

荃灣工廈改用途料被拒

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)被劃為「綜合發展區3」的荃灣沙咀道王子工業大廈,之前計劃改變土地用途至「商業(7)」,以配合日後由工廈改成1幢24層酒店,房間數量至299伙。規劃署表示,地皮原計劃發展住宅,改劃用途將令住宅地減少,不符合政府增加土地供應的政策,亦會開不良先例,估計周五項目難獲城規會通過。

另外,恒地去年申請強拍的尖沙咀山林大廈,現劃為「商業」地帶,申建1幢23層高酒店,供應84個房間,涉及樓面約55,038方呎。諮詢期內接獲24個意見,23個反對,只得山林大廈業主立案法團表示支持,反對人士包括山林道34至36號業主立案法團、富盛大廈業主立案法團、尖沙咀東區議員關秀玲等,認為申請會增加交通負荷,亦影響居民生活。

原訂周五審議的長實豐樂園項目,由於長實方面在上周二及周三才呈交進一步資料(有關道路擴闊方案),相關部門需要更多時間回應,故規劃署建議延期一個月再議。根據資料,若城規會批准,連同今次延期,項目2011年至今已合共延期多達7次。

謝斐道地舖呎租107元升30%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)銅鑼灣一線街道高昂租金令非集團式經營的食肆難以負擔,惟有遷往內街,但內街租金亦見彈升。謝斐道一個逾2,000呎地舖剛獲火鍋店以每月12.8萬元承租,實用呎租約106.7元,租金升幅近30%。鄰近地舖以每月約8.5萬元獲日式串燒店承租,更較舊租金上升逾60%。

中原(工商舖)鄭得明表示,該舖位為銅鑼灣謝斐道391至407號地下C舖,建築面積為2,200平方呎,租金約12.8萬元,每平方呎租金約58.2元,新租戶為火鍋店。資料顯示,該舖位前租戶為酒吧,於2011年以每月約10萬元續租。與舊租金相比,該舖位於兩年內升值約28%。至於謝斐道250至274號地下05號舖則以每月約8.5萬元獲日式串燒店承租,舖位建築面積約1,085平方呎,呎租約78.3元,較舊租金上升逾60%。

環匯廣場加推8樓全層

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產與協成行集團合作發展之黃竹坑商廈環匯廣場昨日加推8樓全層,建築面積9,770方呎,實用面積7,906方呎,售價9,548萬元,建築呎價9,773元,實用面積呎價10,277元,買家可以7折價買入3個指定私家車位,售價由107.9萬元至110.7萬元。

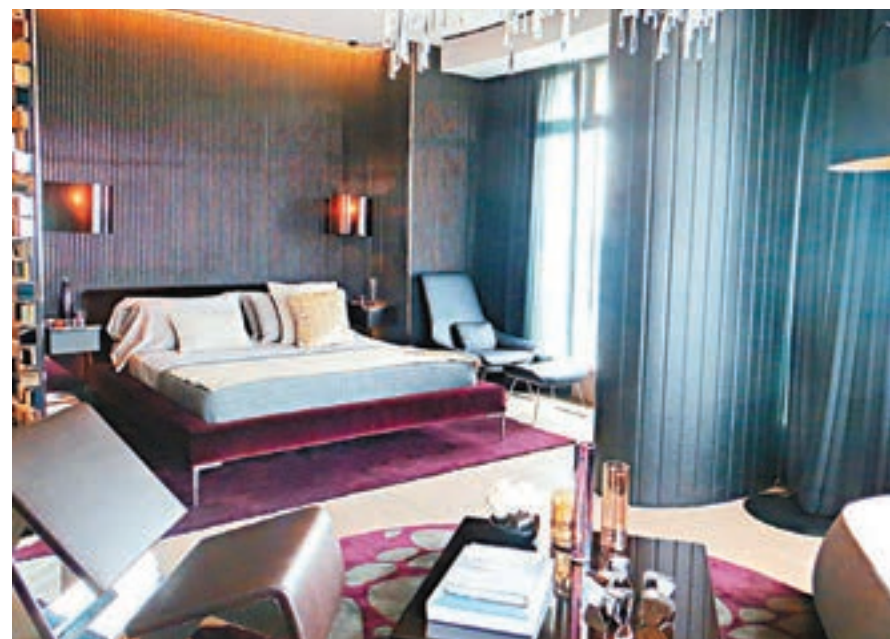
發展商送稅成風 變相減價賣豪宅 肆然現金回贈15.4%樓價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商抗辣「送稅」變相減價賣豪宅成風。一手住宅物業銷售資訊網顯示,太古地產旗下西半山肆然向首5名買家以現金回贈方式,補貼最高為樓價12%的買家印花稅(BSD),同時也回贈雙倍印花稅(DSD)最多3.4%,即內地或公司客買家最高回贈15.4%。

