

四客爭一盤 美城搶高150萬



內地客以1,750萬元擊退其他3組客購入天后美城花園大廈4房單位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)累積已久的二手市場購買力日漸釋放,部分盤源罕有的大銀碼單位相當具吸引力,故近日市場上出現追價爭盤的情況,當中以港島東區的4房大單位最為搶手。天后美城花園大廈4房戶日前有4組客爭購,結果被搶高150萬元至1,750萬元由內地客承接,並須繳付雙倍印花稅及買家印花稅近400萬元;鄰近的天后廟道慧雅閣罕有4房戶亦出現3組客爭入市的個案,結果由一名外區買家以約2,580萬元承接。

中原副區域聯席董事陳家鴻表示,近日用家積極睇樓,多選擇購入優質大單位自住。天后美城花園

大廈高層戶室,擁4房雙套房間隔,放盤半日即獲4組客查詢問價,搶盤入市。據悉,原業主於最初放盤叫價1,600萬元,後見市場反應熱烈,加上買家積極追價,最終提價150萬元至1,750萬元將單位沽出,折合實用呎價14,262元,折合建築呎價10,606元,但比市價1,900萬元低近8%。

內地客豪交近400萬稅

新買家為內地客,擊敗3組本地客之餘,更須繳付雙倍印花稅及買家印花稅共393.75萬元。原業主則早於1973年以20萬元購入單位,轉手賬面大獲獲利1,730

萬元。陳家鴻補充,市況回暖,用家入市步伐加快,預料陸續有家庭客有意換樓,令交投轉趨活躍。

另外,美聯首席高級營業經理胡宗樂表示,天后廟道慧雅閣C座中層2室連車位,4房間隔,由一名外區買家以2,580萬元承接。建築面積呎價約為12,028元,實用面積呎價約為14,879元。由於單位為同區罕有4房戶,因此吸引3組客爭相入市。原業主於1998年8月以約900萬元購入單位連車位,是次轉售帳面獲利約1,680萬元,物業升值約1.87倍。胡宗樂續指,現時天后廟道4房大單位放盤長期處於單位數,盤源罕有,故業主不愁沒有承接,叫價相當硬淨。

加辣招滿三個月 內地客佔比急挫 美聯：港島樓價未跌完

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府於2月22日再出「加辣招」以來三個月,以內地客及公司客入市為主的港島區豪宅交投量大挫3.7%至12.6%,港島區整體樓價亦回落4%至8%。美聯物業董事楊永健表示,內地客因重稅卻步,今年第一季港島區二手住宅註冊宗數比率跌至約4.3%,其中豪宅買賣比率更下降10.1個百分點至9.3%。他更預期,港島區樓價仍會下跌約5%。

由於地產交投量大減正影響相關行業,如律師、裝修等,楊永健因此建議,當局應趁「加辣招」實施已一季,檢討及研究優化措施,如延長換樓人士豁免繳付雙倍印花稅的時間,由6個月延長至1年或以上,增加二手市場流通量,令市場健康發展。

楊永健指出,由於一手住宅物業銷售條例實施後,港島區無一手盤供應,購買力流入二手樓,5月以來港島區5個大型屋苑成交量已較3月低位22宗有約55%的升幅,令二手交投量喘定,展望第三季交投量有望回升5%,但難以重返正常水平,樓價仍會下跌約5%。

內地買家佔比跌至4.3%

楊永健指出,以買家姓名的英文拼音鑒別是否內地買家計算,在已知個人買家姓名的個案中,今年第一季內地買家佔港島區整體二手住宅註冊宗數比率約4.3%,相比上一季的8%,下跌約3.7個百分點。不過,內地客鍾情的豪宅市場所受影響最為明顯,資料顯示,逾二千萬元的港島區二手住宅的內地買家比率由去年第四季的19.4%,下降至今年首季的9.3%,比率下降達10.1個百分點,反映額外印花稅(BSD)推出時已打擊內地買家在港入市意欲,而今年推出的「加辣招」更令內地客更為卻步。

而同受DSD影響的公司客入市同樣受挫,按已知買家姓名/公司名稱個案計算比

率,今年第一季公司買家佔港島區整體二手住宅註冊量約2.5%,相比上一季的15.1%,大跌約12.6個百分點。而公司客佔逾二千萬港島區二手住宅註冊比率下跌幅度更見明顯,由上一季的48.1%,急跌至今年第一季的5.5%,下跌約達42.6個百分點。雖然近期有以轉售公司形式買賣,可令稅款減少,但由於買賣公司存在一定風險,如未必可以做按揭等,因此暫未成風。

豪宅公司客比例大挫

根據美聯港島區「樓價走勢圖」,並以實用面積呎價計算,港島區3月的實用面積平均呎價約為14,070元,為歷史新高,而4月的實用面積平均呎價約為13,176元,按月下跌約6.4%,顯示加辣招措施令二手交投急挫的同時,買家入市態度審慎,成交以寫字樓為主,拖低二手樓價;不過,4月港島區樓價縱使回落,但仍較去年底約12,562元高出近5%。

