

12大潛力豪宅市場 印度西非入列



■愛爾蘭都柏林成為西歐唯一上榜城市，豪宅入場費為436.8萬元。

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 全球經濟衰退，令多個主要城市豪宅市場帶來嚴重衝擊，有投資者向較冷門的城市尋求投資機會。最新研究顯示，全球12個前景良好的豪宅市場中，以色列特拉維夫居首，其兩房戶豪宅售價由1,131萬港元起(下同)；而印度南部城市金奈、尼日利亞拉各斯等地的豪宅前景，亦備受注意。

特拉維夫居首 1131萬入門

據第一太平戴維斯全球研究部、德意志資產及財富管理等機構，以就業市場前景、生產總值、文化吸引力、英語是否為主要語言等一系列定性因素作參數，聯合發佈全球12個潛在熱門豪宅市場。名單中以特拉維夫居首，一間兩房戶的入門級豪宅，在今年3月售價約為1,131萬元；而最便宜的城市是印度的金奈，兩房豪

宅入場價約為124.8萬元。

豪宅前景備受期待的城市，還包括黎巴嫩貝魯特、南非開普敦、美國芝加哥、愛爾蘭都柏林、土耳其伊斯坦堡、印尼雅加達、澳洲墨爾本、美國邁阿密、巴拿馬巴拿馬城等，當中不少位於發展中國家。

研究機構指出，這份名單既包括墨爾本和特拉維夫這樣知名的城市，亦包括金奈和拉各斯等高風險的發展中市場，呼籲投資者必須考慮政治風險，一些市場難以預測的匯率情況、以及對外國人持有房產的限制，會讓一些買家放棄入市。

據 Wealth-X & UBS World Ultra Wealth 報告，去年全球有近20萬人的財富超過2.34億元。研究機構預計，隨着紐約、倫敦和香港等主要市場房價的繼續上漲，豪宅買家將越來越多地在不太成熟的市場尋找更有價值的物業。

香港首季豪宅 二成內地買家

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，發展商過去二季為旗下豪宅新盤買家補貼買家印花稅，成功吸引大量本地買家入市之餘，亦吸引內地買家。本港首季整體豪宅(一手及二手)市場，內地買家比例連續二季逼近二成水平。

據了解，香港首季整體豪宅市場，已知內地個人買家佔宗數比例11.7%，佔金額比例11.4%，環比上升3.7及3.3個百分點。該行認為，香港二手豪宅樓價回軟，有內地買家趁低吸納。期內，有較多內地個人二手買家的豪宅有西九龍凱旋門(3宗，總成交額1.08億元)、奧運站帝峰·皇殿(3宗，總成交額0.69億元)、紅磡海名軒(2宗，總成交額0.63億元)及火炭御龍山(3宗，總成交額0.46億元)。

一手成交額迫近三成

從一、二手市場來看，今年首季

環宇首推單位 鬆過兩成限制 長實：樓書示範單位隨時推

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 計劃月內推售的港鐵荃灣西站7區環宇海灣，首批推出單位將多於一手住宅銷售條例規定的20%單位總數(即多於344伙)。發展商長實地產投資董事劉啓文昨表示，售樓書及於港景匯商場內的示範單位準備妥當，隨時可派發及開放。至於信置等於灣仔囍匯第1期於本周五加推30伙，部分單位加價約1%，最高折扣優惠維持17.5%。

劉啟文指出，遲遲未見推售，主要因環宇海灣為大型樓盤，期望集團內部同事及受委托地產代理多作培訓才推售。被問及是否擔心早前多個新盤推售令購買力已被吸納，劉啟文指出，荃灣區內自2007年以來都未有大型單位供應，相信區內亦有一批換樓購買力為令市場有充足供應，他稱，環宇海灣首推單位會多於20%，即多於344伙，包括各類型單位。

供應涉及各類單位

據介紹，環宇海灣由7座物業組成，共提供1,717個單位，提供2、3、4房及特色單位，整體分為藍鑽及金鑽系列，當中藍鑽單位部分可享藍巴勒海

峽及荃灣海濱公園景觀等景致，分布於第1至8座的A、E、F及部分B、D單位，而金鑽單位則主要可享荃灣如心廣場的市景及荃灣公園景致，分布於第1至8座的部分B、C、D單位。

囍匯加價加推30伙

另一發展商，信置等昨公布加推灣仔囍匯第1期30伙，本周五推售，包括1房及2房標準戶，以及首次推出的平台特色戶，部分單位輕微加價約1%，最高折扣優惠維持17.5%。其中標準戶售價1,069.7萬元至1,579.5萬元，實用面積440方呎至591方呎，實呎價21,678至27,000元，至於平台戶售價由1,557.9萬元至1,669.5萬元，實