其他豪宅趨勢加推,由信置等發展的大埔海鑽,天賦海灣昨公布加推20伙,折實6%優惠平均實呎價19,544元,售價由1,334.51萬元至1,031.8億元,當中2伙分布於第3座3樓A及8樓A的瓏海鑽加價2%。信置營業部聯席董事田兆源表示,此批單位於本週六抽籤發售,折實90天現金優惠付款及信和之友合計的6%優惠,平均實呎價19,544元,售價由1,334.51萬元至1,031.8億元。海鑽自本月初開售至今已售出48伙,套現逾10億元,新近沽出第3座9樓A室瓏海鑽海景大宅,折實售價4,670.2萬元,平均呎價10,747元,售價及呎價為項目新高。

一手中住宅物業銷售資訊網顯示,西半山西摩道63號肆然前日公布,向首5名住宅物業買家送買家印花稅(BSD)80%,補貼上限為樓價12%,及回贈雙倍印花稅(DSD)40%,最多為住宅物業及車位總價3.4%。

yoo Residence原價加推24伙 尚家生活旗下銅鑼灣yoo Residence前日公布以原價加推24伙,平均呎價37,714元,包括2伙複式單位,將於本週五中午以先到先得方式發售。價單顯示,該批單位分布於8至30樓,標準單



肆然現金回贈首5名買家最高15.4%樓價。 資料圖片

位面積由349至464方呎,入場單位為1樓G室,實用面積355方呎,訂價1,158萬元,呎價32,610元。最貴單位為20樓A室,實用面積464方呎,訂價1,811萬元,呎價39,020元。發展商只提供180日建築期付款,同時於10月12日至10月27日香港永久居民買家維持獲100%從價

印花稅現金回贈,上限為樓價7.5%;其他買家亦可獲50%從價印花稅現金回贈,上限為樓價11.25%。綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示,昨日一手沽出4伙,其中粉嶺逸峯佔2伙、銅鑼灣yoo Residence及元朗尚悅各佔1伙。

戴德梁行:短期料增逾萬新盤



陶汝鴻(左)預期,發展商將繼續向買家提供更多優惠。 梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府自去年10月連番出招壓樓市,令整體樓市交投持續下挫。未來數月將有至少萬伙新盤推出,DTZ戴德梁行香港董事總經理暨北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻預期,發展商要追業績,將繼續向買家提供更多優惠,包括回贈印花稅等,以便提升住宅銷量,但會對二手市場構成壓力。不過,他指近期二手住宅若減10%至15%已有承接力,加上本港經濟基調向好,料樓價大跌幅度不大,料第四季的每月整體交投量回升到1.8萬宗至2萬宗,按季回升13%至25%,年底前二手樓價將較今年中下調10%至15%。

有利引致購買意慾,令樓價跌勢放慢;二手亦開始有減價個案,但相信未形成趨勢。他估計美國最快於明年才會加息,在低息、薪酬上升、低失業率、經濟錄得增長及市民消費增加等一系列因素下,住宅購買力將得到支持。當樓宇價格回落至貼近二手價水平時,例如計及近期發展商的稅項回贈及優惠後,積累的購買力將得到釋放,住宅市場交投已見回穩。

交物業臨時買賣合約數字,自第2季度的14,837宗回升9.6%至本季的16,258宗,但按年仍跌43%,其中整季的住宅物業臨時買賣合約數字只有11,079宗,較2003年第二季(沙士時期)的14,336宗還要少23%。由於交易成本增加,千萬元以上豪宅銷情亦在過去一年受到影響,由去年10月佔住宅物業臨時買賣合約總數的12%,跌至今年9月的6%;而500萬元以下細價樓,佔比相對增加,至今年9月佔住宅物業臨時買賣合約總數的73%。

中小型住宅樓價升

他表示,在政府樓市降溫措施影響下,第3季的住宅交投繼續淡靜,樓價開始偏軟,特別在中高價項目尤其明顯。部分發展商為刺激銷情,開始提供印花稅回贈或延長買賣期等,冀有助減低買家的成本及風險。計及上述因素,部分中至高價住宅在第3季內的價格實際上已下調了10%至15%。中小型住宅樓價反而上升,DTZ戴德梁行的中小型住宅指數按季微升0.5%,而沙田第一城在9月份的平均實用呎價亦展現相若穩定走勢,按季微升0.6%至1萬港元。

