

豪宅市場突然旺了

大額成交瘋傳 根德道屋地1.4億沽區內破頂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)豪宅市場最近突然暢旺,估計是積壓的購買力開始入市。昨日市傳九龍塘根德道31號屋地以1.4億元成交,按日後可建樓面2,127方呎計算,其樓面地價高達65,820元,打破九龍塘屋地呎價新高紀錄,原業主2011年中以7,518萬元購入屋地,事隔2年易手帳面勁賺86.2%。

昨日市場流傳一宗超高銀碼成交,九龍塘根德道31號屋地以1.4億元成交,地盤面積3,545方呎,上蓋面積2,461方呎。但若按分區大綱圖規定,地盤被劃為「住宅(丙類)1」地帶,最多可以0.6倍重建,最高3層,意味日後可建樓面為2,127方呎,以此計算樓面地價,每呎高達65,820元,冠絕九龍區屋地呎價。

3D稅加佣料涉3430萬

一名區內代理估計,今次買家要支付雙倍印花稅8.5%,再加上1%佣金,即涉及金額1,330萬元,入市成本可說相當高昂。若買家身份為外地人士,或以公司名義入市,更需支付15%買家印花稅、約2,100萬元稅項。據了解,原業主2011年中以7,518萬元購入

地盤,持貨至今2年左左右,帳面賺6,482萬元,單位升幅高達86.2%。

翻查資料,九龍區屋地的舊紀錄為紀惠集團或有關人士於2011年以每呎41,821元購入的九龍塘施他佛道4號屋,紀錄維持了2年終被打破,而新紀錄與舊紀錄相比,更高出約2.4萬元,升了57%。至於排名第三的屋地成交為九龍塘歌和老街5號,於今年5月促成,成交價1.13億元,每呎地價40,604元。

最近市場出現湧現大量高價成交,情況罕見,代理紛紛猜測是積壓的購買力再次入場,又或內地資金來港入市等等。除上述成交外,昨日亦有傳南區壽臣山朗松居雙號屋,建築面積3,494方呎,實用面積2,940方呎,以1.1億元成交,折合實用呎價37,415元,原業主於2011年6月以1億元購入,持貨2



市場突湧現大量高價成交,估計是積壓的購買力開始入市。圖為根德道15號大屋招標。

年只賺1,000萬元,約10%。同樣持貨2年,根德道31號屋地與朗松居成交的「賺錢能力」天差地遠,投資物業相當考驗眼光及時機。

沙田元朗兩官地截標

另外,今日將有兩幅官地截標,其中以九肚第56A區(沙田市地段579)號規

模較大,可建樓面超過32萬方呎,市場估值達26億元至33億元,樓面地價介乎8,000至10,207元。另一幅元朗東頭德業街地皮,可建樓面23.16萬方呎,限建不少於430伙,市場估計介乎5.1億元至7.4億元,樓面地價約2,200至3,109元。會德豐昨日稱兩幅地皮有進行研究,或會考慮入標。

嘉華賣樓收益減 核心盈利跌七成



左起:嘉華國際執行董事呂耀華、主席呂志和、執行董事呂慧瑜及財務總裁許亮華。

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)辣招影響力陸續在房地產商的業績反映出來,嘉華國際(0173)截至今年6月底止半年純利倒退69.4%至8.88億元,核心盈利倒退七七成至8.34億元。集團主席呂志和昨出席中期業績記者會時預

期內,嘉華維持派中期息每股5仙,每股基本盈利33.6仙,去年同期每股盈利112.5仙;營業額升16%至33.05億元。期內已簽約之應佔銷售約31億元,主要來自上海、廣州項目,以及香港的合營項目,應佔銷售之中約18億元已在上半年賬目確認。

呂志和:營運受壓就減價

呂志和期望,樓價可保持平穩,但有感港府有機會再「加辣」,發展商需要時間適應。對於近日有發展商降價推盤,呂氏認為做生意需冒風險,而降價與否則視乎承受力及營運需要。同時,他重申不考慮撤資,未來會繼續購地,「平有平買,貴有貴買」,務求做到貨如輪轉,並一心在港營商,支持本港經濟平穩發展。

