

駿景園97盤勁蝕326萬

貝沙灣複式劈13% 「公司」轉讓避稅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、劉南溟)政府連番出招令二手業主亦心軟,有業主急於套現,甚至願意蝕讓放售,火炭駿景園出現97盤賬面虧損逾三百萬元離場個案。

中原地产余志偉表示,分行新近促成駿景園9座高層E室成交,單位實用面積1,039方呎,擁三房套房及工人房間,享東南馬場景觀,成交價為938萬元,實用面積呎價9,028元。新買家為用家,原業主則於1997年7月以1,251.5萬元購入單位,持貨近16年,是次沽出單位連佣金賬面蝕讓326萬元離場。

名城低層連佣蝕逾85萬

其他屋苑同樣出現「見紅個案」,大圍名城二期第1座低層望東南景的ND室,原業主大減58萬元(減幅約7.7%)最終以692萬元易手,原業主連佣金等要蝕讓逾85萬元(不計佣金帳面蝕讓78萬元),亦創同類單位近期新低價。置業18徐子政指出,單位實用面積678方呎,3房2廳開隔,原業主於2011年2月以770萬元購入單位後從未入住,業主因急於套現,必須於4月內沽出此單位,最初願意減價60萬元出售,即獲2名準買家同一時間爭相洽購,最後由同座另一業主加2萬元至692萬元落實成

交,實際減幅7.7%,實用面積呎價10,206元。港島南區貝沙灣第4期第7座49樓A複式戶亦見大劈價13.3%,以1.3億元成交,透過買公司股份轉讓,避開買家印花稅(BSD)等額外稅項。消息稱,原業主叫價1.5億元,如今減價2,000萬元,該單位的實用面積3,887方呎,實用呎價33,445元。

付226萬DSD購般豪閣

另一方面,市場仍有投資者無懼付辣稅入市買樓收租。中原地產表示,西半山般豪閣中層A室,實用面積1409方呎,以2,670萬元連租約沽,實用呎價18,950元,投資客繳付雙倍印花稅(DSD)8.5%共226.95萬元,總斥資為2,896.95萬元;沙田翠華花園C座高層04室,實用面積215方呎,以225萬元成交,實用面積呎價10,465元,買家因手頭上已有物業,入市需付樓價3%之DSD稅約6.75萬元。同時,原業主亦需付5%SSD稅11.25萬元。



火炭駿景園9座高層E室蝕讓個案成交價為938萬元,實用面積呎價9,028元。資料圖片

最新二手減價個案

單位	實用面積	成交價	減幅
北角金堡大廈B座高層02室	630方呎	618萬元	282萬元 (31.3%)
東涌東堤灣畔2座低層E室	581方呎	459萬元	69萬元 (13.0%)
沙田碧濠花園2期嘉麗閣中層D室	732方呎	628萬元	72萬元 (10.2%)
馬鞍山新港城4期K座低層04室	519方呎	495萬元	45萬元 (8.3%)
沙田好運中心C1座(楓林閣)中層E室	348方呎	345萬元	15萬元 (4.2%)

註:上述個案均為賬面獲利個案。

資料來源:中原地產、美聯物業及世紀21奇豐物業

朗屏南今起招標



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵公布西鐵朗屏站(南)今起招標,6月3日截標。今次招標條款內雖要支付合共近2億元的前期工程及渠務費用,地皮亦設有

港鐵發言人表示,公司作為代理人推出西鐵朗屏站(南)招標,下月3日截標。一名有意入標的發展商透露,今次招標條款中,除列出項目基本資料外,亦提到日後需支付1.5億元前期工程費,以及4,300萬元的渠務費用,令入標多了一層疑慮,尤其渠務費用支出在其他鐵路項目中較少有,將反映在入標價錢上。

負擔近2億工程費用

不過,由於前期工程費用屬一貫需支付的費用,而渠務費用不算高昂,亦可以計入標價內,轉嫁為地價的一部分,故1.93億元的入場費未有打消發展商的入標意慾,昨日多間發展商都表態有興趣。新地執行董事雷霆稱,集團有意入標,並傾向獨資競投。麗新發展副總裁潘銳民亦稱對項目有興趣,會研究招標條款後決定是否落標。嘉華國際(香港地產)發展總經理尹紫薇說,對項目有興趣,會研究是否入標,有關入場費會計

算入價內。

西鐵朗屏站(南)項目位於朗屏站的南面,具規模之餘,位置亦較接近朗屏站的市集,市場估值14.9億元,每呎地價3,300元。由於投資金額不大,早前推出招標意向時,吸引發展商空群出動,合共收到20份意向書,包括長實、新地、信置、恒地系、新世界等大型發展商。

項目收20份意向書

美聯測量師行董事林子彬表示,項目規模適中,位於鐵路沿線,加上該區對中小型單位需求大,雖有限制、限量條件,但相信對發展商仍會有不錯的吸引力,主要發展為中小型單位,預料吸引多個大型及中型發展商參與。翻查資料,西鐵朗屏站(南)項目佔地約90,396方呎,將建4幢18層至28層高住宅物業,提供720伙。地皮有有限量、限制條件,最少59%單位(428伙)為實用面積在538方呎以下的單位,預計2019年落成。

