

爾巒首輪 62伙 1日售罄

優惠折扣牌奏效 投資客傳佔4成

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)新地元朗爾巒開售首批單位,價格較去年推售時劈價近4成,吸引不少投資客入市,首批62伙昨日沽清,當中投資客比例約佔4成,明顯較以往新盤多。有未中籤的準買家更表明即使下次加價推盤仍會繼續入票。現場代理表示,4個特色戶由投資客及用家攤分購入,成交價由1,200餘萬元至1,700餘萬元不等。

昨日首批約100組準買家於9時30分陸續到達爾巒現樓售樓處進行抽籤分組,準買家於11時進行抽籤,11點30分開始揀樓。消息指,首批62伙銷情反應熱烈,下午5時多已全部沽清。資料顯示,上述單位主要是2房戶及3房戶,分布於茵娜大道第七座、茵羅洛大道第一座及茵羅洛大道第五座。

4特色戶盡沽 1200萬入場

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,首批62伙單位由於價格吸引,投資客比例約佔4成,明顯較以往新盤多。首批單位內的4個特色戶連錄大額交易,分別獲美聯4組客人購入,投資客及用家各佔半數。每伙金額由1,200餘萬元至1,700餘萬元不等。

二手受壓 屯門樓減一成

布少明指出,發展商以低市價出招售樓,成功搶去不少市場購買力,並凍結元朗區二手成交,同區業主短期內需減價約1成才有承接。中原地產屯門置業分行經理李梅芬補充指,新界西地區二手市場同樣因該盤推售受挫,減價幅度顯著之放盤始有望吸引買家承接。屯門豫豐花園11座低層G室,實用面積450方呎,買家早於1月已開始與原業主還價洽購,因見元朗區新盤劈價推出,遂答應由原先叫價310萬

元,減價一成至279萬元沽出,平均呎價6,200元,屬低市價成交。原業主於2011年3月以178萬元購入單位,單位升值57%。

另外,祥益地產古文彬亦表示,該行錄得一宗屯門居屋悅湖山莊業主累積減價達35萬的成交個案。成交單位為6座高層J室,實用面積484方呎,以290萬(自由市場價)成交,呎價5,992元。

中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示,爾巒首輪買家出席率甚高,該行出席率逾八成。是次發展商提供吸引優惠,較以往開售折讓近四成,證明此乃市場可接受水平。

陳永傑指出,受農曆新年傳統淡季及3D辣招影響,本月截至17號,一手銷路局網頁錄得150宗一手成交,料全月不足500宗一手成交,屬自一手物業銷售條例生效後,第三新低。

舊悅增優惠 變相減7.5%

另一方面,發展商為求去貨,繼續增優惠變相減價。一手住宅物業銷售資訊網顯示,宏安集團深水埗舊悅日前修訂價單,為個人名義購入B單位買家,新增上車易付款計劃,若買家在簽署臨時買賣合約後60天內提早成交,可獲回贈樓價7.5%。

此外,南豐集團表示,旗下雲暉大廈至今未有落實成交。



爾巒首批約100組準買家昨早陸續到達,62伙單位傳下午5時多已沽清。 記者張偉民攝

買家心聲



不願透露姓名買家:本身住九龍,預料未來樓價會升,故買入爾巒2房自住;是次買樓過程順利,滿意發展商安排。



李先生:住荃灣區,認為爾巒價錢合適,於同區優質項目;滿意今次售樓安排,但未有中籤,若下次加價推盤仍會入票。



黃女士:是次先後入4票但未有中籤,爾巒下次推盤時會再次入票,個人希望能夠購入2房單位,不擔心將來樓價下跌。

圖文:黃嘉銘、陳楚倩

內房訊息

南華中國6億入股瀋陽項目

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)南華中國(0413)及南華置地(8155)昨聯合公佈,於周一(2月17日)交易時段後,南華中國間接附屬向南華置地收購Elite Empire已發行股本之40%,代價為6億(港元,下同),一半以現金支付,來自銀行貸款及內部資源,餘款以發行新可換股優先股支付,初步換股價0.68元,較停牌前收市價0.7元輕微折讓近3%,將予發行4.41億股優先股,佔擴大後股本近13%。

發4.4億股優先股

南華中國及南華置地於昨日早上停牌,午後復牌。後者升至0.168元,收報0.156元,升4.7%,但成交只有17.82萬元。南華中國收報0.7元,無升跌。

Elite Empire主要資產為瀋陽南華鴻基房地產開發公司,在大東區物業發展項目之擁有人,並為其南部地段土地使用權之擁有人。位於大東區物業項目總地盤面積4.5萬平方米,目前正規劃為綜合開發項目。另一方面,根據協議,南華中國承諾向Elite Empire提供不逾5億元貸款擔保。而南華置地亦作出反擔保,至少支付申索金額的60%。

中國新天地完成引資

香港文匯報訊 瑞安房地產(0272)昨公佈,全資附屬中國新天地已完成發行總額達5億美元(約38.90億港元)的可換股永久證券予Brookfield Property Partners。瑞安房地產亦已發行認股權證予Brookfield,可兌換4.15億股公司股份。

