

輪住減 二手交投回暖

四大行周末日成交增75%至167%

香港文匯報訊(記者 方楚茵)雙辣招塵埃落定,市場觀望氣氛漸散,加上新盤減價,二手跟隨減價成例行公事增加買家入市意慾。據四大代理行統計,剛過去的周末及周日(8及9日),各自的十大屋苑成交按周大增75%至167%,成交宗數由14宗至18宗。

據公布,中原十大屋苑上周末及周日錄得16宗成交,按周升129%,當中十大屋苑中6個屋苑錄得成交,美孚新村及沙田第一城更同時錄5宗買賣。利嘉閣十大指標屋苑則於上周末共錄18宗成交,按周升80%。港置十大屋苑錄得上周末錄16宗成交,按周大增167%。而美聯統計,上周末十大藍籌屋苑錄約14宗買賣成交,較上周末8宗升75%。

新盤帶動向隅客轉睇二手

中原亞太區住宅部總裁陳永傑指,樓市大局已定,買家方向轉趨明確,加上大型屋苑帶頭減價,新近二手交投呈價跌量升現象。踏入三月,各區新盤發展商以貼市價賣樓,並提供多項優惠,雖搶去二手購買力,但亦帶動向隅客參觀鄰近二手盤。

美聯住宅部行政總裁布少明指,辣招及退市加息陰霾漸散,加上發展商

提高減幅推新盤,令二手業主叫價回軟,認為樓價過高的準買家終符合入市預算,買賣雙方突破「拉鋸戰」。惟現時減價盤雖有一定承接,經一輪反彈後,承接力或會減弱,長遠成交量仍需視乎業主叫價態度。

二手減價成風,美聯分行營業經理吳暉英指,優質貨亦要跟風,區內客人有意趁低吸納,新近促成荃灣海濱花園7座中低層H室三房單位成交,業主大幅減價62萬元,終以438萬元低市價半成沽貨。單位實用面積約579呎,業主放盤個多月,見發展商帶頭減價,惟有跟隨,原開價500萬元,終落價至438萬元成交,折合實用呎價約為7,565元。買家為同區換樓客,購入作自用。

減價潮亦湧至居屋,中原分行經理黃遠雄表示,大埔居屋宏福苑剛錄本月首宗成交,成交單位為宏福苑E座宏泰閣高層04室,實用面積447平方



呎,兩房間隔,業主原開價335萬元,經議價後減價40萬元或12%,以295萬元易手,實用面積呎價6,600元。新買家為同區上車客,入市作自住。原業主則於2003年以自由市場價70萬元購入,持貨約11年,是次沽出單位獲利約225萬元離場,單位升值約3.2倍。

減價成風區內客趁低吸納

市場200萬樓盤亦增加,美聯分行營業經理麥列東指,日前促成葵涌友明大廈中層A室兩房單位成交,因樓齡較大,實用面積約為347呎,兩房間

隔,加上單位由業主繼承所得,故議價空間較大,終以約196萬元成交,門檻低屬市場罕見。折合實用面積呎價約5,648元,買家為一名用家。

另港置分行營業經理曾家輝指,該行剛促成的西九龍昇悅居7座高層G室成交,業主於去年11月叫價630萬元,近日調低叫價至618萬元,經議價後,單位最終以593萬元成交。單位實用面積約522呎,兩房望內園景,實用呎價約11,360元。原業主於2002年6月以約229.9萬元購入單位,交投帳面獲利約363.1萬元,物業升值約158%。

北角光超台低市價一成沽

香港文匯報訊 財政預算案不減辣,心急業主終接受現實,令樓市錄得減價成交,部分更低市價一成沽出。世紀21北山地產營業董事嚴智賢昨表示,新近錄得北角光超台B座低層03室成交,建築面積552方呎,實用面積432方呎,2房間隔,以450萬元成交,建築面積呎價8,152元,實用面積呎價10,417元,低市價一成成交。

嚴氏續稱,買家為區內上車客,購入作自用用途。原業主於1996年7月以188萬元購入上述單位,持貨至今逾18年,現轉手,獲利262萬元離場,物業期內升值1.3倍。

德福兩房戶略低市價沽

另一被低於市價沽出的物業是九龍灣德福花園。美聯物業九龍灣德福分行首席高級營業經理黃遠基

表示,該行剛促成一宗德福花園J座中層16室成交。單位建築面積約626方呎,實用面積約556方呎,兩房間隔,成交價約505萬元,折合建築面積平均呎價約8,067元,實用面積平均呎價約9,083元,略低於市價。而物業2003年至今升值約371萬元,約277%。