恒地強拍北角月園街舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地及相關人士向土地審裁處申請強制拍賣北角月園街1及3號,目前已持有87.5%業權,由於大廈樓齡已經超過50年,符合八成業權強拍條件。根據資料,地盤面積僅1,650方呎,現規劃為「商業/住宅」地帶,日後估計以9倍地積比率發展,可建樓面約14,850方呎,設高度限制110米,測量師稱地盤估值4,818萬元。

申請人是以偉民發展有限公司名義申強拍,申請文件內提到,月園街1及3號於1954年落成,樓齡已59年,申請人持有月園街1號的75%業權及3號的100%業

權,只差月園街1號的2樓業權仍未收購,平均計算後,所持業權份數為87.5%。業內人士相信,發展商或有意合併毗鄰地盤,以擴大地盤規模。另外,泛海國際或有關人士持有的金巴利街10至12號,今日將進行強制拍賣程序,底價為2.92億元。地盤面積約為2,810方呎,現時為一棟於1965年落成的8層高商住大廈,物業獲規劃為「商業(6)」用途。第一大平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國指出,該物業重建地積比率为12倍,可建樓面3.37萬方呎,以底價計算,平均樓面呎價約8,665元。

居屋二手額量齊跌兩成

香港文匯報訊 二手居屋買賣連續三個月下降,中原地产高級聯席董事黃良昇指出,4月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得269宗,總值8.10億元,較3月的339宗及10.22億元下跌20.6%及20.7%,宗數是創1998年10月265宗後的逾十四年新低。黃良昇認為,數字反映3月間銀行加息,市民的入市態度轉趨審慎,加上3月底一手居屋貨尾接受申請,影響二手居屋交投顯著回落。

物業平均價299.3萬

按金額分類方面,價值一百五十萬元

或以下的二手居屋買賣跌幅最多,錄7宗登記,按月下跌36.4%。其次是價值一百五十至二百萬元的居屋買賣,錄17宗,按月下跌32.0%。價值四百萬元以上,三百至四百萬元及二百至三百萬元的居屋交投分別錄25宗、97宗及123宗,按月減少28.6%、18.5%及17.4%。其中,物業平均買賣價299.3萬元,較上月的299.4萬元輕跌。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,議價膠着情況短期內難以改善。而且「綠悠雅苑」及最後一期居屋貨尾出售後,購買力累積需時,相信居屋5月登記量將會在250宗至350宗區間內浮沉。

工廈買賣 五個月累跌81%

香港文匯報訊 自雙倍印花稅自今年2月生效後,加劇工業樓宇買賣登記數字下跌勢。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出,4月工業樓宇買賣合約登記錄得246宗,較3月的776宗下降68.3%。若以由2012年11月的1,311宗起計,宗數連跌五個月,累計下跌81.2%。

據了解,4月工業樓宇買賣合約登記創2009年3月錄得214宗後逾四年以來按月新低。至於金額方面,4月錄得40.65億元,創去年9月錄得36.99億元後七個月新低,較今年3月的49.21億元下降17.4%。金額由去年12月的74.66億元起連跌四個月,累計下跌45.6%。按金額分類統計,五十萬元以下各個金額類型的工業樓宇登記宗數及金額均錄得按月下跌,其中二百萬元至五百萬元類型跌幅最多,期內錄得86宗及2.69億元,按月下降77.8%及79.8%。

以分區統計,新界區4月錄得150宗及10.29億元工業樓宇登記,較3月的540宗及28.18億元下降72.2%及63.5%。九龍則錄得80宗及21.41億元,下降60.2%及上升17.2%。而港島錄得16宗及8.94億元,較3月分別下降54.3%及上升2.24倍。其中,最高金額登記包括:觀塘鴻圖道73至75號建大工業大廈全幢(價值9.80億元)及田灣海傍道9號興偉冰廠凍房全幢(價值6.03億元)。

中國樓市

中國地產投資亞太居首

香港文匯報訊(記者 章蕪蘭 上海報導)戴德梁行昨日發表報告稱,2012年亞太地區房地產投資存量大體上浮8%,成為全球唯一增長的地區。其中,中國內地更是憑借15%的顯著增長成為該地區最大的市場。

報告指出,亞太地區在新興市場帶動下表現強勁,中國已超越日本成為該區域最大的市場,以中國當地貨幣計算增幅達15%。澳洲和日本市場增長疲軟,澳洲同比從7%下挫至4%。

戴德梁行全球研究部主管Hans Vrensen評論說,市場缺乏合適的投資物業、大部分的業主以自用為主,以及業主不願放盤等因素,都使投資者在亞太市場買入物業難度加大,「新加坡市場具有流動性,但缺乏規模,而澳大利亞、中國和日本擁有較大市場但缺乏流動性。」