■長實劉啓文(中)、郭子威(右)及封海倫表示，荃灣自2007年以來未有大型新盤供應，相信區內有一批換樓購買力。

梁悅琴 攝

呎價26,209元至29,339元。囍匯第1期所有3房戶已沽清，囍匯第1期及第2期累售逾1,070伙。

新世界發展旗下元朗項目漆林及蔚林，自推售以來，兩盤共沽284伙分層單位，佔總分層單位(297伙)約96%，共套現近16億元。因市場對低

密度項目反應熱烈，發展商正部署推售花園洋房，合共36幢，估計季內發售。

昨日一手盤銷情淡靜，只售出5伙，其中紅磡昇御門沽2伙，馬鞍山迎海、灣仔囍匯第1期及大角咀浪澄灣各1伙。

銷監嚴肅調查富雅閣違規



資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 對於昨日有報章報道指同珍集團旗下深水埗桂林街富雅閣項目出售住宅物業時，懷疑違反一手住宅物業銷售條例。一手住宅物業銷售監管局回應指，高度重視事件，已就有關事件展開調查，並會嚴肅處理，採取執法行動。

同珍：已交律師處理

由同珍持有的深水埗富雅閣，部分單位已空置13年，早前低調放售，惟未有跟一手例發放售樓書及

價單，其中2伙已於3月正式成交。同珍集團發言人昨接受本報記者查詢懷疑違規賣樓時表示，事件已交由律師處理中。至於是否已即時收回物業不再發售，發言人則稱，不方便回答。

消息指出，同珍早前曾有接洽其中一間大型地產代理，期望委託他們銷售，但該大型地產代理因知悉該樓盤應受一手住宅物業銷售條例規限，但未有依足條例發放售樓書及價單，最終拒絕接受銷售委託，同珍最終只委託於深水埗區內的小型地產代理作銷售委託。

住宅須受一手例規管

銷售監管局查察土地註冊處有關該項目註冊文書紀錄，初步認為，在條例於2013年4月29日全面實施時，由該項目擁有人持有的住宅物業，屬條例所指的一手住宅物業，而且現階段沒有資料指明其屬例外。賣方在2013年4月29日或以後要約出售或出售該些住宅物業，須符合條例的要求。

受條例規管的一手住宅物業，賣方在要約出售有關物業時，必須根據條例的要求提供售樓說明書、

價單、載有銷售安排的文件，以及成交紀錄冊。臨時買賣合約及買賣合約必須載有條例指定的強制條款。此外，有關廣告亦須符合條例要求。

銷售監管局指出，違反上述相關規定，均屬刑事罪行。舉例說，賣方沒有向公眾提供售樓說明書或沒有按條例規定在出售的日期前的最少7日期間內提供售樓說明書，一經定罪，可處罰款100萬元。賣方沒有向公眾提供價單或沒有按條例規定在出售的日期前的最少3日期間內提供價單，一經定罪，可處罰款100萬元。

地產代理如懷疑賣方要約出售的住宅物業屬條例規管的一手住宅物業但賣方未有按條例行事，應向賣方求證，在未得到賣方證實有關物業不受條例規管，不應參與有關代理事宜，以保障自己以及買方客戶的利益。

準買方應向代理查詢

銷售監管局忠告準買方，如其擬購買的一手住宅物業的賣方未有提供條例要求的銷售文件，應向該賣方或地產代理查詢物業的資料，以保障自己的利益。

4月住宅註冊升逾五成

香港文匯報訊 土地註冊處發表4月統計數字，期內所有種類樓宇買賣合約共6,012份，與去年同期月比較上升37%，較3月上升43.7%，合約總值361億元同比上升13.2%，較3月上升22.7%。上述買賣合約中，住宅樓宇買賣合約4,781份，較3月上升52.2%，與去年4月比較亦升39.5%，合約總值291億元，較3月上升41.6%，與去年同期上升55.6%。由於土地文件或會於交易日後30天內送交土地註冊處註冊，以上的註冊數字一般顯示對上一個月的物業交易數字。

另外，土地查冊方面，市民4月查冊次數共375,565次，較3月下跌0.2%，與去年同期比較下跌0.2%。

旺角中心呎價叫萬八

香港文匯報訊 受惠零售需求強勁，旺角地舖租售價格高企，造就樓上舖需求歷久不衰。香港置業至尊商業區域營業董事黃黃表示，本行正獨家代理放售旺角中心三個中層單位，面積由約735方呎至1,000方呎不等，意向呎價約1.8萬餘元，意向價約1,480萬元起。

黃氏指出，旺角中心毗鄰港鐵站，低層單位為區內零售熱點，中高層單位醫務所雲集，以及相關的化驗所等醫療行業，租客承租能力極強。目前物業1000方呎以下的單位放盤相當罕有，現時市場放盤呎價約2萬元，上述放盤叫價相對較便宜。