作為雙方加強合作的第一步,中國新天地在交易完成後委任Brookfield Property Partners高級管理合夥人兼首席投資官Brian Kingston及Brookfield澳洲及亞洲首席執行官Bill Powell為董事會成員。同時,委任兩名Brookfield代表加入新成立的執行委員會。

中建築承建華潤深圳項目

香港文匯報訊 國務院國有資產監督管理委員會昨日公佈,中國建築工程總公司所屬中建三局中標承辦深圳灣國際商業中心項目A、B區總承包工程,中標額近51億元(人民幣,下同)。

據中證網報道,華潤總部大廈總建築規模約76萬平方米,總投資超過200億元,建築高度為500米,將超過目前深圳最高建築京基100的441.8米。項目由華潤總部大廈「春筍」、華潤萬家總部大廈、精華升級版高端商業「萬象匯」、六星級酒店、酒店式公寓及高端住宅等組成。項目整體已於2012年10月動工,華潤總部大廈「春筍」預計2017年落成;購物中心「萬象匯」及高端住宅預計2015年竣工並投入使用。

宏基不丹酒店下月開幕

香港文匯報訊 宏基資本(2288)旗下宏基酒店旅遊私人公司於不丹普那卡山谷推出首個豪華物業項目——Dhensa精品度假酒店。宏基酒店旅遊首席執行官蔡國偉表示,酒店將於3月舉行開幕儀式及全面投入運作。宏基資本主席及首席執行官陳偉倫相信,亞洲市場將有許多高端的酒店及旅遊發展的機會,期待酒店為股東創造價值,帶來回報。

Dhensa Punakha擁有24個套房,將成為Dhensa精品度假酒店於亞洲首個籌備的豪華度假酒店項目。不丹位於喜馬拉雅山脈內,被《Lonely Planet》雜誌評為2013年世界上最渴望到訪的地方。

內地客擲2億赴港搶樓

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)香港部分樓盤降價近四成,觸發內地客購買意願,成交不乏過億個案。記者近日採訪了解到,有內地買家以公司名義擲1.95億港元(下同)購買香港西貢飛鵝山道一座獨立屋物業,另一深圳客則以1.37億元購入九龍The Austin項目頂層單位。不過,業內人士稱,這股力量對於香港樓市而言,影響微乎其微,今年香港豪宅價格或將再跌一成。

記者從皇崗口岸乘坐跨境大巴來到在尖沙咀柯士甸站的新盤「The Austin」。記者看到有數十位客戶前來參觀、洽談購買事宜,其中不乏說普通話的內地客戶。同行的楊先生對記者說:「聽說香港的樓盤大幅降價,來看看,香港的稅收辣招遏制投資需求,如果價格合適,買一套自己住倒時是時機。」

美聯:自住投資兼有

「近期確實有部分深圳客戶前來香港買樓。」美聯物業深圳福田北區副總經理孫佳彥稱,上述客戶主要分為兩類:一類購買一兩千平方呎的大宅,多出現在九龍區域;另一類選擇上水、屯門、沙田、元朗等處四五百萬元的小單位。這些買家都是自住客。

記者從香港土地註冊處了解到,西貢飛鵝山道一座佔地29910方呎、實用面積3322方呎的獨立屋物業,以1.95億港元易手,買家為內地客以公司名義「借殼」購入,登記買家是威力企業,料為一家離岸公司。按現時香港新辣招政策規定,由於新買家以公司名義入市,需要繳付相當於樓價一成半的買家印花稅(BSD),為2,925萬元,此外,該名買家亦須繳付8.5%的雙倍印花稅(DSD),折合1,637萬港元,連同BSD在內,實際付稅23.5%,高達4,562萬元。據中介人士透露,買家見該項目擁有佔地2.5萬平方呎的花園,加上屬於稀有放盤,當業主減價500萬港元後,決定「一擲千金」購入自住。

DSD滿一年 二手交投挫四成



美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,上車盤源亦因辣招而減少,反令置業更加困難。 資料圖片

香港文匯報訊 去年2月23日DSD(雙倍印花稅)辣招正式實施,至本周末即屆滿一年,連同之前已推出的SSD(額外印花稅)及BSD(買家印花稅)夾擊,過去一年樓市受盡3D辣招打壓,二手住宅買賣登記大跌超過4成。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,為反映政府推出DSD措施前後的樓市表現,以去年4月至今年2月(截至2月17日)近11個月計算,二手住宅註冊個案合共僅錄32,111宗,比起之前11個月(即2012年5月至2013年3月)約60,227宗下跌46.7%。

銀碼愈大 跌幅愈大

他指,若將二手住宅個案按金額劃分,去年4月至今年2月(截至2月17日)近11個月,逾2,000萬元錄得574宗,相對之前的11個月,1,203宗大跌約52%,而1,000萬至2,000萬元亦大跌約49%至1,282宗。另500萬至1,000萬元個案亦減約48%至6,223宗,500萬元

