

「辣招」滿月 住宅交投大跌

香港文匯報訊(記者 周穎)政府推出的雙辣招剛滿月,成效浮現,港置執行董事伍創業表示,土地註冊處資料顯示,本月截至26日為止,整體物業註冊暫錄9,667宗,雖然料全月錄逾1萬宗,惟較上月全月11,928宗卻有所回落;以類別劃分本月至今之註冊與上月同期比較,當中住宅註冊錄得跌幅,一、二手住宅註冊共暫錄6,344宗,較上月同期下跌逾15%,相反非住宅物業註冊錄升幅,上升24.2%。

香港置業資料研究部指出,上述註冊個案主要反映10月市況,而於10月底,政府再次推出兩項新措施打壓樓市,令部分買家抱觀望態度,故11月一、二手交投均較為偏軟,故預期反映11月份市況的12月份之一、二手註冊量將繼續回落,住宅註冊數字更有機會下跌至不足4,000宗水平。當中一手註冊數字將大幅回落,有機會回落至不足500宗水平。

非住宅物業成交大升

市場上不少資金逐漸從住宅物業流向非住宅物業(包括工廠、舖位、寫字樓及純車位等)。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,非住宅物業交投暢旺,尤以車位買賣為甚,本年至今已錄得9,573宗買賣登記。在車位需求增長下,預料今年全年車位交投繼續大市,註冊量可望達1.2萬宗,佔整體物業註冊比率有機會突破一成,創有紀錄以來新高。

劉嘉輝指出,美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,過去23個月住宅成交共錄得168,135宗,比起SSD推出前23個月244,405宗大幅下跌約31.2%。相反,工商舖成交量則由SSD推出前23個月的25,338宗升至過去23個月的29,506宗,升幅達16.4%。值得注意的是,過去23個月,純車位成交量達17,290宗,較SSD推出前23個月13,704宗大升26.2%,升幅較工商舖高近10個百分點,反映車位交投跑贏大市。

小瀝源工廈擬變商廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)沙田小瀝源的康健科技中心(前資訊工業中心)剛向城規會申請全幢改裝為辦公室用途,地下首層則用作商店及服務行業/食肆用途,總改裝樓面涉及95,487方呎。

地盤位於源順圍10至12號,地盤面積19,117方呎,現劃為「工業(1類)」地帶,現為1座7層高工廈,現時主要為醫療研發及檢測中心及相關設施,2010年11月曾批准最高兩個樓層獨立改作辦公室用途。

九龍塘地申建酒店

另外,九龍塘窩打老道147號及毗連政府土地,地盤面積10,150方呎,現劃為「住宅(丙類)」及「道路」地帶,擬議酒店發展,並略為放寬建築物高度限制由3層至3層加1層地庫,涉及樓面6,090方呎,提供45個房間。

一號·西九龍20%二按吸客

傳錄逾300登記 內地客無優惠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府出招1個月後,新盤再起動,長實於荔枝角的一號·西九龍昨日派發售樓書,有機會日內開價,最快下周二開售,發展商駁拍系內AMTD提供樓價最高20%的二按,消息指已收到逾300個登記。老牌地產商捷偉發展的九龍城「匯賢閣」最快本周末推售,標準戶意向呎價1.4萬至1.5萬元,高層意向呎價1.8萬元。

長實地產投資董事黃思聰表示,配合換樓客的需要,一號·西九龍駁拍長實系內AMTD提供樓價最高20%的二按,以1,100方呎及1,300方呎的售價逾千萬元計,一、二按最高可達70%,682方呎細單位,售價約700萬元以下,一、二按最高可達90%,按揭年期最長20年,二按按息全期P(5.25%)。至於售樓書已於昨日上載及派發,並已依政府最新一手樓售樓指引制定,會否於本周五前開價,只稱仍未最後落實,但肯定不會遲於下月中推售,並有機會於賣樓後仍未有示範單位供準買家參觀。早前此盤到廣州及深圳路演,但不會提供優惠或預留單位予內地客認購。