至於港島區租務方面,他指出,「加辣招」出告後,不少準買家由買轉租,亦由於DSD令換樓成本增加,令業主放售意慾下降,故租賃成交量於3月即時上升至約161宗,按月上升約62.6%。4月及5月(截至5月20日)的租賃成交量則逐步回落,分別錄得約127宗及65宗,與出辣招前的租賃成交量相若。基於放盤多,租金回軟,由於企業減少租金津貼,月租逾10萬元的租務成交急跌,月租4萬元至7萬元的租金具支持。



美聯物業董事楊永健(右3)、營業董事馮劍劍(右2)、吳家棟(右4)及劉文華(右1)。

主管率團赴深 交流尋找客源

儘管被認定為辣招下的犧牲品,部分地產代理仍把握這段「空窗」出外交流。美聯物業旗下美聯旺舖、美聯商業及美聯工商3個分部的營業董事日前率領團隊,出席美聯中國在深圳羅湖分部舉行的區經會,互相交流兩地的地產市況,及分享銷售物業的經驗,藉此把握內地及本港兩地發展機遇,積極開拓新客源。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,香港企業拓展內地市場已是大趨勢,實力雄厚內地用家無懼港對非物業市場的調控措施,增加交易成本的情況,積極購入工商舖物業以設立辦事處,或增加分店。是次乃公司3個分部首次一同前往內地區經會推介香港工商舖物業,日後將繼續安排更多交流活動,促進兩地分部的合作及開拓新客源。

記者 黃嘉銘

恒兆中環商廈目標呎價5萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)黃竹坑環匯廣場火速沽出約80%樓面後,恒兆系及恒基地產趁勢於本周雙響炮出擊,以原價加推中環安蘭街「18 On Lan Street」銀座式商廈及柴灣利翠街東貿廣場,前者中高層目標呎價5萬元,入場費約9,000萬元;後者呎價約7,500元。

恒基地產營業部總經理林達民昨表示,由恒兆系及桂洪地產合作的「18 On Lan Street」銀座式商廈,於今年2月售出7層,套現逾6億元,平均建築面積呎價約4萬元,本周內會以原價加推,此項目的地下至2樓為零售舖(建築面積2,220至5,477方呎),3樓及5樓為複式舖(建築面積4,928方呎及平台578方呎),28樓及29樓為複式層作餐廳(建築面積5,134方呎及天台94方呎),計劃保留作長線收租用,至於未出售的樓層可作舖位,計劃於周內推售,中高層目標呎價5萬元,此批層數的建築面積2,448方呎至2,464方呎,入場費約9,000萬元。

東貿廣場本周原價加推

至於由恒基地產發展的柴灣利翠街東貿廣場,他指出,已售出60%樓面,計劃本周內以原價加推,呎價維持約7,500元。他指出,雖然政府2月出招要求商業項目買家提早繳交印花稅,但早前系內推售的黃竹坑環匯廣場已售出80%樓面,套現19億元,平均呎價9,400元,反映市場對商廈的需求非常大。



林達民表示,中環「18 On Lan Street」銀座式商廈於今年2月已售出7層,套現逾6億元。

7成測量師行缺人

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)活化工業樓、強制驗樓、市區重建,再加上基建發展,測量師行業對於人手的需求愈來愈大。香港測量師學會最近發表「測量專業人才需求」調查報告,顯示72%測量師行於過去6個月曾經人手短缺,72%測量師行亦預期未來半年工作量遞增,75%測量師行將會招聘更多人手,並以助理級測量師為主。

香港測量師學會會長賴旭輝指,就香港政府最近的土地及房屋政策,預期未來數年將會有更多工程需要大量測量行業專業人士,行業前景樂觀。賴旭輝又說,現時香港大學、香港理工大學、香港城市大學均設有測量本科課程,為業界培育新血,培育和鼓勵青少年投身測量專業亦是學會的目標之一。

香港測量師學會於今年3月至5月期間,透過網上問卷,調查有關測量行業專業人才需求,成功收回31間測量師行(當中合共僱用超過800位學會會員)之間卷回應。

匯港中心變酒店料放行

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)眼見本港旅遊業發達,酒店房間不足,廖創興企業持有的西營盤匯港中心,雖然地段規劃為「住宅(甲類)」用途,可以重建為住宅,但其早前向城規會申請改裝酒店,並提供299個房間。規劃署昨稱,改裝酒店並未對周邊環境帶來不良影響,不反對有關申請,相信明日可獲城規會通過。

規劃署表示,雖然地皮規劃意向為高密度發展的「住宅(甲類)」用途,但今次酒店發展主要是改裝現有寫字樓,整體大廈體積及高度維持不變,沒有帶來不良視覺影響,項目亦未有對周邊環境、交通帶來負面影響,相信不會影響房屋供應。