或以跌幅最少,回落約46%至24,032宗。不難發現,辣招對大銀碼物業的打擊較大,因此二手個案銀碼愈大,宗數跌幅相對亦愈大。

DSD辣招主要針對已擁有單位的換樓人士,現時換樓客一般選購的單位主要為中上價物業以至豪宅物業。而在DSD壓抑下,換樓計劃不少已被迫擱置。與此同時,同期執行的BSD則明顯針對非港人及公司客,此批客源鍾情的豪宅市場自然受影響更大,導致大銀碼個案跌幅更明顯。

劉嘉輝:無助上車

劉嘉輝表示,辣招雖然主要針對換樓人士、投資者、非港人及公司客等,對首次置業人士上車影響相對較少,但近11個月500萬元或以下的中細價物業交投亦下挫約46%,情況不容忽視,反映辣招不僅無助首次置業人士上車,當中上車盤源亦因辣招而減少,反令置業更加困難。

油塘灣項目增建獲支持

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地等牽頭的油塘灣「綜合發展區」項目,最近向城規會申請,在總樓面不變下增加單位數量,由之前5,231增加至6,556個單位,平均單位面積因此相應由820方呎下調至654方呎。諮詢期內接獲27份意見,包括同區居民、基法小學及新香港隧道有限公司等。區內居民大部分支持,認為有助增加市場住宅供應,亦可以增加上車盤,並可防止樓價因供應不足而上升。但亦有地盤內業主提出反對,指申請並未取得全部業主同意。

簽代理協議上半年電子化

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地監局昨於季度聯絡會議上,透露有關以電子方式簽立地產代理協議的新執業通告及有關電子表格將於今年上半年推出。地監局署理行政總裁韓婉萍表示,以電子方式處理商務日益普遍,新指引可為業界提供更便利的服務,而指引亦會提醒業界須符合相關法例規定。

另外,當局的紀律處分新計劃已於今年1月1日生效,截至2月14日為止,共有11名持牌人選擇該計劃。有關指明違規紀錄將於監管局網站內的「違規備忘錄」內刊登兩年。

韋堅信:啟德3地估價88億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本周五幅啟德地皮招標,由於有基建及鐵路概念,市場預期反應理想,韋堅信測量師行估計,可在合理的競投情況下成交,為庫房帶來合共88.1億收入。

第一幅啟德第111區地皮,可建總樓面為519,794方呎,限建不少於805伙,估值約27.4億元,樓面地價5,271元。第二幅112區地皮,位於第一幅的西南方,可建總樓面551,343方呎,限建不少於855伙,估28.3億元,每呎地價5,133元。至於第三幅113區地皮規模最大,位於第二幅地皮的西南方,可建總樓面為600,836方呎,限建不少於930伙,估值32.4億元,樓面地價5,392元。

私宅轉售 97.6%獲利

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,1月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得1,743宗,當中錄得帳面獲利有1,701宗,比例為97.6%,較上一個月下跌0.6個百分點,創三個月新低。

黃良昇指出,數據反映二手樓市氣氛持續淡靜,樓價反覆調整,阻礙業主轉售物業圖利,影響二手私人住宅帳面獲利宗數比率回落,預料比例會繼續在九成八徘徊。

逾六成半賺幅逾五成

在六個獲利幅度的類別中,1月帳面獲利五成以上的二手買賣佔66.7%,按月下跌2.0個百分點。帳面獲利一成或以下及三至四成的買賣分別佔2.5%及9.5%,減少0.2及0.1個百分點。相反,帳面獲利一至二成、二至三成及四至五成的買賣錄得升幅,分別佔4.8%、7.2%及9.4%,上升1.1、0.3及1.1個百分點。

高緯環球倫敦市場主管Digby Flower表示:「隨著倫敦國際化進程加深,吸引跨國企業落戶倫敦,加上各行各業對辦公室的需求持續向好,預計其租金在今年進一步增長。」事實上,市場對高質素商廈強勁的需求以及新供應短缺,令倫敦西城區商廈租金於2013年上升5%。反觀香港中區商廈租金並未有太大變化,兩地租金成本之間差距擴大。值得注意的是,莫斯科商業中心區排名亦由第六位上升至第三位。香港方面,高緯環球香港區董事總經理蕭亮輝表示:「儘管中區高級商廈新供應相當有限,但租戶需求持續受到金融業和全球經濟波動所影響,所以預計今年區內租金將持平。」



1月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得1,743宗,當中1,701宗帳面獲利。 資料圖片

據了解,1月二手轉售獲利宗數最多的是嘉湖山莊,錄38宗。至於十個獲利宗數較多屋苑中,海怡半島平均買賣帳面獲利幅度最高,平均每宗獲利幅度錄1.03倍。

中區商廈租金維持第二貴

香港文匯報訊 私人商業地產服務公司高緯環球公佈2013環球商廈年刊,去年全球商廈租金平均增長3%,當中倫敦西城區(West End)再度超越香港中區,成為全球商廈最高租金地區。

據介紹,倫敦西城區商廈每年每方呎平均租金由262美元升至272美元。相反,香港中區商廈平均租金則由184美元微跌至183美元。