執行董事呂耀華指出,受辣招影響,豪宅市場淡靜,預期未來一、兩

年豪宅市場仍會冷清,但旗下項目優質,長遠看好豪宅市場發展。他又指,今年下半年於香港主要以銷售貨尾單位為主,包括繼續推售Chantilly、深灣9號、天賦海灣及溫玥、天賦海灣,而嘉林邊道項目及將軍澳獨家項目有望於明年推出,其中將軍澳項目正待政府審批,預期將可提供400至500伙中小型單位。

內地賺錢幫補香港缺口

另一執行董事呂慧瑜補充,計劃於未來3-5年增加投資物業至20萬平方米,以提升未來的核心投資收益,但沒有具體的業務佔比目標。同時,公司未來將增加投資物業面積,將會在即將推出的上海項目預留5萬平方米樓面面積作服務式住宅。事實上,內地業務上半年銷售暢旺,目前銷情亦勝預期,故相信下半年可維持該勢頭,期望內地業務可彌補香港業務的缺口。

「白居二」退熱 7月銳減逾四成。香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,7月份二樓市表現不濟,就連近月表現熱燜的居屋第二市場,因樓價急升及放盤從缺關係,物業交投亦見後繼乏力。根據香港房屋委員會及房屋署網頁最新數據,7月份全港暫時僅錄244宗居屋第二市場買賣成交個案,涉及金額約6.93億元,較6月份的445宗及12.45億元分別銳減45%及44%,表現明顯較同期二大市遜色。

居二單位價全線扯高。周滿傑指出,雖然「白居二」政策成功激活居屋第二市場成交,惟單位價格已被全線挾高,加上市場放盤消耗後從缺,準買家往後購買單位的機會大幅收窄,造成一定的排擠效應;此外,美國宣布退市計劃,加息憂慮升溫,基層市民置業意慾受損。綜合上述兩大因素後,預期8月份居屋第二市場成交料會進一步放緩,估計成交宗數將有機會跌破150宗以下水平。

按物業價值劃分,價值200萬至300萬元之中價物業買賣表現最為失色。7月份全港暫錄103宗買賣個案,涉及金額2.57億元,較6月份的214宗及5.36億元,同時減少52%,減幅最大。此外,價值100萬至200萬元之間的物業買賣量值亦分別減少45%及44%,分別至35宗及0.63億元。

價位升得快過私人樓

回顧7月份十大活躍成交屋苑表現,9個屋苑交投報跌,當中馬鞍山錦苑及將軍澳寶盈花園的表現顯著倒退,慈雲山慈愛苑、秀茂坪曉麗苑及天水圍天富苑的買賣成交分別減少50%至54%不等。8個屋苑樓價報升,按月升幅介乎0.6%至8.9%不等,其中將軍澳寶盈花園、馬鞍山錦苑及屯門龍門居的平均呎呎價,單7月內已急漲8.6%至8.9%不等,升幅勝過絕大部分的私宅屋苑。



香港挪亞方舟舉辦四個夏令營,讓300多名來自基層社群9至14歲的兒童及青少年,經歷一次色彩繽紛及多元化學習體驗,反思生命價值及珍惜身邊事物,其中「彩虹夏令營」日前在香港挪亞方舟舉行畢業禮,由新地主席兼董事總經理郭炳江主持證書頒授儀式。郭炳江表示,對各參加者致於嘗試突破自己的勇氣,懂得感恩及回饋社會表示欣喜。郭炳江更鼓勵參加者即使遇到挫折,在最辛苦及困難的時候,也要抱着信心堅持下去,不要輕言放棄。

