

沙田坳道政府地研高密度發展

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府致力於各區尋覓合適的政府用途土地轉作住宅發展。規劃署最新報告提到,位於沙田坳道一帶未發展政府用途地帶有條件轉作住宅用途,並且發展密度要與鄰近住宅項目接近,即發展高密度的樓宇。業界相信,政府對於該一帶的政府用途地帶已有初步發展概念,該區未來或會有新土地釋放。

坳道99號由「政府、機構或社區」(GIC)用地,改劃成「住宅(丙類)」用途,地盤佔地5,479方呎,現時建有1座60年樓齡的獨立屋,計劃以不多於2倍的地積比率,興建兩幢3層高獨立屋,提供樓面約10,947方呎。

私樓申請被轟未用盡地積比

該署文件披露,相關土地適合改作住宅用途,但批評申請人未能善用土地,僅將地皮轉作中低密度的住宅用途,認為地盤鄰近的住宅物業大部分屬「住宅(甲類)」地盤,地積比率9倍,高度限制由主水平基準以上100米至160米。以此推算,地盤若以9倍發展,樓面將大增3.5倍至49,311方呎。申請人提出「住宅(丙類)」並未曾出現在該區大綱圖內。

該署又說,地皮正好在該一帶的未發展GIC土地的中央位置,約佔附近所有未發展GIC土地的14%,若單獨轉用途會失去整體性,認為應該對該一帶的

作全面性檢討。由於上述原因,規劃署不支持將沙田坳道99號轉土地用途的申請,意味申請周五或未能通過城規會。

紅磡香格里拉主體北移

另外,香格里拉位於紅磡臨海酒店項目,昨日向城規會呈交進一步資料,回應市場意見,申請人將物業外觀及布局修改,包括將建築物內的主要部分北移,相信改動布局後,概念上更符及階梯式的高度限制,而食肆/商店的樓面,因今次修訂而減少20,656方呎,至61,441方呎,其他主要發展參數不變,繼續提供599個酒店房間。

新例頭炮新盤 DUNBAR沽10伙

政府管員巡視 指點改善空間

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手住宅銷售條例生效後首個全新樓盤何文田登巴道DUNBAR PLACE 首批30伙昨日上午11時推售,於政府連番出招下,伙伙逾2,000萬元的DUNBAR PLACE銷情唱慢板。發展商太古地產發言人表示,截至昨日,已經簽訂臨時買賣合約的住宅物業共有10個,相等於首張價單提供可出售住宅物業的33%,銷售總額合共3.4億元,平均實用呎價21,770元。



何文田 DUNBAR PLACE 為新例下首個樓盤開售,約有10多名地產代理代客排隊候。

太古地產住宅物業總經理杜偉業說,此項目獲得市場正面的回響,太古地產非常滿意首日銷售成績,很高興在《一手住宅物業銷售條例》實施下進行開售,亦有信心買家滿意新條例下的銷售安排。

原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,地產代理於前日凌晨12時開始代客通宵排隊候。據記者昨日早上10時半於太古中心3期售樓處現場所見,約有10多個地產代理代客於售樓處外右面排隊候,至於準買家於售樓處外另一面坐下來等候,按發展商已登記地產代理排隊的先後次序配對其客人,於開售首1小時發展商已安排全部準買家入售樓處內。

其他發展商到場觀摩

一手銷售監管局昨日巡視DUNBAR PLACE 的售樓處及示範單位。銷售監管局初步認為,該售樓處以及示範單位大體上符合條例要求,但當中有某些部分尚有改善空間,例如示範單位內可展示更多告示,告知準買方示範單位內的內部尺寸與售樓說明書內陳述的內部尺寸有輕微分別的原因是示範單位的牆壁有塗上裝修物料。銷售監管局已於昨日透過其網頁及香港地產建設商會提醒賣方上述情況,避免任何賣方日後再犯同樣的錯誤。

新例實施下,大批地產代理於售樓處外以至太古中心商場內拉客的情況亦見減少,即使有地產代理拉客,他們亦手持DUNBAR PLACE的印刷版售樓書兜客,與以往手持一張簡單宣傳單張來兜客明顯不同。昨日亦見新世界代表及尚家生活董事總經理方文彬到場觀摩,同時亦吸引約30名傳媒到場採訪。

DUNBAR PLACE首推30伙,分布於9樓至19樓,實用面積由1,208至1,830方呎,包括3房及4房戶,訂價由2,306萬至4,163萬元,實用面積呎價由19,042至22,750元,只提供建築期付款方式。發展商委任8間指定地產代理負責銷售。

