

煒華 999.9 千足金 電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd 煒華貴金屬有限公司

誠信專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

價格資料 2013年09月24日
人民幣公斤條現貨金交收價 260.85 (元/克)

業務查詢 香港: (852) 6966 8878
中國: 400-0068-286
台灣: 00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場 人民幣公斤條流通量提供商

曉尚劈價7% 重推50伙

262實呎一房戶 入場費441萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府不撤辣招,新盤撻訂停不了,發展商無奈亦要面對現實劈價清貨。恒基地產旗下深水埗單幢樓花曉尚昨晚突劈價7%重推50伙,平均實呎價15,789元,實呎262方呎的1房戶入場費441.4萬元。大部分單位曾於今年1月推售,與同區的晉嶺貨尾實呎價接近。

發展商仍維持提供回贈樓價3%作釐印費津貼,樓價2%回贈作裝修優惠,以及美麗華集團或千色店禮券,恒地會會員更獲贈兩年管理費。不過,其裝修回贈費比4月29日前的1,000元一方呎為少,令其實際減幅約2%。此批單位於本周六下午3時以先到先得方式發售。

回贈5%作釐印裝修

恒基地產業部總經理林達民表示,今次推出的曉尚50伙,部分為重推單位,售價比年初低7%,但計入削減部分回贈優惠,售價其實與4月29日前的售價相距不遠。他相信,目前樓市正步向穩定,基礎好,積聚一定需求,加上已有30多個樓盤於一手住宅銷售網上載售樓書,市民開始出來揀貨,樓市正健康中發展,而深水埗已有一段時間無新盤,因此趁勢推售。他稱,集團下一個推售新盤有可能為迎海2期。

根據價單顯示,此批單位實用面積由267方呎至634方呎,售價由441.4萬元至1,431.8萬元,實呎價由13,931元至22,946元。業界分析指,以其單位售價約400多萬元計,又是市區樓,適合現今市道所需。

買家縮沙 尚悅再有撻訂

其他新盤方面,一手住宅銷售網頁顯示,元朗尚悅早前錄5宗撻訂後,最新第9座26樓C室於9月13日簽署臨約後交易未有進展,其成交價為443.2萬元。至於沙田漆岸8號、元朗漆岸及荃灣昇柏山昨各售出1伙。

Austin瘋傳平過二手

此外,昨日市場盛傳新世界發展及會德豐合作的港鐵柯士甸站住宅項目「The Austin」已取得預售樓花同意書,市傳發展商計劃下月推出項目,該項目共提供576伙單位,間隔由1房至4房,預期2015



恒基林達民表示,深水埗已有一段時間無新盤推出,因此趁勢推售曉尚,而集團下一個推售新盤可能為迎海2期。

年年初完工,並有地產代理以WhatsApp瘋傳流傳「The Austin」參考價,指首批最少推116伙,市區景單位實用呎價平均低見2萬元,平過二手。

一手住宅物業銷售管理局昨日回應傳媒查詢有地產代理就The Austin賣方提供售樓說明書及價單前發放樓盤售價資料時表示了解事件。同時,銷售管理局亦

會把事件告知地產代理監管局同步跟進。銷售管理局提醒一手住宅物業的賣方,若透過其他非條例指定的途徑提供一手住宅物業的售價或所謂參考價錢,可能觸犯條例下相關的條文。此外,根據一手住宅物業銷售條例,任何人士作出失實陳述或傳播虛假或具誤導性資料,即屬犯罪。

一手豪宅 買賣跌7成

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,第三季迄今(截至9月23日)一手私樓註冊量合共錄5,562宗,比起去年同期9,164宗大跌約39.3%,當中逾2,000萬元個案只有282宗,按年更大幅急挫71.2%,跌幅為各類銀碼之中最大。

劉嘉輝認為,逾2,000萬元跌勢急勁,則相信因辣招影響,或多或少令發展商年內減價推出此類銀碼的物業應市,反而推出適合首次置業人士入市的上車單位。

若按金額劃分,第三季迄今一手私樓註冊宗數中,500萬元或下錄2,720宗,較去年同期僅相差7.7%;500萬至1,000萬元跌62.2%至1,482宗;1,000萬至2,000萬元回落18.3%至1,078宗;逾2,000萬元按年大跌逾7成,跌幅最大。

全年註冊量料難千宗

劉嘉輝補充,逾2,000萬元一手私樓註冊量自2009年至2012年間一直保持每年逾千宗,惟料今年將跌破此水平,甚至創7年新低。

里昂：本地樓價年半跌15%



里昂證券地產研究部主管王麗預期,本地銀行的存款利率趨升,租金回報率無明顯優勢。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港人買樓負擔全球最重,現屆政府推出連串辣招遏市,亦只能減慢升勢。美國聯儲局最近雖然延遲退市,但利率最終仍會上調,里昂證券預計未來18個月樓市將下跌15%,並估計「辣招」不會撤。而東亞銀行發表報告亦指,未來3年樓價跌22%及家庭收入維持每年3.5%增幅,負擔比率才回復合理水平。