京「譽皇殿」新貨1小時沽清



長實地產投資董事郭子威。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實於4月27日至5月5日期間於北京東方新天地商場舉行北京順義中央別墅區「譽皇殿」二期「尚湖」巡迴路演,吸引逾萬人次前來參觀,過千名客戶留下聯絡資料。長實日前提早推售「尚湖」首批50套大宅,開售1小時內沽清,最高均價近每平米35,000元人民幣,比上一期售價加3%至5%,套現約5億元人民幣。

長實地產投資董事郭子威表示,「尚湖」第二輪路演將於本周五至周日及下周五至周日在藍色港灣購物中心接力登場,屆時不排除再加推大宅。

昆明

晉紅高速即將開建

香港文匯報訊(通訊員 段正祥、吳桂雲)晉(寧)紅(塔)高速公路即將開建,建成後將有效促進滇中經濟圈建設。晉紅高速公路是滇中經濟圈規劃的昆玉旅遊文化產業經濟帶的一條重要通道,有利於依托優勢文化、旅遊、氣候資源,建設具國際影響力的商務會展旅遊區和國際一流的休閒養生度假旅遊區,加快形成中國乃至世界最適宜人居和休閒度假的旅遊目的地。該路設計寬度33.5米,雙向六車道,全線長49.755公里,估算投資84.48億元,計劃今年7月1日開工建設,2015年底竣工。

尋甸發展牛欄江流域綠色農業

香港文匯報訊(通訊員 馬永烈)尋甸縣結合牛欄江流域治理,發展綠色農業,牛欄江流域農業面源污染防治取得了較好效果。尋甸縣在牛欄江流域實施「禁花減菜」的同時,成功引種藍莓、板藍根、紫花苜、苗木等施肥少、排放少的替代種植品種,推廣測土配方施肥技術和生物防治技術,精耕直接還田技術,發展節水農業、循環農業,建設循環性蔬菜產業園區,有效減少農業排放和污染。同時,在牛欄江兩岸200米範圍內全面禁養,建設標準化養殖小區,推動流域範圍內畜禽養殖向「規模化、標準化、園區化」集中,目前已建成的2個標準化畜禽養殖小區,外排廢水達到《城鎮污水處理廠污染物排放標準》一級A標準。

宜良建高新分園區

香港文匯報訊(通訊員 周雲蘭)4月28日,宜良縣與昆明高新區簽訂戰略合作框架協議,共建昆明國家高新技術產業開發區宜良分園區。高新宜良分園區的建設,將加快宜良產業結構調整和優化升級,促進宜良工業突破、園區建設、招商引資躍上新台階,並探索園區建設新機遇。宜良將發揮多方面的優勢,主動承接高新區規劃佈局的產業項目,為項目落地提供優質的軟硬件環境。

晉寧兩鄉鎮入圍國家級生態鄉鎮

香港文匯報訊 近日,晉寧縣六街鎮、二街鎮達到國家生態建設示範區之「國家級生態鄉鎮」考核指標要求,被命名為「國家級生態鄉鎮」。六街鎮、二街鎮通過一整治、二拆除、三清理、四工程、五設施、六保潔、七制度的「1234567」工程,落實各項創建指標,達到了國家級生態鄉鎮的考核要求,經過市級初核、省級考核、國家級覆核的過程,被國家環保部授予「國家級生態鄉鎮」,為晉寧縣創建國家生態縣奠定基礎。

西山區推進名牌戰略

香港文匯報訊 記者近日獲悉,西山區品牌戰略推進獲新進展:2012年,新增省級名牌產品21個、市級名牌26個。近年來,西山區實施以「培育名牌、發展名牌、宣傳名牌、保護名牌」為主要內容的名牌經濟發展戰略,發揮政府職能作用,深入開展企業內培工作,培育和引導企業爭創三級名牌。2012年,新增省名牌21個、市名牌26個;今年計劃至少創省級名牌3個、市級名牌5個。目前,該區已擁有國家名牌2個、省名牌76個、市名牌65個。

宜良洋蔥價格創新高

香港文匯報訊(通訊員 周雲蘭)4月中旬起,宜良洋蔥陸續上市,以2.2元/千克的收購價格創下近5年新高。據悉,今年宜良種植洋蔥4,000多畝,其中近3,000畝連片種植於有20多年種植歷史的狗街龍華村委會,其品種多以龍華紅皮洋蔥系列為主,由於土質優良,氣候適宜,管理科學,洋蔥個大、均勻、色澤鮮亮而暢銷各地。今年的宜良洋蔥大量上市,收售高峰期,每天可收購外調洋蔥300噸左右。

西山區扶持勤工儉學

香港文匯報訊 西山區通過實施「建好一個基地,辦好一個食堂,救助一批困難學生」的「三個一」工程,加大對農村義務教育寄宿制學校勤工儉學扶持力度。區政府每年投入專項資金80餘萬元,用於建設勤工儉學基地。目前已建成勤工儉學基地20個,蔬菜大棚31個,豬圈、雞鴨舍1,120平方米。年出欄生豬200頭,雞、鴨、鵝2,000餘隻,出產蔬菜268噸,糧食6.7噸,滿足了3,600餘名寄宿制學生的生活需要,該區15所農村寄宿制學校基本實現了每天一餐內的全免費教育。