

新地壽臣山沽2洋房套5億

瓏門2期載樓書 首批180伙月中售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)發展商送稅等優惠吸引豪宅買家入市,新鴻基地產於港島南區壽臣山村 SHOUSON PEAK 首推4間別墅昨日開售,隨即沽出2間,分別為11E號及19A號屋,折實呎價分別為7.29萬元及7.1242萬元,前者創出區內洋房新高呎價。至於同系於屯門瓏門2期昨日上午載樓書,計劃本月中推售,首批至少180伙,如果有稅務優惠會與價錢一齊公布。

新鴻基地產副董事總經理雷霆昨表示,SHOUSON PEAK 昨日售出的19號A屋由香港永久居民買入。根據一手住宅銷售網頁顯示,SHOUSON PEAK 19A號屋扣除港人及100日即供付款後,折實價2.298億元,實用面積3,227方呎,花園623方呎,呎價7.1242萬元,至於11E號屋買家用100日即供付款,折實價為2.628億元,實用面積3,603方呎,花園1,143方呎,實呎價7.29萬元。

瓏門優惠隨價單公布

雷霆又稱,屯門瓏門2期昨日已上載樓書,預計本月中開售,首批單位將跟足新例安排,佔整體20%,逾180伙。至於會否提供稅務優惠將與港鐵商討,若果有優惠,會與價單一齊公布。

新地代理助理總經理胡致遠指出,瓏門2期包括第6、7、8座,提供911伙,1房至4房間隔,40伙特色戶實用面積介乎1,000至2,000方呎,位於各座頂層及平台。



■新地雷霆(左)及胡致遠表示,將與港鐵商討會否為瓏門2期提供稅務優惠。記者梁悅琴攝

此外,恒基地產於西半山天匯昨公布銷售安排,於本周五晚6時以先到先得推售其中8伙,分別為8A、8B、10A、15B、26A、29A、32B及36B。

新世界西環盤周四登記

新世界於西環南里的EIGHT SOUTH LANE昨公布銷售安排,本周六將發售首批價單的其中20個單位,並於本周四至周五接受登記;抽籤方式將一次過或分階段進行,詳細程序將於本周五晚上公布。據了解,發展商將採借售策略。

南豐集團於東涌昇薈前晚公布以原價加推第二批單位共768伙,昨公布將安排於本周六上午10時開售。昇薈第二張價單提供768伙,佔全數單位約54%,扣除即供分期付款辦法、特別折扣及「印花稅補貼」優惠後,折實後平均呎價8,583元,當中包括首次推出頂層特色單位。扣除優惠,第二批實用面積433方呎的1房戶入場費332.64萬元。

嘉華國際營業部副總經理顏景鳳表示,旗下位於將軍澳66區的项目,預計明年底至2015年初推售,項目涉370個單位。同系於港島南區深灣9號尚餘18伙貨尾單位,料沽清可套現約30億元。

新世界明年售樓目標100億

另外,今年以來賣樓金額已近140億元的新世界,其發展聯席總經理陳觀展昨表示,明年銷售目標期望可達100億元,大型新盤包括有馬鞍山迎海、星灣。

他指出,近期香港樓市的氣氛轉旺,大家都見到發展商已適應新例賣樓,賣樓亦好順利,亦有共識,令市民安居樂業。

被問及政府有可能加辣,他指出,辣招對樓市有一定影響,但認為政府不希望發展商推盤沒有承接,只是想多一些人買到樓,預期明年開始發展商會加大力度售樓。他相信,明年香港經濟向好,本港樓市會平穩發展,明年銷售目標100億元應可達到。

施永青看明年 豪宅新盤最差



■施永青認為,若內地經濟再度上升,將會出現內地人與內地人爭來香港買樓的情況。記者黃嘉銘攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)政府連番出招令二手樓交投死寂,代理行中原集團創辦人施永青昨於公司成立35周年酒會時表示,明年市場變數仍多,如政治爭拗會影響置業意慾,內地經濟增長會否令香港分到一杯羹等,預期明年樓市下調機會較大,其中豪宅及一手新盤價格會首先跌15%至20%,而中小型單位特別是首次置業人士為目標的單位,因受到政府政策保護,只會下調5%至10%。

