

天匯傳2.3億沽全層

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)雖然樓市近期維持淡靜,但傳統豪宅地段物業仍備受追捧。早年曾創下亞洲分層呎價紀錄的西半山超豪盤天匯,昨日市傳獲豪客以2.3億元購入高層全層。

傳折扣率逾七成六

市場消息指,恒基旗下西半山天匯再創巨額成交,涉及單位為38樓A、B室,實用面積同為2,476方呎,定價合共3.0059億元,市傳以約2.3億元成交,折扣率逾七成六,折合呎價46,446元。不過,該項交易昨夜仍未記載於成交紀錄冊上。另據成交紀錄冊顯示,該盤自去年重推,迄今已沽出13伙。

位於港島半山干德道39號的天匯,自2009年10月發售至今,其間多次傳出有城中名人入市,並以高價成交,一直成為市場矚目;及至去年一手新例生效後推售步伐暫停,發展商於去年11月上載售樓書及價單重推,延續市場熱話。

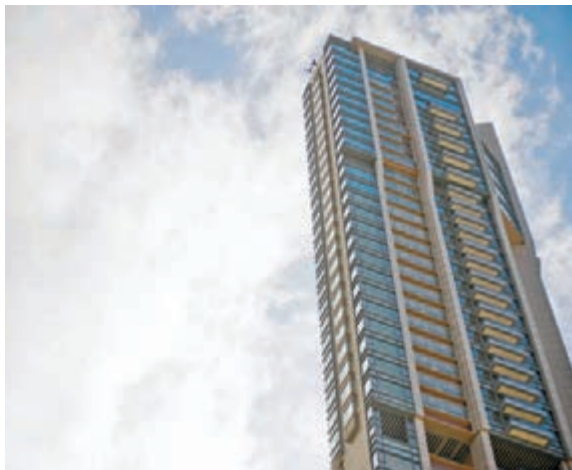
曾創亞洲分層呎價紀錄

早年該廈的68樓A(現為45樓A)單位,以4.39億元售出,建築呎價為71,280元,實用呎價8.8萬元,創亞洲分層呎價新高,引來全城嘩然,並成為日後港府推出過市辣招及一手銷售條例的伏筆。

天匯為市場所詬病,乃只有34層的天匯被發現不合

理跳層,其中第33層稱為第88層,令政府要屋宇署修例,新批則不再准有跳層情況。及至去年底重推,該盤推出新版樓書,已刪除曾遭詬病的「跳層」,當中8至39樓標準樓層保持不變,惟39樓對上的5層,已更改成40至45樓(不設44樓),有別舊版樓標示的60至68樓;至於物業頂層,現時亦改為46樓而非過去的88樓。

最受市場關注的天匯事件,仍於2010年3月被傳媒揭發首批售出的25個單位中,只有一個完成交易。從同年3月中至7月初,政府就24個未完成交易之單位先後8次去信恒基,要求恒基澄清,而恒地則先後11次回信政府。



天匯過去未完成的交易曾觸發政府去信恒基,要求其澄清情況。資料圖片

麥花臣匯最快月內開價

九建:認真研究任何優惠

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、陳楚倩)復活節假期明日開始,傳統上為黃金推盤檔期,惟中小型發展商卻嘆慢板。九建(00034)旗下旺角麥花臣匯不急於公布開售時間,最快有機會本月開價,傾向貼市價推出。遠展(0035)堅尼地城山道100號項目正式命名為尚嶺,計劃下月中推出市場。相反,大型發展商爭分奪秒沽出存貨。

由九建及香港遊樂場協會等發展的旺角麥花臣匯,上週上載樓書,讓市場期待該盤會否趕及於復活節假後熱開。九建市務及銷售部總經理楊聰永昨日表示,公司傾向採用「軟售策略」,讓市場了解項目特色及設計,認為在長假期間推售有點趕急。

無意趕復活節假期銷售

不過,楊聰永透露,價單有機會最快在本月公布,並緊接開放連裝修示範單位等部署,最快於下月推售,主要視乎合作公司之共識。首批會按照一手新例,公布至少60伙之價單。倘市場反應良好,料會及時加推應市。楊氏又指,本港市區住宅地供應罕有,近期更有中小型發展商不惜高價投地,故對該盤的銷情感信心,傾向採取惜售策略。