匯港中心佔地11,051方呎,廖創興企業申請將現有28層高的商業辦公室改造成酒店用途(包括1個地庫),涉及非住用樓面165,759方呎,提供299個房間。

真明麗售尖沙咀舖賺1.1億

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)真明麗(1868)昨宣布,訂立出售物業協議,以代價2.38億元,出售位於尖沙咀科學館道9號新東海商業中心地舖及地庫一樓,總面積為2.7萬方呎,物業現時為該集團展覽廳及辦公室。該集團預期出售溢利為1.128億元,將撥作營運金。雙方將於本月底前訂立正式協議。該股昨日表現好,收報1.77元,升2.31%。

陳茂波：連天台出售須列售樓書



發展局局長陳茂波指,在地契方面,出售「只供維修時前往的天台」不需要向地政總署申請和不涉及土地補價。資料圖片

香港文匯報訊(記者 方楚茵)九龍塘瑤堡的頂層連天台「奇則」單位,天台沒有圍欄,發展商在買賣合約沒提及「天台不可進入,只供維修時前往」限制之餘,更列明業主有權使用天台。發展局局長陳茂波昨在立法會回應事件時指,上述情況須列於售樓說明書內。

陳茂波指出,若住宅物業連接天台並與天台一併出售,但物業擁有人不能正常使用天台,或物業擁有人須讓維修人員進入其物業以通往天台進行維修工作,這項資料只為賣方所知悉,並非一般公眾人士所知悉,這項資料會被視為「有關資料」,而須列於售樓說明書內。

他又指,在住宅物業交易中,買賣合約是保障買賣雙方的利益的重要文件。《一手住宅物

業銷售條例》就買賣合約提供強制條款,買賣雙方雖可在買賣合約內適當加入其他與物業交易有關的條款,但有關條款不能與《一手》強制條款有衝突。至於過去有多少個一手住宅物業連天台出售,以及當中有多少個連物業出售的天台不能加設圍欄,當局並沒有備存這方面的資料。

無需向屋宇署申請

陳茂波又指,樓宇買賣並不屬《建築物條例》的規管範圍,故發展商把「只供維修時前往的天台」出售,並不需要向屋宇署申請,亦不涉及修改建築圖則。在地契方面,出售此類天台亦不需要向地政總署申請和不涉及土地補價。

將軍澳68B2地估值42億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)將軍澳第68B2區地皮將於明日招標,由於地皮具規模,兼且位置臨海,業界對地皮反應及估值都相對正面,料地價由39.74億元至42.8億元,每呎樓面地價由4,600元至4,800元。根據資料,地盤面積295,160方呎,最高樓面可建約855,964方呎,其中708,379方呎為住宅用途,限建不少於875伙,平均單位面積約810方呎。

明起招標 限建最少875伙

將軍澳地皮明日招標後,將於7月5日截標。美聯測量師行董事林子彬表示,由於地皮屬土地儲備表內最後一幅推出的同區地皮,加上地皮臨海及質素佳,預期受發展商歡迎,估計入標反應不俗,地皮估值達41.1億元,每呎約4,800元。中原測量師行估價部執行董事張競達表示,估計地皮每呎樓面地價4,600元,地皮總值約39.37億元。

同日招標及截標的大嶼山「蚊型地」,位於長沙上村以南的近海處,佔地約15,481方呎,可建樓面僅6,191方呎,預料可發展3間至5間海景洋房,業界預料樓面地價由5,500元至6,000元,估值約3,400萬元至3,714.6萬元。業界預測,地皮曾經3次試勾失敗,而且早已有多年發展商於區內「插旗」,反映具一定叫座力,相信會受發展商歡迎。



上海6月推地表總值225億

香港文匯報訊(記者 沈夢珊)據港通通訊提供統計數據顯示,在6月1日至28日期間,上海土地市場計劃出讓的經營性用地已達23幅,起點總價合計約225億元(人民幣,下同)。6月上海將出讓23幅經營性用地,起點價合計已經突破200億元,將創今年新高。

記者注意到,6月上海土地市場不乏重量級地塊。其中,青浦區徐匯鎮會展中心3地塊02-01起點總價達到44.23億元,是今年來推出的底價最高的地塊;而世博A片區的13A-01、13A-02和13A-03合共三幅地塊的出讓底價已接近58億元,或將再創世博地塊佳績;

虹橋商務區核心區北片區的6幅地塊也將在下旬集中出讓,起點總價合計63億元。

靜安34億黃金地成焦點

值得注意的是,上海灘曾經赫赫有名的「東八塊」之一的靜安區石門二路街道60號街坊地塊也定於6月招標,這幅市中心絕版黃金地塊的起點價34億元。據了解,土地出讓面積17,937平方米,容積率7.58,起點樓板價25,006元/平方米,採用招標方式出讓,定於6月28日開標。「東八塊」被譽為「上海最後一塊黃金地」,訂上該區域企業包括來自李嘉誠家族、新鴻基集團等財團。