

假日氣氛濃 一手盤銷情靜

本地年青上車客捧場 尚悅元旦日售出6伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)踏入2013年元旦日,假期氣氛濃厚,相比去年同期有新盤大角咀御金、國峯跨年開售,今年元旦日一手盤銷情只屬一般,僅售出6伙,主要集中在於元朗尚悅。

消息指出,恒基及新世界合作的元朗尚悅昨日售出6伙,全部為本港客,買家以20多歲的年青上車客為主,多選購建築面積560方呎的細單位,相信與置安心效應有關。

多個新盤月內推售 客源被鎖

此外,多個新盤如曉菁、天晉二期等計劃於月內推售,不少客源亦被鎖住,恒基地產於九龍城單幢曉菁最快於日內開價,本周末開售,入場費約300萬元,昨日發展商開放於中環國際金融中心的示範單位予恒地會會員參觀,香港置業姚偉南表示,昨日參觀者以區內用家為主,由於項目主打開式及1房戶,市傳有個別投資者有意買入2伙作收租用。至於新地於將軍澳天晉二期昨日於將軍澳中心設置展覽廳,中原李玉祥表示,昨日約有逾千名參觀者到場了解樓盤資料,大部分為區內客,約有10%至20%為區外客。

二手平穩 將軍澳錄3宗成交

二手交投仍於低位徘徊,美聯新界區董事布少明表示,昨日二手交投保持平穩,中原李玉祥指出,將軍澳昨日只有3宗成交,其中東港城第2座高層C室,實用面積460方呎,以455萬元易手,呎價9,891元;新都城二期第6座H室,實用面積538方呎,以538萬元易

手,呎價1萬元;首都第6座中層RD室,實用面積704方呎,以555萬元易手,呎價7,883元。

綠悠雅苑帶動 青衣二手轉熱

受綠悠雅苑推出帶動,青衣區二手市場轉熱,尤其中細價屋苑聯樓氣氛持續熾熱。中原地產陳輝麟表示,藍澄灣1座低層G室,建築面積680平方呎,實用面積485平方呎,成交價392.8萬元,建築呎價5,776元,實用呎價8,098元。買家為外區用家。據悉,原業主於09年8月以215萬元買入上址,持貨三年多,現轉手帳面獲利177.8萬元,單位升值83%。

天水圍天富苑158萬居二沽出

祥益地產黃肇雯表示,天水圍天富苑M座中層3室,實用面積506呎,建築面積665呎,日前獲一名外區上車客垂青,遂決定以158萬居二市場價購入,實用呎價為3,123元,建築呎價2,376元,屬稍高於市場價成交。是次該單位原業主於01年5月以約68.6萬(居二市場價)購入,獲外區上車客承接,轉手帳面獲利約達89.4萬元。

碧海藍天3座高層E室,建築面積680平方呎,實用面積510呎,望全海景,成交價639萬元,建築呎價約9,397元,實用呎價約12,529元。香港置業李日光表示,目前屋苑則單位放盤相當緊絀,故買家在睇樓2次後決定承接單位。據悉,原業主於05年4月以約365萬元購入上址,是次轉售賬面賺約274萬元,物業升值



將軍澳天晉二期昨於將軍澳中心設置展覽廳。梁悅琴攝

約75%。

奧運站柏景灣中層減近5%易手

市場亦有個別業主急減價離場。香港置業文愛玲表示,奧運站柏景灣10座中層A室,建築面積722平方呎,實用面積578呎,望海景。單位屬市場較罕有放盤,原先叫價820萬元,及後減價40萬元,減幅4.8%,至780萬元成交,建築呎價為10,803元,實用呎價為13,494元。而祥益地產黃慶德表示,屯門新屯門中心9座低層H室,實用面積597呎,建築面積750呎,日前獲一名區內換樓客垂青,加上原業主即場減價10萬,減幅3%,買家遂以308萬購入,實用呎價為5,159元,建築呎價為4,107元,屬市場價成交。

12月物業註冊量按月跌約2成

香港文匯報訊(記者 周穎)投資資金湧入非住宅市場,令其成交暢旺,故去年12月份(截至12月28日)整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊宗數暫錄8,704宗,料全年數字將9,000宗左右水平,按月回落約2成及創5個月低位,按月跌幅較預期為小。

