

港圖灣續熱銷加推42伙

累售103伙 套現逾12億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)以貼市價及提供不少付款優惠的馬頭角港圖灣昨日早上加推42伙中高層單位,反應持續熱烈,根據一手住宅物業銷售資訊網頁顯示,昨日售出30伙,並錄大手掃貨。港圖灣至今已推出122伙,合共售出103伙,套現逾12億元。另一方面,市場樓盤哀歌仍在,天水圍嘉湖山莊6期(美湖居)錄得97盤帳面虧蝕47.6萬元個案。

消息指,港圖灣昨日亦錄多宗大手成交,其中一組本港客斥資7,478萬元掃入5伙,其中4伙為29、42、45及46樓實用面積890方呎的C單位,1伙為46樓實用面積603方呎的B單位。另外,一組九龍家庭客斥資約2,260萬買入29樓A室及41樓D室作自住用,前者單位實用面積875方呎,售價1,473.4萬元,後者單位實用面積508方呎,售價771.456萬元。

本港客斥資逾7千萬掃5伙

嘉里發展執行董事朱業培昨表示,港圖灣截至前晚約收100張票,昨日早上有約80%入票人士出席揀樓,截至昨日下午3時,項目已簽約30伙,有買家購入2伙。

據現場消息指出,昨日早上11時於現樓樓處分批抽籤揀樓,場面熱鬧,昨日港圖灣加推的42伙,平均實用呎價18,242元,比首批80伙提價15%,其中48樓B室連天台單位,實用面積1,340方呎,售價3,618萬元,實呎價達2.7萬元,若能成交,將創出區內新高價。

漆林展銷廳或明日開放

此外,新世界於元朗大道村漆林,發展商今日安排傳媒參觀設於中環皇后大道中39號的展銷廳。消息指,發展商計劃明日起開放展銷廳予公眾參觀。

二手市場方面,想不到相隔16年,人人話樓市升到癩,但原來還未及97年樓價。祥益地產分行主管林家倫



港圖灣昨日早上開售加推單位,現樓售樓處場面熱鬧。

昨表示,日前天水圍嘉湖山莊6期(美湖居)錄得一宗區內客「即睇即買」成交個案,原業主於1997年06月以350.6萬購入單位,是次轉手帳面虧蝕約47.6萬。

嘉湖97蟹貨蝕47.6萬沽

林氏稱,上述單位為美湖居6座低層D室,實用面積544呎,三房兩廳,日前獲一名區內客垂青,加上原業主增加議價空間,累積減價達27萬,買家遂便決定「即睇即買」,以303萬購入上址作自住之用,以實用面積計算平均呎價為5,570元,屬市場價成交。

與此同時,「白居二」買家陸續入市,細銀碼居屋交投熾熱,屯門龍門居兩房單位綠表價創新高成交個案。祥益地產吳永豪表示,成交單位為6座低層D室,實用面

積484方呎,原業主於2000年12月以68萬(居二市場價)購入上址,日前獲區內上車客以224.22萬(居二市場價)承接,實用面積計算呎價為4,633元,屬稍高於市場價成交,平均呎價及售價創同類兩房單位的今年新高。

龍門居2房創綠表新高

另外,中原地產許慶表示,屯門怡峰園3座高層A室成交價330萬元,折合實用呎價6,262元,面積527方呎。新買家為內地客,在政府公佈推出買家印花稅前已開始於區內睇樓,新稅實施後觀望一段時間,近日見市況稍為回穩,加上為方便子女讀書,於考慮約半年後,終決定拍板入市。是次購入單位須付款15%買家印花稅及約3%雙倍印花稅,合共近60萬元。

房屋比例將提高至6成是方向正確,值得欣賞。市場應對此持正面看法,但就不可能對現時的高樓價即時產生影響。

陳大偉:「講就容易」

利嘉閣地產董事陳大偉認為,發展局所指的公營房屋比例將提高至6成,同時提高發展密度。此乃「講就容易」的造法。

陳大偉解釋,發展一個地區需要有多方面的配合方可成事,涉及收地、交通網絡以至整個社區的配套均要仔細研究,工程非常龐大,需時極長,而且供應太長遠,對現時的用家需求幫助不大。

東北新方案 業主看法正面

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)發展局宣布新界東北發展計劃最新方案,將會先發展古洞北及粉嶺北,而發展區的公營房屋比例將提高至6成,同時提高發展密度,並會以傳統新市鎮模式為基礎。有代理指,區內業主及住客均對有關措施持正面看法,認為可帶旺新界區的發展。但有分析認為,有關措施所牽涉的配套工程非常龐大,而且所需時間極長,對現時的高樓價影響作用不大。

