接獲投資者主動洽購旗下長沙灣美居中心約97個車位,由原本叫價60萬至80萬元一個,漲價至100萬元,該97個車位賣出至少套現9,700萬元。

灣仔新銀車位叫500萬

紀惠集團行政總裁湯文亮透露,旗下灣仔新銀集團中心地下1及2號私家車位,最近獲代理開盤洽購,每個出價約

500萬元。另亦有業主放售西環干諾道西118號34個車位,放售價1億元,每個平均近300萬元。

此外,英皇國際售出西區維壹車位,成交價達225萬元,創項目新高。有投資者一年半前購入大角嘴居屋富榮花園20個車位,表明升幅一倍亦不放手。中西區亦是另一車位熱炒區域,美聯阮培華表示,寶翠園僅得85個車位可二手轉讓,故在SSD出台後車位未錄成交。據5月的資料顯示,該屋苑曾有一個價達290萬元的車位轉售,原車位業主2006年3月入貨,入貨僅32萬元,升值逾8倍。售價足夠在同區購一個細單位,而現時該屋苑的車位叫價達300萬至450萬元,若最高叫價成功交易,更足夠在同區買一個兩房單位。

回報升幅追不上售價

車位成交價驚人,但車位租金相對則

較失色,升幅不及炒賣般有可觀的一筆過利潤。美聯首席分析師劉嘉輝指出,以往車位租金回報約可達5%至6%,但現時車位租金已明顯跟不上售價的升幅,租金回報已大跌近半,只剩約3%至4%,進一步令投資者轉投車位買賣市場。舉例來說,西區維壹車位的租金於一年前月租約2,400元,近日才升至最近達3,400元,升幅達42%。而寶翠園現時的車位租金約為6,000元,租金回報僅得2%,回報確實追不上售價升幅。

部分貴價車位成交

屋苑	成交價(元)
西半山寶翠園	290萬
西半山寶翠園	276萬
淺水灣道50號	300萬
中半山The Albany	320萬
上環干諾道西118號	265萬

■製表:香港文匯報記者周穎

車位交投或破97高位

香港文匯報訊(記者梁悅琴、周穎、方楚茵)炒車位已非什麼新鮮事,春江鴨早已快人一步入市搶!據美聯首席分析師劉嘉輝指出,早於政府推出第一期SSD時已現暗湧。由2010年11月至今年9月的23個月期間,較出招前的23個月住宅成交量大跌逾30%,但同期的車位成交量卻急升26%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇更預期,今年全年住宅車位登記將達到10,600宗及65億元,宗數可升穿1997年高位,創歷史新高。

登記金額料創15年新高

黃良昇指出,樓市氣氛向好,車位需求殷切,加上受低息及政府打壓樓市措施影響,車位投資備受追捧,11月間發展商拆售大量住宅車位,估計會推高今年全年住宅車位登記至10,600宗及65億元,宗數將升穿1997年的9,237宗高位,創歷史新高,而金額將創1997年67.31億元後的高位。

據美聯截至本月21日的數據顯示,純車位佔整體物業註冊量的比率為9.1%,較去年的7.6%已升了1.6個百分點。而30萬及逾50萬元的車位註冊量分別達1,971宗及4,791宗,分別較去年全年高出35.9%及15.8%。而截至本月21日的車位註冊量總數已為9,400宗,較去年全年的8,282宗多13.5%。

車位佔今年整體成交9.2%

劉嘉輝指,以往二手樓成交熱熾時,摩售屢見不鮮,但在第一次SSD出後的23個月,令二手樓摩售大跌80%,由3,900宗跌至700宗,相反二手車位摩售卻由約200宗大增至約400宗,上升達一倍。

他指,以往發展商借售車位,但近期如何文田半山壹號及屯門居屋美樂花園的車位轉售情況也不錯。當半山壹號截至本月21日的車位註冊量為828宗,而美樂花園亦達318宗,屬近期各區之冠。而位於屯門掃管笏的星堤亦有225宗,可見屯門區的需求不容小覷。

今年車位註冊量最多的屋苑

屋苑	今年暫錄註冊量*
何文田半山壹號	828
屯門美樂花園	318
屯門星堤	225
荔枝角美孚新邨	224
大圍金獅花園	212
元朗尚城	207
屯門柏麗廣場	203

*註:數字截至11月21日,主要反映1個月前市況 ■資料來源:美聯物業

炒風熾租金飆 用家最受害

香港文匯報訊(記者周穎、方楚茵)政府雙辣招一出,一手私樓即時被「辣」死,投資者的「醒日資金」即時流向車位市場,全城瘋炒,豪宅以至居屋車位價格,被炒到開花齊創新高。一個市區大型屋苑車位開價叫價過百萬,金額足可購入新界區細單位。更瘋狂情況是炒籌風潮再現,既然有利可圖令一眾發展商狂沽車位幫補實樓收入;而市民搵快錢的心態重回97年樓泡時期。學者大嘆:「好大鑊,非常不健康現象。」

關焯照:搵快錢心態不健康

事實上,炒家、市民齊炒車位,可以預見車位租金未來亦會被大幅推高;車位價格大升值,亦令小業主受害。據代理透露,烏溪沙銀湖,天峰車位供應不多,加上一向是只租不賣,屋苑入伙以來車

位供不應求,不少業主轉為購入鄰區馬鞍山翠雅苑車位,令該屋苑的車位由原來的幾萬元,升至現時的70餘萬元,車位勁升,令屋苑小業主曾經示威抗議車位被炒賣。

對於資金轉軌,長遠房屋策略委員會成員、經濟學者關焯照(左圖)直言:「自己聽到都驚。」他指,市場資金因「辣招」而換馬,轉向其他區域是正常現象。投資者覺得一定搵實物,但現時已不止炒車位,而是重現「炒籌」時代,反映小市民搵快錢的心態又回到97年樓市泡沫時期,都在博政府不會出招管制,實行細有細炒,樓市已進入完全泡沫化時期,屬「好大鑊」及不健康現象!

何樂生:反映地區供應不足

不過,嶺南公共政策研究中心主任何樂生(右圖)持不同意見,他解釋,炒車位對民生的影響不大,因為一般人較少使用車位,本港的公共交通運輸良好,車並非生活必需品,只是生活

方式,而政府亦不鼓勵大量市民使用私家車。他認為,有車位以高價成交,主要原因是車位分佈不平衡,有地區供應不足所致。加上目前仍是低息時代,如車位有3厘以上回報,又不受政府辣招影響,車位自然有其市場價值。他指出,雖然不排除個別地區少有炒過龍現象,但收租回報在3%以上仍然是健康水平。