傳39億購商廈 太古拒回應

此外,對於昨日有報章指太古地產聯同嘉里及一獨立財團以約39億元向中信泰富買入鯉魚涌華蘭路及海堤街交界的

大昌行商業中心的洽購已進入尾聲,太古地產發言人接受查詢時表示,公司不會對市場傳聞作出評論。

至於前日重開由香港小輪發展的粉嶺逸峯146伙,根據一手住宅物業銷售資訊網顯示,逸峯前日售出4伙,分別為第1座7樓A室(用A即供付款,成交價666.93萬元)、第3座18樓A(用C建築期付款,成交價558.7萬元)、第3座9樓B(用A即供付款,成交價438.04萬元)及第3座30樓E室(用A即供付款,成交價408.24萬元)。

陳永傑:新盤五一料控95%



■中原地產陳永傑昨現身DUNBAR PLACE售樓處。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府剛實施的《一手物業銷售監管條例》,暫時只有2個新盤上載及提交全新售樓書、價單及銷售安排,中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨估計,5月初新盤將現空窗期,相比去年五一黃金周的交投情況,估計今年一手交投按年大減95%,而二手交投相信只有去年30%。他認為,目前地產代理經營環境最慘。

不過,陳永傑認為,新例要求發展商及代理以數據作資料,並要引用來源,可減少買賣雙方的爭拗,同時提供更多項目資料予買家參考,新項目上載資料後需等待7日後才能推售,開售3天前公布價單,增加透明度,可保障買家,亦令買樓過程所需時間增加,但屬於合理。

一手上車盤 內地客不足一成

香港文匯報訊(記者 黃子儂)中原地產昨發表今年首季香港一手上車盤內地個人買家統計報告,該行研究部高級聯席董事黃良昇指出,買家印花稅生效後,一手上車盤的內地買家比例大跌至一成以下,客源明顯減少,為一手私樓銷售增加壓力。已知內地個人買家佔宗數7.3%、佔金額8.5%,按季明顯下跌10.4及11.9個百分點。兩個比例均跌至近四年來按季新低,反映買家印花稅成功阻截內地人入市。

RQFII鬆綁 中資券商前景樂觀

市傳外匯局啓動新一輪2000億元人民幣合資格境外機構投資者(RQFII)投資額度,中資金融機構將優先獲批。市場憧憬RQFII進一步鬆綁,將為A股市場注入「新血」,帶來衝擊,同時能惠及內地大型券商。受利好消息刺激下,市場人士看好證券行業前景,中資券商股近日紛紛被炒上。

新一輪2000億人民幣RQFII開關

自2011年RQFII開始以來,RQFII對A股股市的影響一直備受關注。不過,RQFII推出初時受制於只能投放五分之一的金額在股票市場及規模只局限為200億元人民幣,故此對內地股市的影響並不明顯。及至今年3月初,中國證監會推出擴大試點機構類型、放寬投資範圍限制、允許投資機構根據實際市場情況而自行決定投資產品的類型,並簡化了申請文件的程序。在相關措施推出後,相信市場將會更積極推行RQFII業務。

事實上,國內審批RQFII的態度積極,根據中國證監會的數據,至本年初,RQFII總投資額度已增至2700億元人民幣。今年4月中,有傳新一輪2000億元人民幣RQFII開關,國家外匯局已啓動審核,中資金融機構仍將獲優先批核,外資大行要等下一輪始獲受理。市場預期當相關的RQFII額度正式批准後將會對A股市場產生更大力度的支持,為最近相對平穩的A股市場注入一針強心劑。

由於所有RQFII業務必須由內地的券商在內地作為交收經紀行,而RQFII的基金經理都傾向委任較大型、執行能力較強的內地券商作經紀行。隨着RQFII的擴容,除對A股市場打下強心劑外,對經紀業務具領先地位的大型券商,如海通證券(6837)、中信證券(6030)、國泰君安(1788)及銀河證券等的業績都有較大的幫助。

中資券商股炒高 近期新股銀河證券料受益

近期備受關注的銀河證券積極籌備上市,一眾中資券商股率先被炒高,銀河證券亦連帶受益。而在證券行業中,銀河證券業績勝於同業。由2008年到2012年,銀河證券的證券經紀業務淨收入在中國證券業協會的會員中均名列第一。中國證券業協會剛剛公布的2012年年報亦顯示,銀河證券淨資本收益率(ROE)達8.2%,比同業優勝。

此外,中國證監會為確保RQFII試點順利推出,RQFII試點初期參與機構僅限基金管理公司、證券公司的香港子公司。銀河證券於2011年在港成立子公司銀河國際控股,並推出涉及跨境ETF、QDII、RQFII及離岸人民幣債券等新型業務,可以看出銀河證券已為RQFII開關做好準備,一旦RQFII開關,料可率先搶灘。

議價空間增 十大屋苑交投彈

香港文匯報訊(記者 黃子儂)二手市況持續淡靜,業主回歸現實,增加議價空間,令4月十大屋苑成交量按月上升58%至196宗。其中,鯉魚康怡花園增幅最為顯著,成交量按月回升5倍。惟呎價方面,隨着議價幅度擴闊,大部分藍籌屋苑平均呎價較上月回落,跌幅由0.2%至6.1%不等。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,市況持續淡靜,業主陸續面對現實減價,加上一手新例日前正式實施,一手市場推售新盤不多,令不少買家回流二手市場,推動二手屋苑轉樓人流及成交回升。