荃灣海濱花園大劈62萬

美聯物業荃灣海濱分行營業經理吳暉英表示,優質貨跟風減價,令區內不少客人蠢蠢欲動,有意趁低吸納。該行剛促成一宗荃灣海濱花園三房優質單位成交,業主不惜大幅減價62萬元,終以約438萬元低市價半成沽貨。

剛成交的荃灣海濱花園單位為7座中低層H室,建築面積約為715呎,實用面積約為579呎,三房

間隔,望開揚海景,業主放盤個多月,見發展商帶頭減價,惟有跟隨,由500萬元落價至約438萬元成交,折合建築面積呎價約為6,126元,實用面積呎價約為7,565元。

大埔宏福苑減價40萬元

中原豪宅STATELYHOME大埔中心分行經理黃遠雄表示,大埔居屋宏福苑剛錄本月首宗成交,單位為E座(宏泰閣)高層04室,建築面積538方呎,實用面積447方呎,屬兩房間隔,業主原先開價335萬元,經議價後減價40萬元或12%,以295萬元易手,建築面積折合呎價5,483元,實用面積呎價6,600元。原業主於2003年以自由市場價70萬元購入,持貨約11年,是次沽出單位獲利約225萬元,單位升值約3.2倍。

倫敦地產商:三大需求炒起樓價



Maxwell James

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)倫敦地產發展商Quintain 首席執行官Maxwell James 上周在接受本報記者訪問時表示,倫敦的樓價和香港一樣,正面對樓價太貴,本地人買不起樓的情況。他指,想在倫

敦買樓的人有三大類,第一是本地的市民,第二是海外的投資者,第三是來自歐洲其他國家到新居民。「這三大需求,使倫敦樓市供不應求,估計樓市供應量為2萬,但需求卻是5萬。」

香港新加坡買家最早來

本地市民買不起樓,最大的原因當然也是價錢太貴。「大家並非沒有樓買,而是價錢實在太貴了。」他指,倫敦的樓價,在金融海嘯時曾跌近30%,但至今已大部分物業已回升至之前的水平或以上,「這是大量的資金流入樓市所致。」

Maxwell表示,現在倫敦回到早期人口的高峰,由於就業的機會較多,因此有更多新居民來到倫敦工作,而且這一班人比起租樓,更希望可以擁有自己的物業。另外在投資者方面,

他指,海外不同國家的投資者都有,而且比例相若,當中以香港和新加坡的投資者最早來到,加拿大和澳洲則是最大的海外買家,法國投資者在這裡亦有不少投資,今日的倫敦更已經變成了第6位最多法國人的城市。

Maxwell補充,「亞洲的投資者比較喜歡買倫敦東面的物業,例如是金絲雀碼頭(Canary Wharf)。」

投資興趣由高價到中價

他亦提到,早期倫敦的投資者只會投資價值在13,000港元/呎的高端地段,但現在的投資者卻開始對中價樓有興趣。而以前新樓和舊樓的價格只是相差25%,但現在已經變成40%至45%。根據Savills的報告,估計倫敦的樓價在今年會升8.5%,5年的升幅約24.4%;但倫敦的黃金地段今年的升幅則為6%,5年的升幅約22.7%。

Maxwell認為,因為高端地段,已經一早有不少人買,已經走高一段時間,現在開始到中價物業。

不過,針對海外買家,Maxwell指,空置率高是其中一個大問題,「海外的買家,投資完物業可能是4年都沒有用過,而且亦都沒有出租,令到住宅長期空置,市場由於沒有這部分的供應釋放,變相令供應少了。」他指,針對以上問題,在英國有報告建議,限制外國人置業的做法,禁止非歐盟居民在倫敦置業,除非其投資可增加住宅數量。不過,他認為,政府未來可能會對海外賣家增加印花稅等政策,減少海外投資者,而有關政策可能20個月後會見到。

Quintain 將於本月22及23日,於香港推銷他們在新建於倫敦西北面wembley park的物業,Maxwell表示,wembley park內的North West Village 項目,將有475個單位推出,單位主要針對40歲以下、年輕的專業人士。

內房訊息

中國房地產500強將在京發佈

香港文匯報訊 由中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合開展的「2014中國房地產500強測評成果發佈會」將於19日在北京發佈。「2014中國房地產開發企業500強」和「2014中國房地產開發企業供應首選品牌」等相關測評成果也將同步揭曉。

