

投資者1.3億掃3伙蔚然

實呎價3.6萬 付1127萬DSD

香港文匯報訊(記者 方楚茵)自政府推出買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)後,趕絕內地大款及公司客買家,本港豪宅交投數字偏低。不過情況到近日有突破,根據昨日一手住宅物業銷售資訊網顯示,港島西半山豪宅「蔚然」獲投資者大手連掃三個單位,合共涉資逾1.3億元。市傳上述單位的背後買家為該盤「大業主」肖麗秋,其手上持逾7個單位,市值逾2.5億元。

手資訊網數據顯示,上述「蔚然」成交單位分別為43C、45C及47A。按價單指,單位實用面積分別為1,296方呎、1,296方呎及1,284方呎,售價為4,600萬元、4,668萬元及4,695萬元,平均實用呎價約36,000元。市場消息指,買家為有香港身份證的內地投資者。

傳趁人幣高企入貨

根據市場消息,該名投資者買家名為肖麗秋(CHIU LAI CHAU),對本港一手豪宅貨尾感興趣,加上認為現時人民幣匯價高企,兌港幣變相打8折,故此大手入市掃貨。按此計算,該交易無需交買家印花稅(BSD),但仍需付雙倍印花稅(DSD)8.5%,高達1,127.5萬元。

查閱資料,肖麗秋似對「蔚然」情有獨鍾。此前資料顯示,「蔚然」2011年初曾有三個中層單位成交,分別由ULTRA BENEFIT LIMITED、RICH AMPLE LIMITED及廣順投資有限公司(GRAND EASY INVESTMENT LIMITED)三間公司購入,而肖麗秋同為上述三間公司董事,共涉資逾1.1億元。另外,廣順投資公司亦曾於2012年購入蔚然22樓B室,成交價4,312.5萬元,面積2,078方呎,呎價2.08萬元。市傳,肖氏現時手持逾7間「蔚然」,市值逾2.5億元,另於九龍站豪宅凱旋門亦持有數個單位。

一手成交未見活躍

另外,在一手市場方面,新盤雖接連推出,但市場成交未見回復昔日光景。截至昨晚8時半,據一手住宅物業銷售資訊網顯示,除「蔚然」錄三宗成交外,位於元朗的濠林及銅鑼灣yoo Residence分別有1宗成交。當中yoo Residence成交單位為28D,成交價為1,316萬元;濠林成交單位為8GA,成交價947萬元。市場消息則指,元朗尚悅樓上週六銷出9伙後,昨日再賣出8伙,油塘Ocean One則有1宗成交。



■新盤戰味漸濃,長實旗下荃灣昇柏山示範單位最快周中開放。圖為經改動裝修的2房2廳示範單位客廳飯廳。

昇柏山或今公佈價單

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)發展商漸適應一手新例,加快推盤步伐,新盤戰味漸濃。長實(0001)荃灣東單幢項目昇柏山昨日安排傳媒參觀位於紅磡置富都會商場的示範單位,同時上載樓書至一手住宅物業銷售資訊網。該公司高級營業經理封海倫指,項目最快今日公佈價單,周中開放公眾參觀示範單位,最快在9月3日開售,首推2成單位。按該盤共402個單位計算,即首批推出82個單位。

首批單位或有折讓

封海倫指,昇柏山主攻上車及換樓客,由於荃灣區近4年至5年未有

新盤推出,加上鄰近地鐵站,對銷情有信心,最快今日開價。至於首批單位定價方面,她透露,集團慣性首批推盤會有些許折讓,但仍待公佈確實。

該盤主打2房戶型,佔全部單位6成共240伙,實用面積由513方呎至526方呎。4成單位為3房2廳單位連主人套房及儲物房,實用面積由747方呎至748方呎。另設6個兩房連天台單位、4個三房連平台單位及於48樓有兩個四房複式連平台及花園單位。

位於紅磡置富都會的售樓處內設有2房及3房的水清房及改動裝修示範單位。

美聯：一手私樓註冊倍升

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,8月一手私樓註冊量暫錄(截至22日)423宗,相比上月同期67宗急升5.3倍之餘,更較上月全月212宗高出一倍,連升2個月。反觀,二手住宅市場與其背馳,僅錄2,256宗,環比跌26.5%,勢必低於上月全月數字,連升3個月之升勢料會「斷纜」。

美聯物業資料研究部高級經理張蔭蓀表示,宗數急升只不過因早前「太少」,若與2月及3月逾千宗相比,8月仍屬偏低水平。另外,鑑於註冊個案主要反映前一個月市況,故8月上半月一手私樓註冊宗數主要來自上月推售的新盤項目,當中以元朗尚悅最多,其次為同屬元朗的濠林,以及土瓜灣港園灣。