新世界奪吉祥大廈3物業



■新世界及有關人士(舉牌者)以4.85億元投得鯉魚涌3項舊樓項目。

蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 市區地供應難求，有發展商從舊樓收購入手增加土儲，樓齡逾半百的鯉魚涌吉祥大廈3個地段昨天進行強拍，均由新世界及有關人士以底價投得，涉資共4.85億元。據了解，吉祥大廈尚餘一宗強拍申請，最快在9月進行強拍，倘成功拍出，屆時吉祥大廈業權將告統一。

悉底價投得 代價4.8億

昨天進行強拍的3個地段，包括位於香港禮信街4號及6號與七姊妹道205號及207號(拍賣底價為1.64億元)、禮信街8號及10號與七姊妹道209號及211號(拍賣底價為1.57億元)，英皇道720號及722號與禮信街15號及17號(拍賣底價為1.64億元)，拍賣底價合共為4.85億元。

強拍分3階段進行，現場所見，新世界及有關人士手持9號牌參與叫價，在沒有其他競投者參與下，均以底價投得3地，離開時沒有回應傳媒提問。

統一業權尚欠1宗強拍

第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國指出，吉祥大廈目前尚有一宗強拍申請，倘成功獲法庭批出拍賣令後，料最快可於9月進行強拍，屆時吉祥大廈業權將告統一。

陳氏又指，由於政府加快土地賣地招標，發展商趨向投政府地多於以拍賣及收購形式吸納土儲；同時樓價持續出現下調壓力，故發展商出價不及過去進取；加上政府「雙辣招」仍然發揮影響力，增加收購舊樓成本，估計今年強拍量按年減少近4成至5成。

他又說，倘大廈業權統一並展開重建，由於項目至少4年後才落成，以現時波動的市況，目前亦仍未獲悉大業主計劃發展成住宅或商廈，難以估計項目估值，相信發展商視乎市況決定發展方向。

新世界分10次強拍收購

是次強拍的3個地盤，每個地盤註冊面積約為2,262.5方呎，現有物業為一棟於1960年落成的9層商住大廈，地下為商店，上層則為住宅，設有兩條公共樓梯。上述各項物業均獲規劃為「商/住」用途，物業部分將以交吉出售及部分連現有租約出售，並將以其現時狀況出售。

市場資料顯示，由新世界發展、周大福等收購的鯉魚涌吉祥大廈，過去分拆成10宗個案入稟申請強拍。繼去年兩度強拍2個地段後，今次再以4.85億元投得3地。

補地價仲裁 測量界顛定細節

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 為加快土地供應進度，港府本年度施政報告提出「補地價仲裁先導計劃」，通過仲裁方式加快達成補地價協議。測量業界對此表示歡迎，並就仲裁機制出建議，包括根據相關定義，釐定啟動仲裁時間及範圍，又提議由法律界、測量界及公眾人士組成仲裁小組，以增強代表性。

香港測量師學會昨日指，政府所提出的補地價仲裁先導計劃，有助私人發展商及政府加快達成補地價協議，惟落實此方案的細節安排需要審慎考慮，因它不單影響土地發展過程，亦對公眾收入有所影響。

建議過程三個月完成

該會就啟動仲裁機制時間及仲裁範圍提出建議，認為每個仲裁個案須獨立考慮，而仲裁只應在一段時期內(例如在第三次地價上訴商討後)，仍未能達成協議時，才可啟動。而為有效和快捷地完成仲裁，學會建議仲裁只能在政府及土地業主雙方已就影響補地價時評估的基本原則達致共識的情況下才進行，這些原則包括評估基準、地契條款的詮釋等。該會建議，整個仲裁過程在三個月內完成。

仲裁小組納公眾人士

至於仲裁組織成員的組成，該會建議由專業的法律界、測量界及公眾人士，組成3人仲裁小組，取得平衡而可增強決定過程的廣泛代表性。此外，一旦簽署仲裁協議，該會認為必須在指定時間內委任仲裁員，而評估基準則應按相關機構所定義的市值，現值地價及重建後地價的定義及假設必須在仲裁協議內清楚設定，包括是否交吉、是否有現有建築物等。

政府年初提出「補地價仲裁先導計劃」，現時仍未公布相關計劃的細則，但業界相信，仲裁機制下的補地價水平將較之前為低，對於發展商會有吸引力。

瓊門1500萬沽 辣稅傳逾400萬

業主半年前放盤開價760萬元，及後跟隨大市調整，最終降價64萬元，將單位由696萬元沽，減幅約8.4%，折合實用呎價13,182元。據了解，現時上址月租為17,500元，新買家可享租金回報約3厘。

用家議價 映灣園2天減5.4%

在新界區，中原地產曾顯業表示，東涌映灣園新近錄得6座高層G室之成交，單位實用面積737方呎，三房間隔，原先開價610萬元，經買家議價兩天，最終減至577萬元沽出，減幅5.4%，折合平均呎價7,829元。



■瓊門一座底層G室以1,500萬易手，原業主需付75萬元SSD稅款。

資料圖片