里昂證券地產研究部主管王麗預期,本港樓價會於未來18個月跌15%,利率向上仍然是最大不利因素。

再者,本地銀行的存款利率趨升,租金回報率無明顯優勢,投資物業吸引力不大,加上多項樓市「辣招」及未來供應上升等,料未來兩年供應量增加20%至30%。而租賃市場亦同樣趨跌,估計未來一年半豪宅租金將跌15%,中小住宅租金則跌5%至8%。

租賃市場趨跌 豪宅最淡

政府推出多項樓市「辣招」,王麗認為現行做法不應改變,因本港過去5年至8年面對嚴重供不應求,導致樓價飆升。她又指,樓價於推出措施後僅跌3%,相信政府不會「減辣」,但因目前情況平穩,「加辣」機會亦不大。另外,本港地產商於前數年以高價投地,若以明年以較低樓價推售單位,王麗認為將對毛利以至利潤帶來壓力。

東亞稱回落22%合理

另外,東亞銀行昨日發表9月的《經濟分析》提到,年初施政報告中的房策目標是「讓市民按自己的負擔能力和條件,選擇安居之所,並鼓勵自置居所」。報告認為,過去房價與家庭收入的比率大約維持7倍至8倍之間,政府可以此考慮作為房策目標。

報告又提到,按揭利率處於歷史低位,房屋供應缺乏,內地客來港買樓等,均推高樓價,令房價跟家庭收入比率2008年至2012年平均直達9.3倍,並在2012年

底升至11.8倍的高位,但政府已推出政策阻遏情況,利率亦將進入加息期,房屋供應上升,料未來幾年將回落至長期平均約8倍水平。

報告預測美國可能於2015年中開始上調美元短期利率,預計在2015年至2016年美國聯邦基金利率累計增加2.5個百分點。港元按揭利率相信會同步上升,並在2016年底達到4.85%,接近其長期平均水平。該行估計,除非工資增長加快,否則樓價有需要回落。推算樓價要在未來3年跌22%,及家庭收入維持每年3.5%的增幅,負擔比率才回復合理水平。

利嘉閣：利率低樓價難跌

雖然多個預測均相信後市會回落,但目前樓價仍在高位徘徊。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,美聯儲近日決定暫緩「收水」,預期利率維持極低水平,樓價更加難以向下。該行統計8月全港50個指標屋苑加權平均成交呎價(按建築面積計算),報7,816元,數字與7月份大致齊齊;倘若數字對比去年12月份的7,549元,仍然錄得3.5%的漲幅。

他指出,政府2月底再出「辣招」抑遏樓市,雖曾一度迫使樓價從高位回落兩個多月,奈何樓市5月份重拾升勢,加上「白居二」出台間接牽動中小私宅樓價向上,不僅保住整體樓價不跌,更一度拉動樓價累積升幅擴大。

前北角邨新方案 減建2座博過關



新地原向城規會申請在前北角邨地皮一字排開興建10座大廈,被外界批評為「屏風樓」。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地早前向城規會申請在前北角邨地皮一字排開興建10座高低不同大廈,外界批評為「屏風樓」之外,城規會亦要求新地作出修改。新地昨日呈交兩個新發展方案,分別為「9座計劃」、「8座計劃」,總樓面均不變,主要修改建築物高度、擴闊通風廊等。

新地2新方案 總樓面不變

根據新地的報告顯示,兩個新方案提供的總樓面不變,其中住宅樓面保持57.78萬方呎,提供702伙,平均單位面積823方呎。非住宅樓面保持32.29萬方呎,包括非商業、政府設施、公共旅遊車停車場、有蓋公共交通總站。但住宅幢數則由過去的10座減至9座及8座。

「9座計劃」整體通風廊加闊20米至87米,維持高底不一的建築物高度,由66.5米至80米(主水平基準以上,下同),樓層約13層至18層。「8座計劃」的通風廊加闊24米至91米,建築物高度劃一80米,樓層由16層至18層。

新地強調,過去申請的「10座計劃」已符合各項評估規訂,但因公眾及城規會的意見,才提供另外兩個新的方案供考慮。整個項目預計2019年至2020年落成,分成4期落成,其中有蓋公共交通總站及部分地庫會最快完成,預計2015年年中,其餘在2016年、2017年及2018年陸續落成餘下住宅、商業、政府設施等部分。

翻查資料,新地去年斥69.1億元投得的前北角邨地皮,申請興建10幢住宅,與2009年政府獲批在地皮上建4座商住大廈的規劃有明顯不同,被市場質疑屏風樓。申請原定今年7月審議,但城規會指出設計仍有改善空間,而且發展商日前才回覆採用一行設計理由,城規會未有足夠研究,故延期審議。