二手住宅註冊下跌26%

反觀二手住宅8月首22日註冊宗數僅錄2,256宗,與上月同期3,068宗相比下跌26.5%,估計全月最終僅3,000宗水平,勢必低於上月全月4,236宗。張蔭蓀認為,二手表現未及一手,除受6月下旬美國退市論影響外,近月發展商推盤步伐加快,令市場購買力回流一手市場,均導致「一手升、二手跌」的局面出現。

美聯出書授工商舖攻略

重軍強招包圍樓市,年初出台的雙倍印花稅(DSD)更波及至工商舖市場,整體物業買賣一潭死水,地產代理為求自保,出盡「九牛二虎之力」宣傳。美聯工商舖(0459)上周末舉辦講座,請來資深投資者及發展商力證現時是投資工商舖的好時機,並宣傳公司新書《工商舖投資全攻略》。

講座當中除有「自己友」美聯工商舖行政總裁黃漢成及美聯物業首席分析師劉嘉輝外,更邀請到資深投資者——紀惠集團行政總裁湯文亮以及億京發展及策劃公司項目策劃經理黎裕宗擔任嘉賓。當中,湯文亮的演說最有趣,笑指美聯新書自行披露投資「秘笈」,「經紀唔使撈了」。

同時,湯文亮特別指出,現時並非入市工商舖的最好時機,但肯定會比住宅好。他解釋,工商舖只受DSD規管,不涉及額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD),而且一般租約可達6年至7年,較住宅的年期長,租金收入較長線穩定,加上工商物業一般維修工作均由租客自理,降低業主成本。湯氏又認為,現時在香港投資乙級商廈較為合適,皆因一線地區供應實在不多,加上出現「租霸」的機會較少,令投資者可較為安心。

億京稱市況如懸疑片

億京黎裕宗則形容,現時市況由以往像賀歲片般的歡樂氣氛,轉移至現時的懸疑片,市場對於美國是否收水及加息充滿疑問,但現時市況偏淡下,買家更有選擇及議價的空間,可以考慮入市,他本人較為看好新蒲崗及土瓜灣區。

美聯工商舖行政總裁黃漢成再三強調,投資者需謹慎選擇Location(地區),而且要多做資料搜集,甚至比經紀更為勤力,但他亦不忘忠告買家要善待經紀,畢竟經紀永遠站在最前線,可快速地接收到最準確的消息。

■記者 黃嘉銘 特稿



■紀惠湯文亮(左二)、億京黎裕宗(右二)、美聯工商舖黃漢成(右一)及美聯物業劉嘉輝(左一)一同分享投資之道。

周末十大屋苑 九龍新界盡墨



■港島大古城成為少數周末錄得成交的大型屋苑。資料圖片

香港文匯報訊(記者 方楚茵)發展商加快推盤,吸去市場焦點,二手續受打擊。中原地產上周末十大屋苑成交持平,只錄3宗成交,零成交屋苑增至8個,九龍區及新界區屋苑全軍覆沒,僅得港島大古城及康怡花園錄成交,均屬低市價個案。

其他代理方面,利嘉閣十大屋苑成交上周末僅4宗,與上週持平。當中,新界區三個指標屋苑全數捧蛋,上週則有三宗成交。相反,港島區回勇,錄三宗成交,康怡花園及杏花村分錄2宗及1宗成交。九龍區則只有麗港城錄1宗成交。不過,美聯十大屋苑統計則錄9宗成交,按周升約125%。其中港島區領跑,四大指標屋苑包括大古城、康怡花園等共錄6宗成交,上週則僅得1宗成交。

廖偉強料價硬續萎縮

利嘉閣總裁廖偉強指,業主叫價強硬,二手氣氛未能恢復,加上陸續有新盤推售,搶去市場購買力,預期二手交投進一步萎縮。

事實上,美國退市利淡消息傳出,以及早前兩幅地皮以市場預期下價易手,令個別業主心理添壓而減價甩貨。港島康怡花園近日連錄減價成交,利嘉閣助理分區董事黃龍智指,業主開始妥協收窄賺幅,擴闊議價空間由2%至5%增至3%至8%,帶動聯樓量按周上升20%。其中,康怡花園F座低層9室,實用面積684方呎,業主原本開價780萬元,後減價至730.8萬元成交,減幅6%或49.2萬元,實呎呎價10,684元。

錦繡花園減40萬止賺

區內各大屋苑過去周末「捧蛋」的新界區,元朗錦繡花園有業主大減價。美聯分行高級營業經理鄧銘洛指,該行促成錦繡花園M段6街雙號屋950呎洋房成交,三房兩廳連花園及車位。原業主對後市不樂觀,望盡快沽貨套現,雙方議價40餘萬元後,以約737.8萬元成交,實用面積呎價7,766元,低市價約5%,買家為一名租客,斥資承接自住。原業主於2008年1月以393萬元購入物業,物業升值約88%。

