

裕泰興避辣招 3盤「齋租唔賣」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府辣招逼市,樓市交投未見起色,裕泰興旗下3個新盤變陣,旺角都匯、西環高街99號蔚峰及九龍城聯合道50號全部「齋租唔賣」,預計每年為集團增加租金收入1,500萬元。裕泰興董事總經理羅守耀說:「而家起樓成本好高,我何必將件10蚊嘢賣8蚊,但將來又起件12蚊嘢嘢呢?」

羅守耀日前接受本報記者電話訪問時,提到旗下3個新盤的部署:「全部都會打算長線收租,除非政府政策有咩改變。」翻查資料,裕泰興今年內原本有3個新盤可以推出,但受到政府「辣招」影響,羅守耀年初時已經透露銷售策略變化的「端倪」,講明旺角都匯全數60伙全部長線收租。

高街項目月租3萬起

至昨日,羅氏再進一步透露,西環高街99號及聯合道50號都傾向全部收租,其中提供25伙的西環蔚峰,2月已批出入住紙,最近招租,每個單位的月租由3萬元起。而另一個聯合道50號亦提供約20伙,預計年底可以入住,視乎屆時市況變化再決定租或售,但因看不到政府辣招有任何改變,相信項目屆時「租多過賣」。

他坦言,現時政府增收一系列的稅項,對於發展商訂價有好大考驗,而且買地「好困難」,舊樓收購亦受到政策因素影響,對他們來說,再建1幢樓,不如將物業收租,賺取租金收入更好,現時實在無誘因去發展新樓盤。他又明言,該集團不是因為實施一手銷售新例而只租不賣,強調有能力配合新例賣樓,包括製作新樓書。

起樓成本高 賺租穩陣

不過,他補充該集團過去兩年已收購不少舊樓地盤,雖然購買新地盤有難度,但目前不乏地盤發展。而作為小型地產商,該集團未來會減少買地建住宅等,會將資金放於其他投資項目,例如早前出售一些精品酒店,將資金轉投股票市場等,甚至正物色內地、新加坡、澳門等地方的投資機會。



■裕泰興董事總經理羅守耀表示,該集團未來將資金轉投股票市場等,甚至正物色內地、新加坡、澳門等地方的投資機會。

嘉華：新例需時間消化



香港文匯報訊(記者 黃子慢)一手住宅物業銷售條例實施至今,市場盤源寥寥可數。嘉華國際(01713)執行董事呂志和(見圖)於股東會後表示,新例實施令成本及時間有所增加,因而市面上的可推盤源有限,確實對市場運作有相當的影響。

呂志和表示,樓價於過往數年已累積很大升幅,令現在的樓價及生活指數反映市民上車有困難,政府亦作出不少措施以平衡各方面,未來的發展要視乎政府所施行的政策如何幫助發展商及買家。至於公司首季的銷售,呂志和表示表現不俗,但未來因政府有不少條例及要求,所以預期後期的銷售會稍為放緩。

呂志和：上車有困難

公司主席呂志和亦表示,樓價於過往數年已累積很大升幅,令現在的樓價及生活指數反映市民上車有困難,政府亦作出不少措施以平衡各方面,未來的發展要視乎政府所施行的政策如何幫助發展商及買家。至於公司首季的銷售,呂志和表示表現不俗,但未來因政府有不少條例及要求,所以預期後期的銷售會稍為放緩。公司執行董事呂慧瑜指,內地樓市的剛需持續,公司會主要集中發展一線城市如上海等,而推售步伐會按照市況,預期嘉天匯會於今年年底推出。他又指,現時正重新製作樓書,而

地建會籲設DSD退款機制

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府於2月底推出雙倍印花稅,全面打擊住宅及非住宅市場。地產建設商會日前去信立法會《2013年印花稅(修訂)條例草案》委員會,批評措施扭曲樓市運作,並建議政府若業主2年內未有變更業權,可以退回一些雙倍印花稅(DSD),以及撤銷非住宅物業的DSD等。

地產建設商會日前向立法會呈交意見書,內容提到政府最後一輪需求管理措施,即雙倍印花稅的推出,扭曲原本已經被扭曲的樓市,認為現時令樓市熾熱的原因是美聯儲及其他國家央行的量化寬鬆措施,建議推出的措施會適得其反,反而減低市場流通量,減