以區域劃分,成交量仍以新界領先,以升幅逾1倍的沙田第一城為例,成交單位多以減價貨為主。如2座中層C室實用面積327方呎,業主於3月放盤時叫價370萬元,經多番調整叫價及議價還價後,單位最終以

329萬元易手,建築平均呎價8,329元,實用平均呎價10,061元,共減價41萬元,幅度約為11%。

陳氏認為,雖按月成交量有所回升,惟整體數字仍徘徊於200宗以下的水平,不足以反映市況出現逆轉,樓市仍處低迷狀況。

廖偉強:本月買賣料增30%

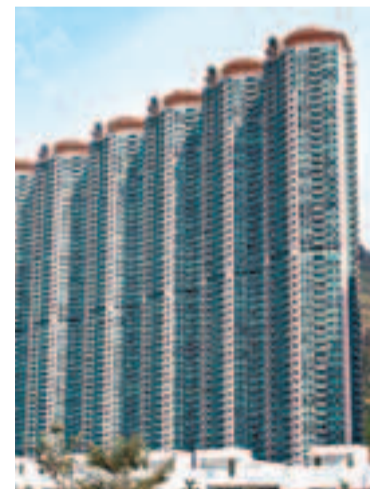
利嘉閣總裁廖偉強亦表示,隨着樓價逐步回落,加上市場觀望氣氛消散,而且多個指標屋苑交投又已打破缺口,為二、三線屋苑的樓價建立新指標,相信指標屋苑交投回趨趨勢將擴散至二、三線屋苑。此外,一手條例的實施,預期更多地產代理回防二手市場促銷單位,部分購買力亦會回流二手市場。綜合以上因素,初步估計5月二手交投可望按月增加20%至30%。

十大指標屋苑4月成交量

| 屋苑 | 成交量 | 按月變幅 | 平均實用呎價 | 按月變幅 |
|-------|------|--------|---------|-------|
| 太古城 | 12宗 | +50% | 13,600元 | +0.5% |
| 康怡花園 | 18宗 | +500% | 11,582元 | -6.1% |
| 海怡半島 | 7宗 | +16.7% | 11,100元 | -2.7% |
| 美孚新邨 | 11宗 | 無變化 | 9,600元 | -4% |
| 麗港城 | 6宗 | -14.3% | 9,270元 | +2.7% |
| 黃埔花園 | 7宗 | -30% | 10,700元 | -0.2% |
| 新都城 | 15宗 | +36.4% | 10,318元 | -2% |
| 沙田第一城 | 43宗 | +105% | 10,285元 | -2.1% |
| 嘉湖山莊 | 70宗 | +94% | 5,556元 | -3.6% |
| 映灣園 | 7宗 | -36% | 7,922元 | -2.2% |
| 合計: | 196宗 | | | |

資料來源:中原地產

製表:黃子儂



■中原地產指,東涌映灣園15座極高層H室新近以765萬元沽出,實用呎價8,226元,造價低估價7.8%。

春坎角道獨立屋2.5億沽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)豪宅市道沉靜多時,近日再現大額成交。市場消息指,春坎角道11A號獨立屋,實用面積3,430方呎,剛以2.5億元成交,實用呎價72,886方呎,為政府推出雙倍印花稅(DSD)後罕見的大額豪宅成交。據悉,原業主持貨達29年,1984年700萬元買入,今次易手帳面足足獲利約2.43億,29年間物業升值35.7倍。

不過,消息未透露新買家是否需支付雙倍印花稅,代理指,購入這類物業的買家大多不是首置,估計買家是以新稅率交稅,以物業類型推算,稅率將為8.5%,支付DSD金額或高達2,125萬元。

另外,中半山世紀大廈1座頂層複式亦傳以1.45億元沽出,單位實用面積4166方呎,計算其實用呎價34,806元。原業主2010年以4,950萬元買入,轉手帳面勁賺5,550萬元或62%。

星濤灣2房實呎11500新高

香港文匯報訊 美聯物業徐永成表示,剛成交的馬鞍山嘉華星濤灣單位為1座中層A室單位,實用面積540方呎,兩房間隔,望海景,議價19萬元後,以621萬元成交,折合實用面積呎價11,500元,創屋苑同類型戶新高呎價。買家為一名同區換樓客,而原業主於2010年7月以377萬元購入物業,轉售帳面獲利244萬元。

新都城低層兩房降價1成

香港文匯報訊 中原地產梁顯信表示,將軍澳新都城本月錄得15宗成交,平均實用呎價10,396元。市場最新錄得新都城1期1座低層B室交投,實用面積364方呎,以378萬元沽出,實用呎價10,385元。原業主最初開價420萬元,最終降價42萬元沽出單位,議幅達1成。原業主於1998年4月以243.5萬元入市單位,單位升值55%。