比華利中港酒店
集團管理·自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

大中華印務公司
全港最平 極速印章
彩色雙面印刷 1000張-\$70 今天下單明早取
5000張-\$50 膠印-\$45
簽名印-\$60

宣傳單張 自來印刷機
A4 (210x285mm) 1000張-\$250
A5 (148x210mm) 1000張-\$200

至簡優惠 歡迎查詢及報價
VIP第一任優待 \$5.00/張
1000張一律 \$2.50/張
隔日取貨一律 \$1.00/張

多款廣告單 10000張 \$51.00

做稿設計 承接各類招牌
標頭、易拉架
芯架力膠產品
歡迎電話查詢

專營: 各種印刷 環保袋
燙金絲印 紙袋
丹磨標頭 廣告扇
各類標頭 廣告車
數字印章 PVC貼

TEL: 2191 3486
FAX: 2191 3586
EMAIL: chinatin@jejahua.com
九龍觀塘駿業街66號巧運工業大廈9樓A室

申請酒牌續期啟事
四點金潮州料理(嘉景金閣)

現特通告: 王鳳翎其地址為九龍何文田京士柏道1號帝庭園1座19樓A室, 現向酒牌局申請位於九龍新山道18號及炮仗街71號嘉景花園第一期平台A、B、C座及地下A部份四點金潮州料理(嘉景金閣)的酒牌續期。凡反對是項申請者, 請於此公告登報之日起十四天內, 將已簽署及申明理由之反對書, 寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期: 2013年8月26日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
FOUR POINT GOLD RESTAURANT CHAO ZHOU CUISINE (GRANDVIEW GARDEN)

Notice is hereby given that Wong Fung Ling of Flat A, 19/F, Block 1, 1 King's Park Rise, King's Park Villa, Homantin, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Four Point Gold Restaurant Chao Zhou Cuisine (Grandview Garden) at Portion A on G/F, The Podium Gvandview Garden, PH 1, Block A, B & C, 71 Pau Cheung Street at 18 San Shan Road, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pui Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 26th August 2013

中南美顧問貿易有限公司
網頁 Website: http://www.domnc-hk.com

多米尼加 25年經驗 (專業)
投資 移民 好地方
馬來西亞 (棕櫚油) 總代理

香港九龍旺角上海街438-444號同珍商業中心1004室
電話 Tel: +852 23329282

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手

香港報業評議會 HONG KONG PRESS COUNCIL
www.presscouncil.org.hk 電話: 2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真: 2570 4977

數據有驚喜 英復甦持續

2008年美國房貸泡沫引發全球金融海嘯, 令多間美資金融機構面臨財困, 全球經濟急轉直下, 2年後歐洲經濟亦受到歐債危機拖累而一沉不起, 歐債危機對美國的影響不是太深遠, 美國某程度上避過雙重打擊, 但英國卻難獨善其身而陷入了經濟衰退。

歐洲經濟好轉 利好出口

經歷數年後, 英國的經濟終於看見一點復甦的端倪。近期公佈的經濟數據持續帶來驚喜, 第二季GDP增長0.7%, 較上季增長一倍。零售銷售(汽車除外)連續第三個月錄得增長, 7月份建造及製造業採購經理人指數均較市場預期優勝, 全國房地產價格持續上升, 反映英國經濟第一及第二季的強勁增長後, 第三季經濟復甦勢頭持續。另外按近期公佈的歐元區經濟數字看來, 歐洲經濟似乎已經在第二季見底, 作為英國主要出口對象, 歐洲經濟復甦對英國最為有利。英鎊從2008年2月高位大幅貶值超過3成, 雖然現時英鎊已回升至1.55水平以上, 但對比起金融海嘯前仍算合理, 相信對出口不構成太負面的影響。

市場原本預期新到任的英倫央行行長卡尼會在上任後擴大或推出新的量化寬鬆措施, 但英倫銀行在8月7日發佈的通脹報告中指出, 除非失業率回落至7%或中期內通脹率在2.5%之上, 否則不減息, 加息更無望。雖然英倫銀行同時估計, 失業率最快需3年時間才有望由現時7.8%回落至7.3%, 但英國通脹率過去經常保持在2.5%的水平之上。言下之意, 寬鬆的貨幣政策不一定能夠維持, 市場普遍對此失望。加上歐元區的經濟數據同時超過預期, 造成英國股市第三季以來表現較為遜色。但展望未來出口可能繼續上升, 政府和央行也準備好了一連串的刺激房地產政策, 加上估值方面(從預估值市盈率計算), 英國股市相對整體已發展市場較便宜, 在今年下半年內仍然有望追上。

唯投資者應留意, 蘇格蘭明年將舉行投票決定是否脫離英國版圖, 英國亦會在2015年舉行公民投票決定是否離開歐盟, 可看到英國未來仍受到一些不穩定因素影響。

恒生銀行投資顧問服務主管 梁君群 特稿