至於反映住宅及其他各類物業成交的物業臨時買賣合約數字,自第2季度的14,837宗回升9.6%至本季的16,258宗,但按年仍跌43%,其中整季的住宅物業臨時買賣合約數字只有11,079宗,較2003年第二季(沙士時期)的14,336宗還要少23%。由於交易成本增加,千萬元以上豪宅銷情亦在過去一年受到影響,由去年10月佔住宅物業臨時買賣合約總數的12%,跌至今年9月的6%;而500萬元以下細價樓,佔比相對增加,至今年9月佔住宅物業臨時買賣合約總數的73%。

二手減價未成趨勢

陶汝鴻指出,按地政總署資料顯示,截至本年9月30日,本港有22個住宅項目等獲批預售樓花同意書,這批項目預計可提供總共9,328個住宅單位。此外,目前已取得預售樓花同意書的一手住宅項目中,約有4,500至5,000個單位尚未售出。換言之,短期內一手市場將有超過1萬個單位供應。他認為,近期部分發展商改用低開再加價方式,

逸濤灣業主劈175萬沽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新盤劈價賣樓,二手業主見勢色不對,態度開始回軟。昨日市場錄得西灣河逸濤灣有單位成交大幅減價達13%。

中原馬忠強表示,涉及單位為1座中層C室,實用面積738方呎,建築面積984方呎,業主年初放盤叫價1,350萬元,最近大幅減價175萬元,單位以1,175萬元沽,實用呎價15,921元。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,近月樓市聚焦一手新盤,二手市場難免受冷落,加上九月份適逢新學年展開,家長客及換樓買家入市意慾下降,拖累上月中高價物業流轉放緩。

業界相信,隨著市場交投不斷萎縮,特別中高物業交投急挫,業主

態度開始回軟,令最近減價賣樓的個案不斷增加。

中高價物業買賣放緩

土地註冊處資料,9月全港錄得620宗價值介乎500萬元至1,000萬元的高價二手住宅買賣登記,佔同期整體二手住宅買賣登記(3,029宗)比例約20.5%,較8月份的20.8%輕微回落0.3個百分點外,數值與今年2月高峰時25.9%有逾5個百分點差距,凸顯中高價物業買賣流轉放緩的事實。周滿傑估計,年底前中高價物業所佔比率更有機會跌穿20%水平。

中小型單位造價下滑

除中高價物業減價,用家市場的中小型單位造價亦不斷下滑。

利嘉閣傅志雄表示,青衣青華苑F座低層03室,實用及建築面積分別為401方呎及約515方呎,業主原開價300萬元,受二手市場淡靜氣氛影響,終減價25.2萬元,減幅達8.4%,以274.8萬元成交,實用及建築面積呎價分別折合6,853元及5,336元。

中原陳永強表示,粉嶺花都廣場10座低層H室成交,單位建築面積538平方呎,實用面積392平方呎,屬兩房開隔,享東南開揚景觀,業主開價300萬元,見近日交投疏落,經議價後減價20萬元,減6.7%,以280萬元易手,建築呎價5,204元,實用呎價7,143元。新買家為長線投資者,購入單位收租;單位市值月租約9,000元,買家可享約3.9厘租金回報。

中原:今年落成私宅售半

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,預計於2013年落成的私人住宅,售出單位已達到50%。今年第四季發展商積極推盤,努力追回落後的售樓進度。加上部分新盤為買家補貼印花稅,有助促銷。相信今年年底時,2013年落成私人住宅售出單位比例可以上升至七成的水平。

可望於2013年落成的私人住宅有13,101個。其中未推售的單位有3,212個,貨尾單位3,260個。待售單位合共6,472個,佔全年落成量的49.4%,售出比例50.6%。已於2012年落成的私人住宅,其中未推售的有780個,貨尾單位642個,待售單位共1,422個,佔全年落成量的14%,售出比例86%。

2011年及以前落成的私人住宅,未推售單位619個,貨尾單位2,096個,待售單位合共2,715個,佔整體落成量的1.1%,售出比例98.9%。

Advertisement for Shanghai Dachen City Enterprise Co., Ltd. regarding land projects in Lanzhou. Includes company info, project details, and contact information.

Advertisement for Shanghai Lianhua Composite Materials Co., Ltd. regarding litigation cases. Includes company info and legal notice details.