同步揭曉500強測評

專家指出,無論是「十二五」綱要,還是「十八大」提出的到2020年全面建成小康社會的目標,都可以看出房地產在「穩增長、調結構」的國家經濟戰略中仍然扮演著重要作用。2013年,雖然調控政策持續,但房地產行業在銷售金額、銷售面積等整體數據再次大幅增長,無論是投資開發還是銷售數據,均創下了歷史新高,房地產銷售業績超過1,000億元人民幣的企業高達7家。隨着房地產市場和房地產企業的高歌猛進,隨着行業集中度的提升,未來房地產企業將呈現怎樣的格局,哪些戰略舉措又將大行其道?這一切的答案都將在「2014中國房地產500強測評」成果發佈會上揭曉。

據悉,「中國房地產500強」測評工作已連



每年舉行的500強測評已成為中國房地產行業的一項重要活動。

續開展六年,測評從企業規模、風險管理、盈利能力、成長潛力、運營績效、創新能力、社會責任等七大方面,採用了收入規模、利潤規模、償債能力、增長能力、經營創新、社會保障責任、慈善捐贈等19個二級指標,包括房地產銷售收入、租賃收入、投資性物業持有面積、現金流動負債比、在售項目個數、預收賬款等40個三級指標,全面衡量企業的綜合實力,其測評成果已成為評判房地產開發企業及產業鏈企業經營實力、品牌影響及行業地位的重要標準。

泰禾董事長黃其森:自住型商品房受歡迎

香港文匯報訊(記者 林蓉、林舒婕 北京報道)內地北京等市率先推出「自住型商品房」,不僅民眾熱捧,地產商亦認為其中有商機。正在北京參加全國「兩會」的地產界委員、泰禾集團董事長黃其森提出,如果政府在稅費、審批等環節進一步優惠,金融機構有所傾斜

扶持,相信越來越多的開發商會對於「自住型商品房」會有興趣。黃其森認為,政府干預行為除保障房與自住型商品房等特殊房產外,其他方面應該更多的回歸市場調節,適當解除對高層樓盤的限購。於最近的地產市場崩盤論,黃其森認為:「不管怎樣爭議,房地產應

招商局置地純利升7%

香港文匯報訊(記者 方楚茵)招商局置地(0978)昨公佈截至去年底全年業績,純利按年升7%至約4.59億元(人民幣,下同),每股基本盈利為11.13仙,派末期息每股0.012元。營業收入達69.3億元,按年升59%,毛利率跌至40%,按年跌16個百分點,下降主因是年度結轉項目結構變化所致,集團於2012年金山谷及依雲水岸項目毛利率分別為62.7%及65.8%,其結轉收入佔該年度結轉收入總額的83%,而期內該佔比僅為52%。期內集團淨槓桿率為4%,2012年為75%,集團表示,財務狀況健康,潛在融資能力較強。期內合同銷售總額73.4億元,按年增長16%,合同銷售總面積51.7萬平方米,按年增5%,平均售價約每平方米1.4萬元,按年增10%。於2014年,集團預計發展的物業項目開工建設總面積達180萬平方米,可銷售項目約15個,可貨源充足。

穗樓市成交萎縮

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)近期內地杭州、常州等多個城市樓盤降價消息頻繁見諸報端,引發業界關注相關城市的庫存和消化周期狀況。內地房地產研究機構克爾瑞最新數據顯示,2月份廣州樓市的可售面積707萬平方米,僅比杭州少9萬平方米。同期,廣州的樓市供求比為2.65,消化周期為8.13個月。業界稱,此數據反映穗樓市供求關係仍屬健康。在限貸、春節長假的影響下,2月份廣州樓市成交大幅萎縮,網易房產數據中心統計,廣州一手住宅2月全市網簽4483套,同環比都下跌,環比跌18.2%,同比則更是跌23%。但穗樓市相對杭州等高庫存城市仍顯樂觀。截至3月初,穗樓市可售套數為50,805套,可售面積為707.81萬平方米,低於武漢、成都、上海,也略低於庫存量716萬平方米的杭州。

爾巒累售400伙套30億

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)過去周末兩天一手市場繼續主導樓市,新地元朗大盤爾巒銷情理想,目前累售400伙,共套現30億。新地副董事總經理雷霆表示,公司決定提高銷售目標至600伙,佔總項目732伙的80%,分佈於高中低區。雷霆又指,餘下約百戶單位「絕對有調整空間」,因過去10個月,區內主要推出手車盤細單位為主,缺乏大型單位。