美聯物業董事布少明表示,新界東北發展計劃最新修訂方案可令區內供應增多,區內業主及住客均對有關措

施持正面看法,認為可帶旺新界區的發展,但即時反應則未算太大。

代理料短期樓價影響微

布少明又指,供應多並不同可壓抑樓市,要待有關物業落成後,當時的經濟環境而定,如息口。即使供應大增,但如果經濟出現逆轉的話,對於香港人置業並沒有直接支持動力。

戴德梁行香港董事總經理陶汝鴻指,政府是次將公營

美聯工商設租務專組吊命

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)自2月政府推出雙倍印花稅政策(DSD)後,工商舖市場買賣氣氛急轉直下,成交量急降。早前發盈警的美聯工商舖昨表示,現時要依靠租務來「止蝕」,租賣比例已徹底逆轉,由以往的2:8,演變成現時的8:2,估計下半年陸續有化妝品及鐘錶等國際品牌進駐香港市場,公司於上月初成立兩組租務專組共約20人,專責代理國際品牌來港開分店。

另一邊廂,利嘉閣(工商舖)地產則指,在內地客來港購買藥油、個人護理產品及奶粉等產品,帶動不少大型藥房進佔一線地區,預期核心零售地段的租戶將出現大軌位。

租賣比例轉至8比2

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,在雙倍印花稅(DSD)出告後,工商舖成交量急降,故發盈警屬意料之中。現時公司依靠租務來「止蝕」,在業務比例上,租賣比例由以往的2:8變成現時的8:2,期望在成立兩組租務專組後,可吸納意欲來港開分店的國際品牌客源。黃漢成相信,租務客路即使在淡市中始終比買賣來得廣泛,故對下半年商舖市場不是看

得大淡。美聯工商舖旗下美聯旺舖高級區域營業董事梁國文指,受辣招影響估計香港整體商舖售價及租金將在未來一季有下跌趨勢,預期一線核心區售價於下半年將跌約5%至10%,二、三線售價則將跌約8%至12%。租金方面,預期一線核心區租金於下半年將跌約10%至12%,但二、三線則持續平穩發展。

藥房積極駐一線區

另外,利嘉閣(工商舖)地產商舖部助理分區董事朱子豐指,下半年核心地區租金回報率仍然相當不俗。他強調,現時的核心區不再純是珠寶、鐘錶、化妝品的天下,不少大型藥房亦成功進佔一線



地區;因為內地客在港消費需求強勁,藥油、個人護理產品、奶粉等甚搶手,帶挈大型藥房生意蒸蒸日上,促使大型藥房承租能力轉強,不惜以高價高租爭取市場佔有率,更預期核心零售旺段的租戶將出現大軌位。

至於價格方面,商舖部高級區域董事

柯偉良預期,下半年核心零售區一線地舖價格料平穩;基於供應少及地段優勢,大商戶高價搶租的情況依然存在,估計租值則有約2%至3%的上升空間。商場舖及民生區二、三線地舖,售價預期下跌2%至3%,而租值則料會有3%至5%的跌幅。

美聯新推商舖指數

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)本港市場一直缺乏反映商業物業市場的指數作為指標。美聯工商舖行政總裁黃漢成昨日於記者會上向傳媒介紹最新的「美聯商舖指數」(MSI),希望能夠以專業及有效量度香港商舖市場發展,為業界提供最貼近市況的走勢作為投資的參考指標及提高商舖物業市場的透明度。

MSI取樣自本港四個核心區內一線街及二線街作為計算準則,四個核心區包括銅鑼灣、中環、旺角及尖沙咀,再從中計算成為指數,以反映商舖市場售價發展;取樣期由

2008年計算至今,所有數據根據香港土地註冊處的商舖物業交易紀錄所編制。

街舖二線跌幅超一線

根據美聯工商舖資料研究部數據顯示,5月反映商舖價格的「美聯旺舖一線街商舖指數」現報298.2點,主要反映4月的市況,按月下跌4.2%,而上半年共升11.4%。而在二線街方面,5月商舖指數報255.8點,按月下跌6.8%,而上半年共跌12.1%,創有紀錄以來最大跌幅。