該盤現址即將落成,而售樓處將設於旺角,楊聰永說,任何優惠折扣,例如辣稅補貼等,都會認真研究。

遠展尚嶺下月推出市場

另一方面,遠展位於堅尼地城山道的尚嶺Eivissa Crest,計劃於下月中推出市場,

包括上載樓書、開價以及開放示範單位。該項單幢盤共提供106個單位,包括2個特色戶,標準單位分開開放式及一房兩種間隔,各佔52伙。

遠東發展執行董事及首席營運總裁陳志興表示,集團於明年4月前陸續推出新盤項目,包括尚嶺、晉嶺及寶御。當中晉嶺及寶御分別可提供42伙及22伙。另外,元朗洪水橋丹桂村項目亦涉及24幢可售洋房,現階段正在與政府磋商補地價事宜。

DIVA加推4伙 明日售

不過,有大型發展商加入長假期爭奪戰團。長實(0001)北角DIVA最新推出全新4伙2房B單位,並將於明天(18日)發售。長實營業經理曹皎明說,全新單位售價由1,149.9萬至1,180.3萬元,同樣可享早前推出的多項付款計劃優惠,包括7.5%從價印花稅優惠及特長成交期等。

至於新地(0016)旗下粉嶺瓏山一號日前首輪旋即沽清44伙,即時新增第二張價單涉及47伙,售價介乎688.3萬元至1,977.8萬元,呎價由9,445至12,179元,其中部分單位價錢上調約2%。項目本週六(19日)出售合共50伙。



九建楊聰永介紹旗下旺角麥花臣匯。記者蘇洪鏘攝

一手私宅貨尾回落

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,一手樓市推盤轉趨積極,推出補貼印花稅和特長期先住後付計劃等優惠促銷,成功促銷一手新盤,令一手樓市貨尾比重在連升三季後,首次回落到14.9%,按季減少2.4個百分點。

該行以今年首季選取全港156個新盤統計,單位總數49,732個,其中登記售出單位42,327個;貨尾單位7,391個,貨尾量按季減少751個。按地區來看,元朗區貨尾減少407個,有1,852個;長沙灣減少16個,有1,093個;離島區減少304個,有647個。

按發展商計算,新地旗下新盤貨尾按季減少275個,有906個;信和按季減少274個,有933個;新世界減少56個,有755個。

劈百萬離場 港島盤頻現

部分減價百萬二手個案

物業	實用面積	成交價	減幅(%)
灣仔福基大廈	378方呎	354萬元	109萬元 (23.5%)
西半山西摩道	1,991方呎	3,830萬元	670萬元 (14.9%)
香港花園低層戶連平台	960方呎	1,630萬元	100萬元 (5.8%)
西半山干德道	960方呎	1,630萬元	100萬元 (5.8%)
殷樂閣低層C室	1,164方呎	1,730萬元	100萬元 (5.4%)
北角景愉居高層B室	923方呎	2,680萬元	100萬元 (3.5%)
跑馬地禮頓山9座極高層B室			

註:以上個案均為帳面獲利個案
資料來源:利嘉閣、世紀21日昇地產、中原



西半山香港花園低層戶連平台以3,830萬元易手,呎價近二萬元。資料圖片

香港文匯報訊 加息陰霾及新樓優惠夾攻,一向叫價企硬的港島區二手樓盤亦需「回歸理性」,豪宅以至平民盤頻頻出現減價百萬元以上個案。與此同時,有內地客乘減價之際,支付合共136.5萬元「雙辣稅」入主將軍澳天晉兩房戶。

天晉內地客136萬辣稅

美聯物業馬立成表示,該行剛協助一名內地客購入

一個將軍澳天晉兩房戶自住,成交價630萬元,買家需另付雙辣稅合共約136.5萬元。成交涉及3座高層E室,實用面積538方呎,業主開價660萬元,後連番減至約630萬元沽,實用面積呎價11,710元。

港島區大手減價方面,利嘉閣地產張嘉榮指出,該行錄得西半山西摩道香港花園低層戶連平台成交,單位實用面積1,991方呎,業主2月開價4,500萬元,最終減至3,830萬元易手,減幅高達14.9%,折合呎價

19,237元。另一方面,中原豪宅STATELYHOME程楚茵表示,剛促成西半山干德道殷樂閣低層C室成交,單位實用面積960方呎,原業主本年初叫價1,730萬元,後見買家多番查詢,同意減價至1,630萬元連車位沽貨,減幅5.8%,折合實用呎價16,979元。