周四周五再推82及21伙

代理助理總經理陳漢麟表示,爾巒累售400伙中,大部分為用家,85%選擇現金付款。上周五上載的加推價單只輕微提價,主要考慮各樓層景觀不一,大部分維持原價。今周四及周五分別開售82伙及21伙,其中64伙為「港人港樓」。項目將於本周二截票,周三進行首日抽籤。

他續指,爾巒目前最貴大碼成交為菲利提諾大道第8座花園單位A室,成交價2,088萬元。該單位室內面積1,270呎,花園面積2,539呎,平均呎價16,441元,成為爾巒目前分層售價及呎價最高的單位。

一手兩日共沽出52伙

統計剛過去的周末及周日,截至晚上8時,一手樓共沽出52伙。綜合一手網及市場消息,宏安發展的深水埗單幢新盤蒼悅昨日共沽出8宗,銷售成績最為理想。蒼悅目前最高成交價單位為489萬的3樓C室,實呎15,384萬元。另外,元朗大盤添柏及灣仔大盤盤匯亦分別錄得4宗及2宗成交。

私宅買賣減逾兩成 創新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,2014年2月份本港主要三個區域(香港、九龍及新界)的二手私人住宅買賣合約登記均較1月份錄得逾兩成跌幅,顯示二手市場買賣氣氛淡靜。反映今年新春長假期前樓市冷淡,市民多持觀望態度,減慢入市步伐,二手交投顯著下降。再者,政府的打擊樓市措施,窒礙買家的置業信心,影響二手買賣長期在偏低水平徘徊,2月份的二手私人住宅登記更跌至歷史新低。

在三個主要區域中,2014年2月份港島區的二手私人住宅買賣登記錄得378宗,較1月的514宗下跌26.5%,為跌幅最多的區域。九龍區的二手私人住宅交投今年2月錄607宗,比1月的822宗下跌26.2%。新界區的二手買賣錄871宗,較1月的1,149宗減少24.2%。

2月「摸貨」登記零的突破

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,多重稅制下,成功遏制住宅炒賣風氣,交投蕭條可見,自去年9月開始「摸貨」登記量連續五個月「掛蛋」,直至上月才重現成交。

綜合利嘉閣地產研究部資料所得,上月市場上僅錄1宗以確認人身份轉讓(俗稱「摸貨」)的住宅買賣,屬逸期一手樓轉讓個案(俗稱一手「摸貨」),帳面獲利幅度8.4%。至於二手「摸貨」登記(購入二手物業再以確認人形式轉售的個案),則未有錄得。

周滿傑續指,壓市措施調控下,「摸貨」的成本大增,出貨獲利的難度提高;加上「辣招」三讀通過,樓價預期向下機會大於向上,預期獲利比率及幅度已不如以往,進行「摸貨」活動意慾大大降低,相信年內「摸貨」登記宗數將繼續於個位數浮沉。

上月豪宅交投逆市升近3成

香港文匯報訊 今年初為農曆新年傳統淡季,樓市交投相對淡靜,發展商推盤步伐亦較早前減慢,故反映1月份市況的2月份一手註冊數字有所回落。據土地註冊處資料顯示,2月份一手註冊共錄1,145宗,相比1月份的1,755宗下跌34.8%,為過去3個月新低,不過此數字仍然維持逾千宗水平,已連續4個月一手註冊逾千宗,為2009年9月後首見。

港置高級執行董事伍創業指出,雖然2月份一手註冊錄按月跌幅,惟以金額劃分的話,當中逾2千萬元註冊表現最為突出,錄50宗註冊個案,相比1月份僅錄39宗逆市上升28.2%,表現跑贏大市。不過,值得注意的是,雖然2月份之逾2千萬元一手註冊表現較大市佳,惟相比去年高位多達182宗,現時數字仍然偏低;與此同時,本年首兩個月逾2千萬元註冊共錄89宗,仍然不足100宗,可見即使逾2千萬元註冊有所上升,惟仍然屬偏低數字。

一手平均註冊金額回升

伍創業表示,因逾2千萬元註冊帶動下,2月份一手註冊金額跌幅較宗數少;而事實上,2月份一手註冊金額共錄約101.1億元,相比1月份的約141.5億元下跌28.6%,穩守逾100億元水平;與此同時,因註冊金額跌幅較宗數少的情況之下,平均每宗一手註冊金額有所回升,2月份數字為約885.6萬元,相比1月份的806.3萬元回升約1成,不過已連續3個月不足1千萬元水平。