九龍城「匯賢閣」周末售

由老牌地產商捷偉發展的九龍城侯王道21號「匯賢閣」最快於本周末開售,仲量聯行香港資本市場部港區董事莫凱傑表示,此項目屬舊契項目,不受預售樓花同意書規管,最快於本周末或下周推售,樓高26層,提供兩房、三房及四房單位,面積由約880方呎至1,734方呎,其中5個高層特色相連大呎,建築面積約1,734方呎,標準戶意向呎價1.4萬至1.5萬元,入場費1,232萬元,高層意向呎價1.8萬元,入場費3,121萬元,會提供建築期及即供付



長實地產投資董事黃思聰(右)表示,一號·西九龍於紅磡置富都會商場內的展覽廳已有足夠資料予準買家了解。記者梁悅琴攝

新地元朗新盤或下月沽

新地位於元朗鳳翔路88號的新盤正式命名為Residence譽88,新地代理公司業務部項目總監(銷售)張卓秀敏表示,此盤尚待批售樓同意書,有機會12

月推出,主打2房戶,意向呎價將參考同區的高尚庭及YOHO MIDTOWN,即約7,000至10,000元。項目展覽廳及示範單位設於環球貿易廣場仍在建中。此外,有山頂客以1,900萬元向信和等買入大埔瀨明·天賦海灣4房單邊樓王作收租用,面積2,233方呎,呎價8,531元。

帝盛沙田覓工廈變酒店

堂等設施,以合共142間房計,涉資1,136萬元,並已入則申請,期望5年回本。

參與競逐九龍灣商貿地

邱詠筠續稱,帝盛酒店集團亦有份入標上週五截標的九龍灣商貿地,計劃建酒店,並透露近期集團亦於沙田一帶研究過一些工廈,看看能否按法例改裝為酒店,若可行便會再入市買工廈來活化成酒店。今年4月該集團已以2.1億元買入葵涌橙色空間工業大廈,並正透過活化工廈改建為420間客房的酒店,成為旗下三星級酒店系列絲麗酒店的新成員,名為香港荃灣絲麗酒店。

她指出,未來帝盛酒店集團亦會多接洽酒店管理業務,期望每年有5間新酒店(包酒店管理項目)落

成,目前該集團已有及在建中的酒店房間逾7,000個,分布於香港、中國內地、英國、新加坡及馬來西亞,分別以 d.Collection、帝盛酒店及絲麗酒店共三個品牌經營,其中帝盛酒店主打四星級酒店,絲麗酒店主打三星級酒店,未來絲麗酒店會以特許經營方式為主。

另外,該公司剛公布截至今年9月30日止業績,期內收益5.54億元,按年上升11.1%,純利增長升4.8倍至5.46億元,撇除出售附屬錄得一次性收益4.45億元,期內溢利1.01億元,增長7.1%,每股盈利27.29仙,中期息派4仙,升1倍。邱詠筠表示,旗下酒店平均每間客房收入增4.9%至621元,整體平均房租上升5.8%至768元,有信心全年的派息率達30%至40%。

愛坐飛機擁私人時間

身為遠東集團創辦人邱德根孫女,邱詠筠如今為家族酒店生意打拚,剛公布完中期業績,下周便要四圍與投行路演,但原來伊人好喜歡坐飛機,越長越好。邱詠筠「剛覺」,皆因坐飛機才有自己私人時間,可以暫時放開公務或家庭瑣事,有充足時間看電影,並笑言航空公司若可提供爆谷會更好。不講不知,原來邱詠筠有份為馬來西亞航空寫飛機餐菜單。

建議學生兼職助選科

邱詠筠上周末還到一所中學演講,題為「見工」,原來Winnie邱詠筠(洋名)喜歡中學生多做一些兼職或先出來工作一段時間才決定揀選所讀科目,皆因這樣才可以找到最適合自己工作需要的科目。她直言,身為酒店高層,亦應該知道酒店內每一項細節,及客人需要什麼,如早前灣仔麗悅酒店房間內原本設計一些有圓形洞的門,誰料內地客用衣架來掛濕衣服,其後酒店更改設計,於衣櫃內改用固定的衣架,以減少他們把衣架拿出來四圍掛,她期望日後其高級管理層每年都要有一次執房實習,以了解房內細節。