少樓宇單位的供應量。

建議剔除非住宅物業

該會提出4項建議,一是希望政府能定期檢討DSD,如每半年一次,並就何時撤銷措施有明確標準;二是若業主2年內未有變更業權,一直持有物業,可以獲退回一些雙倍印花稅(DSD),以此推動換樓動力;三是撤銷非住宅物業的DSD;最後是對於換樓人士來說,其換樓期限可考慮由現時的6個月延長至24個月,令他們不致失去購買一手樓花的選擇權,而原有單位也不必因為急於出售而被壓價。

麗新增折扣銷油塘貨尾

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手住宅物業銷售條例實施逾月,陸續有貨尾盤重推。麗新發展於油塘Ocean One 昨日派發全新售樓書及52伙價單,平均實用面積呎價14,039元,入場費687.7萬,發展商提供即供折扣優惠由4%擴至5%,變相減價,亦新增12個月長成交期的付款方法,最快下周三推售。

麗新發展高級副總裁潘銳民昨表示,Ocean One昨日起開放樓市範圍單位予公眾參觀,開始24小時派發售樓書印刷本,以及已把全新售樓書上網。

687萬入場 增現金利息

據介紹,Ocean One今次重推的52伙,分布于8樓至31樓,以原價重推,實用面積由531方呎至762方呎,售價由687.7萬元至1,263.3萬元,此批單位但把即供折扣優惠由4%擴至5%,亦新增12個月長成交期,其他優惠保持不變,如提早3個月至9個月還款,可獲現金回贈4%至2%,發展商亦會向A及B單位買家提供38.8萬元現金利息,及向C、D及E單位之買家提供

3.8萬元現金利息。他指出,如果一切順利,最快下周三推售,發展商委託12間地產代理銷售。

潘銳民指出,Ocean One共有124伙,早前已售出14伙。他又稱,計劃於10月以現樓推售大坑豪宅盤,現正申請售樓紙中,項目只有9伙,實用面積由逾1,000方呎至6,000方呎。

晉嶺平均實呎價14891

此外,遠東發展於深水埗的晉嶺昨晚亦上載按新例的全新價單,此批單位共31伙,為3樓至25樓的A室及C室,實用面積分別為430方呎及429方呎,平均實用面積呎價14,891元,售價由588.6萬元至701.93萬元。遠東發展高級營業及市場總監方俊表示,今次屬原價重推,售樓處內亦可以24小時提供售樓書,計劃於本週六中午12時起推售,已委託8間地產代理行銷售,優惠不變,包括送印花稅及按買家需要提供供樓補貼,發展商提供90天即供付款(照訂價減7%),及建築期付款(照訂價),提早於今年12月31日前清還所有樓價可獲5%樓價現金回贈。



■油塘Ocean One昨日派發全新售樓書及52伙價單,最快下周三推售。

北角舖位短炒蝕讓離場

香港文匯報訊 非住宅物業交投轉靜,5月全港錄199宗工廈物業買賣登記,創下2009年2月以後的單月新低。與此同時,北角堡壘街相連舖位剛以920萬元摸出,原業主持貨5個月帳面蝕讓30萬元離場。

中原(工商舖)商舖部助理營業董事黃偉雄表示,北角堡壘街57至59號低層地下C及D號舖連閣樓以920萬元摸出,新買家為長綫投資者,屬首次入市舖位市場,需支付雙倍印花稅購舖。單位總建築面積2,160方呎,是次成交呎價4,259元,舖位現由足浴店承租,每月租金約3.98萬元,按現時租金計算,回報近5.2厘。原業主於1月斥資950萬元購入上址,持貨5個月,今番帳面蝕讓30萬元。

鄧成波或4.1億沽工廈

另一邊廂,受惠東九龍郵輪碼頭將於本月中開業,造就東九龍商廈群獲投資者追捧,資深投資者鄧成波持有的觀塘凱康大廈全幢新近有投資者出價至4.1億元洽購,幾近業主意向,預料短期內承接。中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事林嵐表示,該物業位於觀塘偉業街164號,現址為一幢樓高21層的工廈,已獲批改建作商業用途,地盤面積6,337方呎,總建築面積約6.7萬方呎。

漁暉苑近四百萬沽破頂

香港文匯報訊 首批白表免補地價屋居申請人已於上月尾陸續收取批准信,相信本月投入市場,刺激現有睇樓客加快入市,造就屋居買賣破頂成交。中原地產周世康表示,新近促成香港仔漁暉苑以新高價沽出,單位為A座中層5室,兩房間隔,以自由市場價398萬元沽,折合實用呎價9,499元,呎價及造價均屬屋苑同類單位之冠。