變數多 內地客隨時湧港

他續指,市場仍存在是否取消樓市「辣招」的變數及美國利率上升等不明朗因素,或會令樓價進一步下調。此外,中國新領導人的強勢領導,或會令中國經濟再度起飛,走出中產危機,內地買樓亦有不少限制下,目前看頭顯示,內地充裕資金再度來香港買樓,但未成趨勢,若果內地經濟再度上升,會出現內地人與內地人爭來香港買樓,而非與港人爭買樓。

他認為,現時於政府推出「辣招」情況下,二手供應不多,所以一手新盤只要樓價有一定減幅,成交就會增加;而今年發展商推盤較少,例如長實推出新盤為13年來最少,相信未來發展商仍會加快推盤步伐,並且價格會逐步下降。

新盤售價一浪低一浪

談及新盤方面,他指出,近期發展商以低於二手樓價10%至20%開盤,反映發展商如今要賣樓,一定要減價,而「賣多2間(新盤)」,市場參與者又少一批購買力,惟有價錢降低一點,令更多人可以買到樓,因此明年一手盤售價只會一浪低於一浪。他並稱,近期部分一手盤開始加價,主要因為其首批售價減幅好大,即使加價仍低於二手樓價水平。

相反,香港小業主借貸不多,只有40%小業主正供樓,60%小業主已供完樓,因此除非二手業主急於套現,否則二手的供應仍未會太多,二手樓交投會持續冷淡。

佐敦倫敦廣場傳30億拆售

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴)市場消息指,莊士機構準備拆售佐敦莊士倫敦廣場,暫時先推低層單位,意向叫價3.5億元,本周三會有價單。莊士發言人未正面回應拆售傳言,但表示目前正初步研究拆售,未有售價公布。根據莊士機構的網頁所述,物業為一座購物及娛樂中心,總面積113,233方呎,計算高低樓層的因素,全幢估值約30多億元。

莊士擬「贈稅」促銷

莊士倫敦廣場位於尖沙咀彌敦道219號,為莊士在香港持有的主要投資物業組合。根據消息,今次拆售單位分佈5樓至8樓,其中8樓4個舖位,面積約1,384方呎至2,254方呎,實用率約六成,意向叫價3.5億元,售價由4,844萬元至7,889萬元,發展商另設長達24個月成交期,並仿效最近新盤的銷售方式,設「減辣」

措施,回贈4.25%雙倍印花稅,意味買家只需付4.25%的印花稅,與舊有印花稅金額相同。另外,有傳單位會交吉出售,發展商會保留廣告位只租不賣。

工廈方面,利嘉閣(工商舖)地產工商部區域董事亮恆表示,由興勝創建發展的大角咀新型工廈「THE BEDFORD」,發展商表示將部分全層樓面分拆成半層樓面,並以現樓形式發售,涉及樓面分佈於6、8、9及10樓,一梯兩伙間隔,每個單位樓面面積1,520方呎,意向叫價由6,000元起,單位意向售價最低僅900餘萬元。

位元堂傳6千萬沽舖

另外,市場消息指,美麗寶時裝老闆麥志光剛斥資約6,000萬元向位元堂買入九龍彌敦道510號地舖,此舖位面積約600方呎,一直由位元堂自用。

屯門2天地料進帳2億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)兩幅屯門「天地」將於本周五截標,韋堅信測量師行估值董事林晉超預料,兩幅地皮可為政府庫房進帳2.07億元,其估值屬於市場預期的上限。

其中,屯門青山公路大欖段地皮,周邊為政府物業及「哈羅國際學校」,預計項目落成後不乏用家捧場。佔地約22,066方呎,地積比率為1.3倍,可建最多28,686方呎,可作中密度私人住宅用途,高限設主水平基準以上24米高或6層高,因東北面有斜坡問題,發展商須進行岩土工程勘察。

發展商必須向有關當局遞交噪音影響評估報告及排污影響評估報告。業界估計每呎地價約3,500元至4,706元,地價約1億至1.35億元。

另一幅屯門小欖冠峰街地皮,鄰近帝濤灣附近,佔地21,097方呎,地積比率0.4倍,可建樓面8,439呎,可作低密度私人住宅用途,高限10.5米高或3層高(不包括地庫等)。因地形關係北面有山泥傾瀉危險,發展商亦須進行岩土工程勘察,亦須交噪音影響評估報告,上述用地地價約2,954萬元至7,200萬元,樓面呎價約3,500元至8,532元。