美聯周日遊行全線休業

香港文匯報訊 為響應業界遊行,美聯集團全線分行將於本週日休業半天,以「行」動向政府表達對辣招不滿的訴求。

美聯集團董事總經理黃子華表示,政府接連推出的辣招對樓市影響深遠,交投嚴重萎縮,窒礙換樓及投資等正常樓市活動,更嚴重影響行業生計,不排除會有大量同業會而失業,因此地產代理業界向政府提出撤銷辣招的訴求。集團一向「全年無休」,但為方便有意為行業發聲的員工參與,亦將「破例」休業半天,但各分行亦會設專線予客戶查詢,而整體運作可於下午全面回復正常。

「白居二」畏高 居屋登記僅增18%

香港文匯報訊 利嘉閣地產周滿傑指出,「白居二」5月底正式出告,市場上出現搶購熱潮,惟後來居屋造價越搶越高,令致整體居屋二手買賣增長速度比預期慢,表現落後大市。根據土地註冊處資料,6月份全港共錄419宗居屋二手買賣登記,較5月的355宗僅增18%,連升兩個月,惟單月升幅較同期整體二手大市成交的28%增幅為少,落後大市;至於期間物業買賣成交總值則約12.55億元,按月增加17%。

從屋苑層面分析,上月十大活躍成交屋苑中,共有7個屋苑登記量報升,增幅由最低20%至最高1.4倍不等,其中天水圍天盛苑成交量按月急增1.4倍,增幅最大。此外,屯門兆禧苑及大圍豐盛苑成交量按月各增1倍,表現亦理想;至於天盛苑、兆禧苑及麗晶花園上月各以12宗買賣登記,同列熱賣居屋二手屋苑之首。

碼頭刺激東九中價工廈

香港文匯報訊 啟德郵輪碼頭上月啟用,東九龍工業物業交投略為上升,樓價在1,000萬元以下的物業深受買家歡迎。九龍灣工廈寶隆中心剛錄得辣招後首宗買賣成交,中層14室逾千呎單位以近642萬元獲長線投資者承接,平均呎價4,350元,略低於市場水平。中原(工商舖)工商部鄧國偉表示,單位現由紡織品公司承租,租約將於本月底屆滿後,單位租金可望提升至每呎約12元,按屆時租金計算,回報約3.3厘。

鄧氏指出,受惠郵輪碼頭效應,近月市場查詢東九龍工廈個案增多,買家入市步伐亦見加快,市場放盤量亦見略為上升。



定息利率調整增加息疑慮

6月中旬美國聯儲局議息會議結束後,主席伯南克隨即宣布退市計劃,並指若然美國的經濟改善符合預期,今年稍後可能開始縮減資產購買計劃規模,明年中前甚至有機會結束買債,引起金融市場波動,市場亦憂慮加息的情況。近日有大型銀行上調定息按揭利率,筆者相信短期可對定息按揭市場起催化作用。

事實上,市場正密切關注聯儲局何時縮減資產購買計劃規模的步伐,惟有關退市時間表仍然取決於未來數月美國經濟數據實質變化,暫時仍存有不定性。筆者認為,雖然美國聯儲局表示或會減少買債,但目前加按息條件仍然不足,相信本港銀行仍會以採取低息策略吸客,預期今年底或明年按息或會輕微上升。不過值得注意,聯儲局退市相信亦會間接影響本港息口,本港息口有必要上升,若果市況良好,息口會回復健康水平,即約三厘至四厘,置業人士入市需要注意個人的負擔能力。

早前不乏銀行相繼加入提供定息按揭產品吸客,促使部分客源流向非主流的定息按揭計劃,帶動其使用比例連升兩個月,最新數字顯示,今年5月定息按揭計劃使用比例按月再增加1.2個百分點至3.1%,創2005年10月後新高。至於P按使用比例按月減少5.7個百分點至78.9%,而H按使用比例則受惠本港一個月同業拆息持續低企,5月使用比例增加4.4個百分點至16.2%。不過預期加息之聲迫近,有大型銀行突然上調定息按揭利率,也有銀行選擇暫時退出定息按揭市場,引起市場再度關注息口的走勢。

使用率有限 市場影響微

筆者估計,市場美國加息的步伐最快也要始於明年,預期港息今年續於低位徘徊,現時市場仍以較具恆息效果的浮息為主流,與定息按揭存在一定距離。因此選擇定息業主比例有限,目前定息按揭佔比僅佔市場3.1%,仍有待普及化,因此是次銀行上調定息按揭利率對市場影響輕微,不過預期其他銀行對定息按揭市場轉趨觀望,令定息產品選擇範圍收窄,因此有意選擇該類按揭計劃的業主宜趁其他銀行尚未加息前加快申請步伐。