周世康續稱,漁暉苑同類單位於5月初造價為395萬元,當時已創出新高,是次成交價再破頂,反映屋居升勢凌厲。新買家為用家,見漁暉苑放盤稀少,為免遲買更貴,即加快速度入市單位自住。原業主則於1999年以150萬元(該屋苑免補地價)購入上址,轉售賬面大幅獲利248萬元,單位升值達1.7倍。

天后寶明閣造價創新高

私宅市場同樣出現新高成交,世紀21北山地產嚴智賢表示,天后寶明閣高層B室剛以445萬元成交,實用面積呎價14,833元,破該物業歷史新高。另外,世紀21奇豐物業趙詠欣表示,新港城C座中層5室以487萬元沽出,實用面積呎價9,365元,其成交價約高於市價8%成交,創同類單位新高價。



綠色工作

為響應6月5日「香港綠色日」,中原地產訂購逾450盆迷你盆栽,分到各分行同事的工作桌,宣揚環保訊息。此外,總行寫字樓的走廊、接待處等添置水種植物擺設。同時,上載「衣、食、住、行環保小貼士」到內聯網,並於手機應用程式中增設環保問答遊戲,讓環保由生活做起。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成公資土拍告〔2013〕6號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》,成都市公共資源交易服務中心定於2013年7月3日上午10時,在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓,以拍賣方式組織出讓4宗國有建設用地使用權。現有有關事項公告如下:

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
								計入容積率總建築面積/容積率	建築密度	建築高度	綠地率			
1	JN03 (252/211): 2013-131	金牛區土橋村8、9組	39727.86 合59.5918畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	樓面地價: 3100元/平方米	10000	2013年7月3日上午10時	不大於119183平方米	詳見規劃條件通知書	建築物(含所有建、構築物及設施)最高點高程不大於航空限高總對海拔高程582米(建築物最高點相對地面高度約60米),若要突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批覆	≥30%	二類住宅用地	50.2479 指標證書	成都市國土資源局
2	QY14 (252/211): 2013-132	青羊區萬家灣村4、5組(北地塊)	54924.50 合82.3867畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	樓面地價: 3750元/平方米	20000	2013年7月3日上午10時	不大於197728.2平方米	詳見規劃條件通知書	建築物(含所有建、構築物及設施)最高點高程不大於航空限高總對海拔高程579.9米(建築物最高點相對地面高度約64米),若要突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批覆	不小於30%	二類住宅用地	82.3867 指標證書	成都市國土資源局
3	WJ08 (252/211): 2013-133	溫江區金馬鎮金泉社區三組	56481.65 合84.7225畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	180 萬元/畝	4000		容積率: 不小於2.0且不大於4.0	不大於28%	居住建築高度為多層及多層以上,且滿足該片區城市設計要求	不小於30%	居住用地	8.8257 指標證書	溫江區國土資源局
4	DY02 (211/252): 2013-134	大邑縣安仁鎮瓦安村八組	66666.04 合100.0000畝	商業、住宅用地商業40年住宅70年	62 萬元/畝	1600		容積率: 不大於1.6; 大於1.0(住宅建築面積不大於計容建築面積的49%)	不大於35%	24米	不小於30%	商業居住混合用地	100.0000 指標證書	大邑縣國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買,申請人可獨立競買也可聯合競買,但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、申請參加本公告宗地土地競買的,競買保證金只須按其中額最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價,自由競價,價高者得。競得人競得宗地的,在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。
四、JN03(252/211):2013-132、QY14(252/211):2013-131號宗地:競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續,並承擔相關費用;商品住房總面積中,套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重,必須達到70%以上。
五、請競買申請人在2013年7月2日17時之前,憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續,領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率,請競買申請人於2013年7月1日前,持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。
六、須「持證准用」的競得人,在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前,應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取,也可在成都農村產權交易所購買;建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話:028-85987005)
七、本公告未盡事宜詳見出讓文件,並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2013年6月9日起到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口領取出讓文件。
聯繫地址:成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話:028-85987887、85987882
詳情請見:成都市公共資源交易服務中心(http://www.cdggzy.com/) 四川省國土資源廳(http://www.scdir.gov.cn) 成都市國土資源局(http://www.cdrl.gov.cn) 中國土地市場網(http://www.landchina.com)

宗地位置示意圖



成都市公共資源交易服務中心 2013年6月5日