在其他地方,利嘉閣地產馮典峰指出,跑馬地禮頓山本月首錄買賣,涉及9座極高層B室,實用面積923方呎,業主原叫價2,780萬元,經買賣雙方議價,最終以2,680萬元易手,呎價29,036元。世紀21日昇地產執行董事黃文龍亦表示,新近錄得北角景愉居高層B室易手,實用面積1,164方呎,3房2套間隔,原業主先叫價1,830萬元,終減至1,730萬元成交,實用面積呎價14,863元,低市價6%成交。

灣仔福基大廈減24%

一般屋苑亦錄下調百萬元個案,中原地產張永泉表示,灣仔福基大廈低層C室,實用面積378方呎,擁兩房間隔,交吉出售。原業主去年年中開始放盤,當時叫價463萬元,及後跟隨市況調整,累減109萬元,最終將單位以354萬元易手,減幅達24%,折合呎價9,365元。

尖沙咀通利琴行申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)通利琴行創辦人李子文家族持有大部分業權的尖沙咀金馬倫里1至9號剛向土地審裁處申請強制拍賣。由於其中2個地段各有1個業權未完成收購,李子文僅持有其87.5%的業權,故需引強強拍。整個地盤合併後佔地達約11,438方呎,日後可以12倍地積率興建1幢約30多層高商廈,可建樓面約13.73萬方呎。

大業主李子文家族

申請人表示,金馬倫里1至9號已持有其中7個街號的全數業權,只餘下4號、8號各有1個業權未能收購,而因為4號與3號共用樓梯,8號又與7號共用樓梯,上述4個街號會視之為兩個地段,各佔8份業權,申請人已分其中7份,佔業權份數87.5%。

項目現址為通利琴行九龍門市部總行所在,為一排樓高4層高舊樓,鄰近尖沙咀地鐵站附近,縮入內街,旁邊為加拿芬廣場,樓齡已經約60年。據申請人呈交的估值報告顯示,地盤估值約7.02億元。城規會資料顯示,地盤位於「商業(6)」地帶,日後可以興建商業大廈,由於鄰近零售區,估計亦可建成銀座式商廈等。

核心甲廈首季租金升10.7%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)雙倍印花稅推出逾一周,有工商舖代理直言,市場已漸漸消化辣招,其中中甲級商廈市場表現開始回勇。美聯工商舖行政總裁黃漢成指,首季核心區甲廈呎價回升3.6%,甲廈呎租首季按季更升10.7%,創歷年新高。該行預測上半年核心甲廈租金預期再升15%至18%。

另一方面,本港首季商廈冊量創歷史新低,僅得203宗,成交金額約30億元,按季跌20.4%及20%;按年跌74.7%及76%。該行營運總監翁鴻祥指,首季核心區甲廈實質租金再上升10.7%,原因之一為在辣招下,商廈用家為避從價印花稅(DSD),轉買為租,推動租務需求向上。與此同時,港島區供應進一步收窄,今年只得德輔道中33號提供7.4萬平方呎樓面,令核心區商廈租金穩步上揚。另外,港島區甲廈價格及租金已於去年末觸底,料整體甲廈售價仍有5%至8%升幅。

觀塘九龍灣受累供應增

不過,由於非核心地區,如觀塘、九龍灣等甲廈供應量大增,非核心區甲廈租金恐受壓,預期下跌8%至10%,至於售價則略為向下調整3%至5%。市傳觀塘Landmark East近日促成的租務交易呎租只是20多元,加上同區宏基資本大廈有3層至4層招租,提供超過20萬方呎供應,估計呎租亦只是20元左右。

萬國寶通全層2億放售

美聯麥世強表示,天后威菲路道萬國寶通中心5樓全層,由資深投資者羅守輝持有,現連4個車位放售,意向價為2億元,平均呎價約1.23萬元,料新買家回報約2.7厘。

另外,西九龍工廈市場走勢亦見不俗,葵涌恒亞中心中層三連連單位剛錄得撻訂重售個案。中原(工商舖)陳啟超表示,恒亞中心中層10室至12室,總面積約4,445方呎,成交呎價2,500元,涉資約1,100萬元。據悉,該單位曾獲投資者於去年辣招時以1,250萬元購入,惟憂慮辣招對工商物業前景影響,曾經撻訂。