半島酒店大連路演吸客

香港文匯報訊(記者 毛黎薇)記者在大連專訪了香港半島酒店總經理陳娜嘉,就半島集團旗下酒店未來發展、投資意向、員工福利以及最近完成的翻新裝修工作回答了記者提問。她介紹在半島酒店創業85周年之際,完成了投資達4億5千萬港元的翻新工程,因此半島酒店成了最老也最新的酒店。

客房科技設施首屈一指

新裝修尤其引人注目的是客房科技設施部分,床邊及書桌上的互動觸控式控制面板有五種語文顯示(英文、法文、繁、簡體中文以及日文),可以按客人選擇預先設定,調節房間內的燈光、空調、窗簾、電視,以及與酒店各服務部門聯絡點餐等。新增的大型會議中心、婚禮宴會廳,加上露台裝修,共耗資約7,800萬港元。陳娜嘉介紹,正在與集團爭取員工的五天工作日。酒店業員工一般都是五天半或者六天工作日,但陳娜嘉表示,現在香港的年輕人更加注重生活的品質,因此為了吸引更優秀的年輕人投入半島集團,他們計

呼籲赴港旅客選投半島

對於酒店未來的投資走向,陳娜嘉表示,目前半島酒店在中國一共有香港、北京、上海三家酒店,我們也考慮否在二線城市投資半島酒店,但由於半島酒店投資比較大,因此考慮在某地投資,將是一個很漫長的過程。陳娜嘉透露,明年巴黎半島酒店將建成,最近簽署了在緬甸仰光和英國倫敦的半島酒店計劃。「雖然半島集團旗下只有9家酒店,但悠久的歷史是區別於其他酒店的地方,我們把這些不同之處,推廣給大連的遊客,大連對我們來說是一個比較重要的城市,去香港的遊客和會議都很多,我們很希望借助此舉辦活動,吸引更多的遊客去大連,選擇香港半島酒店。」

開學在即滬樓租賃現高峰

香港文匯報訊(記者 單寧 上海報道)8月已至月末內地學校開學在即,受到集中釋放的陪讀家長租賃需求,上海房屋租賃市場出現了一波高峰。抽樣調查顯示,截止8月25日上海示範性高中集中的學區板塊二手租賃成交環比提升明顯,多數區域增幅達30%以上。其中部分知名學校周邊為讀書而租房的客戶基本能佔到租賃上門客總量的五成以上。

據了解,上海小學、初中是根據戶口、居住地等劃學區就近上學,而中考後各所高中的錄取分數線則是根據學生的考試成績、學校的招生計劃數以及填報志願的人數按序投檔自然形成,學生根據成績擇校就讀。因此有些學生會就讀離家較遠的學校,甚至從外地入滬就讀。而部分家長為了照顧孩子的生活起居,乾脆在學校附近租住房屋。於是上海一些熱門中學

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價一直高企不下,有買家決定移師拍賣行覓投資機會。忠誠拍賣行昨日推出兩個九龍站凱旋門銀主物業,獲3組準買家競投,最終以2,444萬元被一組買家連環購入。買家需支付雙倍印花稅(DSD)7.5%,涉及金額達183.3萬元,兩個單位會分別用作投資及自住。

現場所見,昨日多達30人到場競投物業,場面的熱鬧情況於近期拍賣場上較少見,多名準買家都衝著凱旋門銀主盤,及藍田匯景花園四項法院物業而來,主要因開價比市場較低,折讓有85折至9折左右。

炒貴銀主盤 相連伙打通提價可觀。最終兩個凱旋門相鄰物業售出,分別位於36樓C及D室,實用面積420及712方呎,經過17口及20口叫價後成交,成交價分別為1,118萬元及1,326萬元,高開價16.46%及16.73%,實用呎價分別為26,619元及25,598元。忠誠拍賣行發言人稱,買家以私人義入市需支付DSD,成交價屬市價,物業將來可以打通,其價值可提高至2,900萬元。