英皇:核心區舖租年升20%

香港文匯報訊(記者 涂若奔)英皇國際(0163)執行董事張炳強昨日於業績會上表示,公司位於尖沙咀、銅鑼灣核心商業區的商舖自2009年買入後至今,估值升逾兩倍,過去一年舖租亦增長10%至20%。他稱此類商舖「少之又少」,令諸多國際品牌趨之若鶩,故相信未來仍可維持15%至20%的年增幅。



左起:英皇國際執行董事張炳強、董事總經理黃志輝、范敏端、英皇集團企業行政主任楊政龍。記者涂若奔攝

手持物業估值升逾兩倍

張炳強表示,銅鑼灣地區的租金早已升至全球最貴,尖沙咀廣東道亦進入三甲之內,主要由於這些地區是來港遊客必到之處,但商舖數量相當有限,世界各大品牌爭相入駐,而且「一旦進來就不會輕易離開」,令租金不斷攀升。他稱,核心區的舖租約為3年,平均每年有三分一續租,即使未來租金回報率保持不變,物業估值仍然相當可觀,故有信心租金可長線保持一成以上的增幅。

談及內地遊客消費表現時,董事總經理范敏端指,由於此前同比基数較低,近幾個月內地客的人數增幅的確有放緩跡象,平均消費亦相對略低,但因人流暢旺,相信總消費數額仍足以維持正常增長,惟難以再現前兩年的高速增幅。

對於市建局主席張震遠早指正研究買印花稅(BSD)豁免措施,若地產商的重建項目在指定年內完成,可獲退還收購物業時的買家印花稅。張炳強對此回應稱,BSD對收購必然有影響,但公司現時已收購兩成業權的項目會繼續進行。而尚未開展的項目,將等待政府公布更多具體細節後再作決定。

上半年售4項目套40億

張炳強又透露,上半年已賣出的4個住宅項目共套現40億元,其中兩成在上半年入帳,餘下將在下半年入帳,故預料下半年的物業銷售收入表現會勝過上半年。至於位於淺水灣的項目,他指已取得預售樓花同意書,預期明年夏季完成裝修工程,目標每呎平均租金50至60元。

英皇國際截至9月30日止中期業績,錄得股東應佔溢利27.32億元,同比升65.02%。每股基本盈利0.74元。派中期息5.3仙。英皇娛樂酒店(0296)中期業績,錄得股東應佔純利2.32億元,同比升26.5%。每股基本盈利0.18元。派息中期息5.3仙。

商用車位爆炒 美銀一個155萬新高

香港文匯報訊(記者 周穎)近日發展商沽住宅車位賺得眉開眼笑,原來除住宅車位被炒外,商用車位也不甘後人。市傳金鐘美國銀行中心1個車位以155萬元易手,創該區車位新高。

牛頭角舖3年賺逾億

香港文匯報訊(記者 周穎)市場消息指出,資深投資者朱鴻均均以1.95億元購入牛頭角道300至302號41至51號舖,舖位面積2,200方呎,現由兩個電訊公司及一個影音店承租,合共3個租戶分租。原業主於2009年以8,800萬元購入,持貨3年帳面獲利1.07億元,物業升值1.2倍。

另外,香港置業陳偉國表示,龍翔道120號地下2號舖放售,涉及面積1,980方呎,業主意向金額7,300萬元,意向呎價36,900元,連租約一併放售。現租戶為廣東燒味,以14.7萬元承租,租金回報率約2.4厘。業主今年4月以4,528萬元購入物業。

Real estate advertisement for Midland Deluxe Home, featuring a grid of property listings with details like location, price, and features. Includes a 40th Anniversary logo and contact information.

招聘熱線: 2316 8866 *收集個人資料只作招聘用途. 美聯物業代理有限公司 牌照號碼: C-000982