香港置業高級執行董事伍創業表示,鑑於政府於去年底10月尾推出兩項稅收措施之下,預期其後之物業成交將因而大幅下跌;但由於部分買家轉移非住宅物業,上月非住宅物業註冊表現非常突出;以類別劃分本月至今之整體物業註冊,非住宅物業註冊佔最多之外,更逆市錄升幅,暫錄5,557宗,為96年有紀錄以來新高;佔整

體物業註冊近65%之外,相比11月份更逆市升27%,屬唯一錄升幅之類別;其次為二手住宅註冊,暫錄2,877宗,僅佔整體物業註冊33%,按月回落逾5成(即53%);而一手住宅註冊佔最少部分,僅暫錄207宗,佔3%,按月跌幅更達77.5%。

住宅註冊方面,伍氏謂,12月份一、二手住宅註冊暫錄3,147宗,預期全年數字將不足3,500宗,屆時按月回落逾5成之外,將與08年11月3,368宗的紀錄低位相若,為08年金融海嘯後新低之外,更有機會創96年以來有紀錄第二低位。



地產代理業界的廣告已加上實用面積。

香港文匯報訊(記者 周穎)地產代理業界於元旦起,在租售二手住宅時,必須向準買家或租客提供樓盤的實用面積,若同時提供呎價,必須統一以實用面積計價。為配合相關要求,有小型公司表示歡迎安排,但指出,新措施令成本增加。

新措施令成本增加

地產代理由元旦日開始,銷售二手樓時,要列明實用面積,及以實用面積計價。廣告中所述的實用面積字體,不能比建築面積細。有一間小型地產代理歡迎安排,指上月起已陸續更換廣告,加入實用面積,認為方便消費者,昨日更提早返工,更換餘下的廣告。但指出,因為每次查冊都需付費,增加成本及工序,亦發現有住宅實用面積低至六成,若改以實用面積計算,呎價比用建築面積計,相差三成,提醒消費者注意。

百樂商場賣蚊型舖 316萬起

香港文匯報訊(記者 周穎)拆售潮未退,市場消息指出,由投資者尹柏權推出尖沙咀百樂商場1樓舖位,業主將之拆為約230個舖位,據市場傳聞價單顯示,個別舖位面積由42方呎至108方呎,呎價5.45萬至6.2萬元,參考售價介乎316萬至669萬元。為吸引買家入場,推出首兩年租金回報保證5厘優惠。市傳,已經有不少買家透過代理預留,而且大部分舖位已經獲預留。資料顯示,尹柏權斥資19.8億元向投資者羅家寶購入尖沙咀百樂商場商場部分,目前已經沽出大部分地舖,市場反應相當理想。

元朗宏豐大廈地舖叫8300萬

另外,美聯旺舖何漢明表示,元朗阜財街2至20A號宏豐大廈地下11號舖放售,涉約780平方呎,業主意向金額約8,300萬,呎價約10.6萬,連同4組食肆租約一併交易,由於租約於早年簽訂,仍有可觀升幅空間,屆時業主將穩收接近3厘租金回報。

推廣實用面積增透明度

地產代理監管局(監管局)發出的有關二手住宅物業實用面積的執業通告,已於2013年1月1日正式實施。無論買賣或租賃,透過地產代理處理的二手住宅物業交易,從此邁進了採用「實用面積」的時代。為此,監管局透過不同傳播媒介,向公眾推廣有關實用面積的資訊,以加強市民對實用面積的認識。為免消費者未能一時間適應實用面積,執業通告容許地產代理在已提供實用面積的情況下,或當物業的實用面積不能從法例訂明的來源取得時,可以向客戶提供建築面積及其他樓面面積資料。

製作電視短片冀加深認識

全面推廣使用實用面積,是一項「移風易俗」的重大工程,監管局特別製作了有關「實用面積」的電視短片,帶出有關實用面積的執業通告的內容重點,例如通告的實施日期,以及二手住宅物業的實用面積的兩個訂明來源。該短片由去年11月26日起在電視台播

放,另有廣東話、英文及普通話的旁白版本在電台廣播。監管局期望透過短片提醒地產代理要向客戶提供實用面積資料,同時加深市民對採用實用面積的認識。監管局亦印製了相關的海報和貼紙,供監管局職員在進行教育性巡查地產代理商戶時派發和講解,並讓商舖的負責人把海報和貼紙張貼於舖內的當眼處,令公眾都能夠清晰知道有關規定。另外,過去數月監管局曾於商場舉辦巡迴展覽,並為地產代理從業員舉辦相關的持續專業進修計劃活動,向業界講解實用面積的執業實務指引,協助業界達致法例的要求。