左起:美聯麥世強、黃漢成、翁鴻祥、周永亨及許少娟。記者 黃嘉銘攝

奧海城加租維持雙位數

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)信和集團租務部總經理陳欽玲預料,受惠四年一度的世盃熱潮和效應,奧海城於6月、7月營業額可望達3.8億元,按年升15%,同期人流亦可望錄得12%增長,創歷年新高。現時2年至3年租賃合同期滿的商舖約有100間,新租金會按市場幅度調整,加幅會維持雙位數。

陳欽玲透露,現時奧海城2期1樓現正進行優化工程,整個翻新項目投資額預計為1,500萬元,於今年第三季完工,商戶將陸續於10月開業,預期租金收入將可增長23%。

五一黃金周是各大商場的搶客旺季,陳欽玲透露,公司提供消費優惠及跨境巴士服務,每月500張車票。現時在內地客比例中,來自深圳灣及羅湖區的客流分別佔65%及25%。

600萬谷世盃商機

為迎接世盃帶來的商機,商場推廣費達600萬元,較上屆增加10%。並預計5月至7月運動及影音商戶的營業額分別上升20%及15%。今年世界盃多場賽事在凌晨舉行,商場於部分日子特意延長營業時間至12時,不少餐廳食肆亦將要趁機推出特色套餐,加上一連串的推廣活動,可望刺激夜市營業額達20%。

伍冠流吼「甲子樓」博收購

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市「牛皮」,投資者亦要另覓出路,出名購買另類物業的伍冠流,最近就吼實一些具重建價值的舊樓,尤其「沿鐵路綫」、接近60年樓齡的物業。

伍氏昨接受本報訪問時,指目前手上持有3個單位「落釘」,其中兩個位於土瓜灣,一個位於屯門泥圍村屋,日後會「沿鐵路綫」繼續物色舊樓等收購。但他亦承認,鐵路效應下,市場競爭者變多,今日要買平價舊樓已相當困難。

伍冠流表示,其實過去亦曾經有手持的舊樓獲財團收購,因此「食髓知味」。他透露,1994至1995年期間,曾經以100多萬元買入德輔道西309號4樓單位,約15年後,2010年終以500多萬元賣出,物業前後升值4倍。翻查資料,物業由新世界進行收購,去年底並透過強拍程序,以1.6397億元低價投得

德輔道西307、309及311號整個地盤,日後會建住宅。

「我都預吃收購搞好耐喇。」他指,舊樓一般60年樓齡就會到達重建「臨界點」,個人會選購一些接近該樓齡的舊樓,靜待收購。如剛購入的土瓜灣環發街19號及環興街20號高層,還有4年就是60年樓齡,現階段會斥資約10萬元裝修後出租,由於物業並非事故單位,相信會有區內客願意承租,再等待市場有興趣財團出價收購。

持貨全數出租

「今日的市場再唔似以前可以貨如輪轉,辣稅後已經無可能,又無人放盤,而家買入單位因為SSD(額外印花稅)都要等3年啦。」目前持有逾15個單位的伍冠流表示,現階段所有單位會全數出租,即使3個正在放售的單位,亦屬連租約的放盤。

美聯:港島豪宅註冊回升

香港文匯報訊 政府樓市辣招遏抑市場購買力,惟港島區本年至今的豪宅表現在一手帶動下表現已較去年下半年優勝。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料,港島區(包括愉景灣)今年逾2000萬元一、二手豪宅註冊量暫錄(截至4月15日)249宗,與去年下半年247宗看齊,預期上半年可挑戰去年上半年344宗水平。

港島區豪宅一、二手市場背道而馳。截至4月15日,區內一手豪宅註

冊量錄得156宗,較去年下半年高逾3倍,或去年上半年高出73%。反觀二手市場表現,註冊量暫錄93宗,較去年下半年錄得約209宗低56%,或去年上半年254宗低63%。

羅文駒指出,由於今年港島區仍有不少豪宅新盤,包括山頂及南區春坎角等新盤可望於年內推售,故預期即使港島區豪宅樓價存在下調壓力,港島區逾2000萬元豪宅註冊量可望較去年錄得的591宗優勝。

港島區*逾2000萬元一二手註冊量

	2013年上半年	2013年下半年	2014年上半年(截至4月15日)
一手私樓註冊量	90	38	156
二手住宅註冊量	254	209	93
總數	344	247	249

*包括愉景灣

每月註冊個案一般主要反映前一個月市況

資料來源:土地註冊處及美聯物業資料研究部