逾億工商舖上月7登記

香港文匯報訊 中原地產研究部指出,8月逾一億元工商舖樓宇買賣合約登記錄錄7宗,雖較7月的3宗上升4宗,但仍為去年1月錄得6宗後19個月以來次低,連續兩個月處於10宗以下低水平。期內成交金額錄得28.89億元,較7月28.02億元上升3.1%。其間較高登記金額個案包括屯門建豐街4號有成工業大廈全幢登記(價值4.98億元)及筲箕灣道1-Unit Q譽,東一籃子舖位的登記(價值4.08億元)等。

聽濤雅苑一手業主蝕18萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)政府不減辣,二手市場承接仍然疲弱,不少業主持續擴大減價幅度,甚至蝕讓,馬鞍山聽濤雅苑有持貨15年的業主,最終選擇蝕讓18萬元離場。另一方面,中原地產統計8月二手私宅買賣合約登記,帳面獲利比例亦按月下跌0.6個百分點至97.9%。

中原地產徐可志表示,馬鞍山聽濤雅苑第11座中層A室,實用面積815方呎,擁三房連套房間隔,業主開價780萬元,近日輕微減價2萬元,以778萬元易手,實用呎價9546元,原業主則於1998年12月以796萬元向長實購入,持貨約15年轉手蝕讓約18萬元離場,新買家為同區換樓用家。

富澤花園2個月減45萬

港島區方面,北角富澤花園一個三房單位於2個月內減價45萬元沽貨。中原李兆霖表示,富澤花園富慧閣高層C室,實用面積696方呎,三房套房間隔,2個月前叫價1,000萬元,鑑於市況低迷,業主遂陸續調低叫價,日前減至955萬元沽出,減幅近5%,實用呎價13,721元,買家為同區租客,有感現時租金高企不划算,加上見美國暫緩退市,預計低息環境持續,於是把

握機會自置物業。原業主於1996年以515萬元買入單位,持貨17年,帳面獲利440萬元或85%。

二手買賣獲利比例微跌

樓市低迷,賣樓獲利幅度亦不斷減少。中原地产統計8月已知業主買入價的1,836宗二手私宅買賣合約登記,當中錄得帳面獲利的有1,797宗,佔比例為97.9%,較7月的98.5%下跌0.6個百分點,是自今年5月的97.5%之後,創3個月新低。

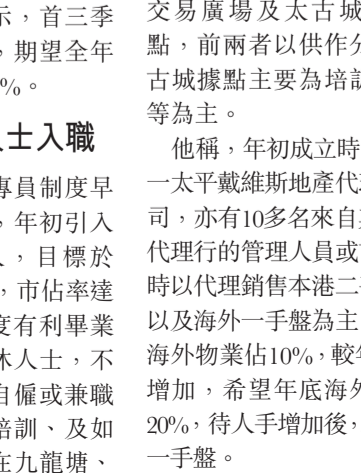
該行研究部高級聯席董事黃良昇指出,美國表態退市影響,7月期間二手成交淡靜,樓價調整,影響業主轉售物業賺取利潤,以致獲利比例回軟。現時樓價持續反覆調整,估計二手私人住宅帳面獲利宗數比率將在95%徘徊。

期內,二手轉售獲利宗數最多的是嘉湖山莊,錄37宗;其次是沙田第一城,錄30宗;太古城及愉景灣各錄18宗,並列第三位。

花都廣場的平均買賣帳面獲利幅度最高,平均每宗獲利幅度錄1.22倍,太古城平均每宗獲利幅度錄1.13倍,排名第二;新港城平均每宗獲利幅度錄0.993倍,排名第三位。

一太拆佣五成谷業績

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受3D稅制影響,不少地產代理叫苦連天,第一太平戴維斯年初成立住宅客戶服務專員制度,採用彈性上班時間制度,不設底薪,拆佣制由以往10%至30%,升至目前最少50%。該行住宅服務董事總經理張作基表示,首三季業績已高於去年同期,期望全年業績會比去年同期高50%。



第一太平戴維斯住宅服務董事總經理張作基(左)和香港及澳門財務部董事余佩君。梁悅琴攝

無底薪 吸自僱人士入職

張作基指出,上述專員制度早在新加坡及台灣進行,年初引入香港,至今聘用70人,目標於2015年人手增至300人,市佔率達10%。他補充,此制度有利畢業生、家庭主婦以至退休人士,不用返朝九晚九,可用自僱或兼職身份入職,公司提供培訓,及如法律等後備支援,並在九龍塘、

交易廣場及太古城設有三個據點,前兩者以供作分行為主,太古城據點主要為培訓、電腦支援等為主。

他稱,年初成立時約有10名前第一太平戴維斯地產代理轉到此新公司,亦有10多名來自其他大型地產代理行的管理人員或前線代理。現時以代理銷售本港二手豪宅及內地以及海外一手盤為主,首三季促成海外物業佔10%,較年前未成立時增加,希望年底海外物業可增至20%,待人手增加後,才會兼顧香港一手盤。