11月樓花按揭 378宗升近四成

香港文匯報訊 綜合經絡按揭轉介研究部及土地註冊處資料顯示,11月樓花按揭註冊按月再升39%至378宗,升幅近四成。不過,現樓按揭註冊量則跌兩成半至4,968宗,為自去年3月後再度少於5,000宗水平。

昇柏山佔逾三成最多

11月樓花按揭註冊之中,「昇柏山」錄得127宗最多,佔樓花按揭市場比例達33.6%;「尚悅」及「濠林」分別錄得104宗及103宗,佔市場27.5%及27.2%。累計今年首10個月,樓花按揭註冊量合共4,877宗,與去年同期5,172宗比較,差距5.7%。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國認為,新盤提供折扣優惠吸客,加上造價貼市,帶動樓花按揭表現理想之餘,銀行亦會把握僅餘一個月時間搶攻市場,相信樓花按揭全年表現看高一線。

不過,劉氏亦表示,新盤促銷未能帶動整體市場氣氛,二手交投更見疲弱,現樓按揭註冊量今年首11個月累計74,494宗,較去年同期少8.9%,創2004年後同期新低,料全年現樓按揭註冊量按年跌一成,創有紀錄以來新低。另外,在過去11個月,四大銀行只有中銀香港、匯豐及恒生錄得逾萬宗現樓按揭註冊。

11月五大現樓按揭銀行

銀行	市佔率	宗數	排名	升/跌
中銀香港	17.1%	848	1	—
匯豐銀行	15.7%	779	2	—
恒生銀行	15.3%	761	3	—
渣打銀行	10.8%	537	4	—
東亞銀行	8.2%	405	5	—

11月五大樓花按揭銀行

銀行	市佔率	宗數	排名	升/跌
渣打銀行	28.8%	109	1	—
中銀香港	14.8%	56	2	↑
匯豐銀行	14.6%	55	3	↓
恒生銀行	13.5%	51	4	↓
東亞銀行	13.0%	49	5	↓

資料來源:經絡按揭轉介研究部及土地註冊處

置富SSD貨淨賺92萬

香港文匯報訊 近月一手主導市場,二手交投平平,薄扶林置富花園及大角咀奧柏,御峰有業主感到後市不明朗,未待額外印花稅(SSD)兩年期滿便沽貨止賺。

中原地產吳育表示,該行新近促成置富花園2座中層H室成交,實用面積439方呎,擁兩房間隔,望開揚海景,成交價490萬元,每呎造價11,162元,屬市價。買家為外區客,原業主在去年2月以373萬元入市,是次轉手須繳付5%SSD稅款共24.5萬元,惟扣稅後賬面仍獲利92.5萬元。

此外,香港置業文愛玲表示,奧柏、御峰2座高層H室,實用面積274方呎,成交價386萬元,以成交價計,實用面積呎價14,088元。據了解,原業主於去年4月以329.7萬元購入單位,扣除SSD稅款,業主獲利約37萬元離場。

北角城市花園劈近二成

至於減價個案方面,北角城市花園劈價二成交,世紀21北山地產嚴智賢表示,北角城市花園1座高層G室,實用面積783方呎,3房間隔,座向西北面,業主半年前以1,100萬元放盤,終劈價以900萬元易手,呎價11,494元,屬市價水平。買家為區內換樓客,購入作自住用途。原業主於2009年2月購入物業,期內升值近67%。

居屋同樣出現下調個案,世紀21物業魏仕良表示,該行促成將軍澳頌明苑D座中層9室成交,物業以285萬元(居二市場價)沽售,低於市價5%。單位3房間隔,座向西北面,望園景,業主原先叫價309萬元,放盤1個月減價24萬元,以285萬元(居二市場價)成交,實用面積呎價5,144元。原業主於2000年8月作價約106萬元購入物業,期內升值1.7倍。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成公資土拍告(2013)30號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》,成都市公共資源交易服務中心定於2013年12月24日上午10時,在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓,以拍賣方式組織出讓5宗國有建設用地使用權。現將有關事項公告如下:

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
								容積率	建築密度	建築最高點高度	綠地率			
1	XJ27(252/211):2013-326	新津縣新平鎮迎先村十組	33620.54 合50.4308畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年、商業40年	222萬元/畝	2800	2013年12月24日10時	容積率: 不大於3.0且大於1.0	不大於30%;主體建築密度: 不大於20%	建築最高點高度不大於航空限高絕對海拔高度503.5米,若要突破航空限高須取得民航部門的批准文件,且建築相對地面高度不大於55米。	不小於35%	住宅兼商業用地(兼容的商業建築面積與該項目計入容積率計算的建築面積的比例不大於30%)	50.4308 指標價款	新津縣國土資源局
2	XJ26(252/211):2013-325	新津縣新平鎮迎先村九組	27119.58 合40.6794畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年、商業40年	222萬元/畝	2300	2013年12月24日10時	容積率: 不大於3.0且大於1.0	不大於30%;主體建築密度: 不大於20%	建築最高點高度不大於航空限高絕對海拔高度503.5米,若要突破航空限高須取得民航部門的批准文件,且臨石頭河首排建築相對地面高度不大於65米,其餘建築相對地面高度不大於80米。	不小於35%	住宅兼商業用地(兼容的商業建築面積與該項目計入容積率計算的建築面積的比例不大於30%)	40.6794 指標價款	新津縣國土資源局
3	XJ22(252/211):2013-321	新津縣新平鎮迎先村九、十二組	51024.73 合76.5371畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年、商業40年	182萬元/畝	3500	2013年12月24日10時	容積率: 不大於2.5且大於1.0	不大於30%;主體建築密度: 不大於18%	建築物最高點高度不大於航空限高絕對海拔高度503.5米,若要突破航空限高須取得民航部門批准文件,且臨石頭河首排建築相對地面高度不大於65米,其餘建築相對地面高度不大於80米。	不小於35%	二類住宅用地	76.5371 指標價款	新津縣國土資源局
4	XJ20(252/211):2013-319	新津縣新平鎮迎先村九、十二組	44162.23 合66.2433畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年、商業40年	182萬元/畝	3100	2013年12月24日10時	容積率: 不大於2.5且大於1.0	不大於30%;主體建築密度: 不大於18%	建築物最高點高度不大於航空限高絕對海拔高度503.5米,若要突破航空限高須取得民航部門批准文件,且臨石頭河首排建築相對地面高度不大於65米,其餘建築相對地面高度不大於70米。	不小於35%	二類住宅用地	65.3818 指標價款	新津縣國土資源局
5	XJ24(252/211):2013-323	新津縣普興鎮前鋒村五、十一、十二組	55099.30 合82.6490畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年、商業40年	160萬元/畝	3350	2013年12月24日10時	容積率: 不大於2.0且大於1.0	不大於35%	≤24米	≥25%	住宅兼商業用地(商業建築的比例不大於該項目計入容積率的建築面積的50%,且大於20%)	82.6490 指標價款	新津縣國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買,申請人可獨立競買也可聯合競買,但文件中如有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、申請參加本公告多宗土地競買的,競買保證金只須按其申請中最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競買,自由競買,價高者得。競得人競得宗地的,在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。

四、請競買申請人在2013年12月23日16時之前,憑相關報名材料及競買保證金到賬確認為成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續,領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率,請競買申請人於2013年12月20日前,持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。

五、須「持證准用」的競得人,在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前,應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取,也可在成都農村產權交易所購買;建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保證價繳納。(諮詢電話:028-85987005)

六、本公告未盡事宜詳見出讓文件,並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2013年12月06日起到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口領取出讓文件或登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。

聯繫地址:成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話:028-85987887、85987895、85987882 詳情見:成都市公共資源交易服務中心(http://www.cdggzy.com/) 四川省國土資源廳(http://www.scdlr.gov.cn) 成都市國土資源局(http://www.cdlr.gov.cn) 中國土地市場網(http://www.landchina.com)

成都市公共資源交易服務中心 2013年12月2日

拍賣宗地示意圖