住宅物業採用實用面積,可以提高交易的透明度,亦能加強對消費者權益的保障,可謂有百利而無一害。事實上,《一手住宅物業銷售條例》即將於今年4月執行,屆時發展商只能以實用面積計算一手住宅物業的單位面積和呎價,一、二手住宅物業將一同採用實用面積作比較,對消費者更為有利。

地產速遞

樓宇買賣去年料11.54萬宗

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,儘管去年樓市險阻重重,但全球央行大力推行寬政策並且連番加碼,推高通脹及壓低息口,不單令本港樓市安然無恙,且令各類房產價格以至整體樓宇成交量更錄得可觀升幅,處處驚喜。據土地註冊處最新數據顯示,2012年截至12月28日,全港共錄115,025宗樓宇買賣登記,成交總值約6,613.64億元,預計全年登記量值最終可達11.54萬宗及6,618億元,較2011年的108,641宗及5,976.72億元,分別增加6%及11%。

上車客538萬購將中2房戶

香港文匯報訊 美聯物業林振聲表示,最近促成一宗將軍澳中心二房戶建築面積約617呎,實用面積約465呎單位成交,由同區上車客斥資約538萬元入市自住,建築面積折合呎價約8,720元,實用面積折合呎價約11,570元。據悉,原業主於2010年10月以約365萬元入市該戶,持貨至今轉手,賺幅約173萬元,物業期內升值約47%。

樂悠居高層5年漲逾倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產李國輝表示,最新錄得荃灣樂悠居高層08室易手,單位實用面積420方呎,建築面積586方呎,兩房兩廁,外望海景,成交價430萬元,實用面積呎價約10,238元,建築面積呎價約7,338元。據了解,賣方在07年6月斥資213.6萬元購得物業,轉售帳面獲利216.4萬元離場,折算期間單位漲價1.01倍。

居屋青雅苑三年升值92%易手

香港文匯報訊 綠悠雅苑效應下,青衣區二手交投暢旺,12月份全區錄得52宗成交,比11月升逾55%,當中200萬元至400萬元的細價物業尤見受捧。中原地產青衣長發分行經理林振邦表示,新近成交為居屋青雅苑低層13室,實用面積486平方呎,三房兩廁,自由市場成交280萬元,平均實用呎價5,761元。

上址年前已作全屋翻新,買家看過由業主提供之單位內籠照片,無睇樓便決定承接,或有機會日後用作出租。參考單位市租約1.1萬元左右,料回報4.7厘。原業主於09年9月以146萬元自由市場價購入單位,現轉手帳面獲利134萬元,單位三年多升值92%。

迎濤灣兩房戶付19.2萬SSD稅沽

香港文匯報訊 中原地產馮煥齡表示,新年假期將至,買賣雙方忙於外遊或慶祝,但當中亦有家用趁假期積極睇樓準備入場。馮煥齡指出,迎濤灣10座低層E室,建築面積664平方呎,實用面積487平方呎,擁兩房兩廁,以384萬元成交,建築面積平均呎價5,783元。據了解,原業主於2002年以184.4萬元購入單位,於2011年12月時轉手,由於持貨不足兩年需付5%SSD稅即19.2萬元。

用家440萬購月海灣創新高

香港文匯報訊 中原地產許偉業表示,月海灣2座極高層D室,建築面積597平方呎,實用面積400平方呎,成交價440萬元,平均建築呎價7,370元,創屋苑新高。原業主於09年7月持貨3年多,帳面獲利210.2萬元,單位升值91%。

香港	皇府灣	低密平房	皇府灣	陽明山莊	換樓首選	樂翠園	內街焦點	知名豪宅
	寶雲道	特式平台	富匯家庭	會景閣	The Albany	聖尼地頭頭	恒景園	美域花園大廈
九龍	畢架山花園	天璽	畢架山一號	御龍居	凱旋門	君臨天下	柏景灣	海桃灣
	海名軒	匯景花園	半島豪庭	半島豪庭	麗港城	譽港灣	星河明居	峻弦
新界	康樂園	寶松苑	雍怡雅苑	鹿茵山莊	美孚新邨	御凱	曼克頓山	萬景峰
	東堤灣畔	天德	歐意花園	錦繡花園	錦繡花園	御林皇府	蘭菊園	御林皇府