匯景花園四項法院物業,前任業主為中銀廣東開支行行長許超凡,只得1項售出,位於6座16樓H室,實用面積612方呎,以565.5萬元成交,高開價5.6%,實用呎價9,210元。發言人指,雖然最近交投減少,但樓價一直未有回落,連帶銀主盤底價亦跌幅有限,昨日推出的凱旋門物業亦只有9折折讓,但反應不俗,拍賣場成績亦為近期多場拍賣會中較理想。

傳漆柏收票660張 超額1.77倍

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)多個新盤醞釀推售,其中恒地與新世界合作發展的元朗尚悅,恒地營業部總經理林達民表示,中秋節將推出一輪推盤部署。另市場消息指,本週六開售的新世界旗下元朗漆柏現累積暫收票約660張,比第一批供出售的238伙,超額登記1.77倍,抽籤程序將於周五進行。而暫訂下周六推售的長實昇柏山,昨第二日收票40張,兩日暫時累計收150張票。

料尚悅最快年底收樓。恒地營業部總經理林達民表示,尚悅在新例實施後已售出366伙,平均實用呎價9,538元,套現14.38億元。自去年累計售出約1,880伙,平均實用呎價9,348元,套現近75.14億元,尚悅目前仍餘410伙待售,包括259個2房單位及151個3房單位。現時400萬以下單位仍剩約10伙,500萬以下的則約200個。尚悅亦快將入伙,林達民預計業主在年底或明年初收樓。

港置: 二手註冊均價破500萬

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示,反映7月份市況的8月份至今土地註冊處資料顯示,8月截至28日為止,二手註冊暫錄2,868宗,相比上月同期下跌兩成半,全月將不足3,500宗,屆時連升3個月之升勢將結束。伍創業指出,因多個新盤陸續推出市場,吸納部分購買力,加上業主叫價仍然強硬之下,故二手交投有所回落。金額方面本月至今二手註冊金額為約152億元,相比上月同期下跌不足2成(即17%)。

註冊金額152億 跌近兩成

伍創業指出,註冊金額表現較宗數好的原因之一是本月至今大額成交個案表現較佳;而事實上以金額劃分8月份至今之二手註冊的話,逾2千萬註冊暫錄53宗註冊,較上月同期55宗僅相差2宗,跌約4%,而其註冊金額更錄升幅,暫錄約34億元,相比上月同期的22.3億元升52%。伍創業指出,本月至今二手註冊金額表現較好的原因之一是本月有多個1億元或以上之全幢註冊個案,推高本月之註冊金額。故帶動本月至今整體二手註冊金額表現較佳。此外,因本月二手註冊金額表現較突出,故平均每宗二手註冊金額有所上升,據資料顯示,平均每宗二手註冊金額錄約530.1萬元,相比7月份的約478.0萬元上升約一成,此數字連升3個月及創有紀錄以來新高。

大興花園月內3降價沽

香港文匯報訊 中原地產伍遠帆表示,新盤陸續開賣,屯門區受到鄰近多個大型新盤開售影響,二手成交陷入冰封狀態,放盤要落價始有望吸引買家承接。大興花園2期3座低層B室,原先叫價298萬元,見各區新盤搶客,1個月內連降3口價,至280萬元沽出單位,減幅6%,折合平均實用呎價6,264元。原業主易手帳面獲利172萬元,單位升值1.6倍。

陪讀租客成主力。上海張江湯臣一家中介門店的經理表示,8月開始接待的租客從前2月的上班族、公司職員等逐步轉變成以家庭為單位的陪讀租客。並且這些租客多選擇環境較佳、配套齊全的出租房屋,租金成本並非其首要考慮條件。

21世紀不動產分析師羅雁申表示,隨着上海房地產建設的不斷外移,城市人口流動也呈現外移效應。受此影響非中心區域的適齡學生數明顯增加,但優質教育資源分配在這些區域內則相對較少,造成了一定的供需矛盾。目前來看該波租賃需求未來仍將貫穿8月末至9月初,支撐上海樓市下半年的首個租賃小高峰。