

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司

誠信專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

價格資料	2014年5月20日
人民幣公斤條現貨金交收價	259.35 (元/克)

香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

觀塘市中心逾80億入場

市建局辣招揀拍檔 萬科等5財團未獲邀

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局觀塘市中心第2、3期地盤昨日招標,15個有份入意向的財團,只得10間獲邀請入標,悉為香港傳統大型地產商,而麗新、K&K Property及內房企萬科等全數被「OUT」。除入標條件高外,消息指今次招標門檻不低,市建局罕有設置「入標價下限」,發展商出價最少80億元,並且由發展商自行建議分紅比例等,屬市建局少見的項目招標方式。

市建局公布,10間獲邀財團全屬大型財團,四大地產商長實、新地、恒地及新世界均在獲邀之列,其中長實早已表示有意入標,其餘地產商亦環伺在側,競爭料相當激烈。值得注意的是,有5個財團早前有份入意向,但最終市建局並未接納其意向書,包括實力雄厚的內房企萬科,以及麗新發展和羅氏針織家族成員羅家駒成立的K&K Property。

市場人士指,今次市建局招標條款相當苛刻,令多達5個財團未能「中選」。原來當初市建局要求日後入意向書的財團,需要在過去15年在港或過去8年在海外有興建高樓及1個公共交通匯處(PTI)的經驗。儘管部分發展商將自己在香港以外興建PTI的經驗載入意向書內,但最終落選。

樓面地價每呎5348元

據了解,PTI於香港、內地、海外等,各有不同定義,如內地最近似的為城市綜合體。但看來即使有類似的發展經驗,市建局仍只會給予真正有「PTI」發展經驗的財團入圍,變相將不少有實力的財團拒諸門外。有發展商指,當初因為市建局提到香港以外曾有PTI發展經驗的財團亦可嘗試,所以才入意向,今次未能獲邀,無奈但亦無計可施。

即使通過「首輪」獲得邀請入意向,但財團亦要面對多項入標條款。市場人士透露,條款列明,發展商須出價至少80億元來競投住宅發展權,以住宅樓面149.6萬方呎計算,即每呎樓面地價約5,348元。另外,發展商要根據日後的

利潤,自行建議日後的分紅比例。

工程延誤會被罰款

此外,日後住宅樓下的多層平台,包括舖位等須交還予市建局,市建局則支付共18億元的建築成本。消息指商業部分會連同日後的第4、5期裕民坊商業樓面一併進行規劃。同時,中標者須在45個月內完成平台,才能興建住宅大樓,工程延誤會被罰款。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示,市建局設置「入標底價」,主要是希望「保本」,亦不希望設置分紅比例減低投標意慾。張氏又說,連分紅等,相信發展商出價可能達每呎約6,000元以上,參考啟德區地價,認為市建局「好貼市」,入標下限80億元亦屬合理。他又認為現時發展商單單競投住宅部分,「計數」會較簡單。

事實上,市建局早前曾表示,項目總投資額高達180億元,預計重建後價值更可達200億元,扣除市建局自行承擔的18億元建築成本,發展商仍要投資約162億元,按住宅樓面計,即每呎樓面的發展成本約10,829元,連同發展商利潤,即日後實用面積呎價約1.5萬元。

4幢住宅提供1700伙

觀塘市中心計劃為市建局至今開展的最大型重建項目,昨日截收意向的地盤,屬該計劃的第2及第3期發展區,佔地約234,160方呎,屬商住混合式發展,範圍包括裕民坊、康寧道、物華街及協和街。日後預料可建4幢四十多層住宅,住宅樓面約1,495,981方呎,提供1,700伙。



長實、新地、恒地及新世界均獲邀請參與入標市建局觀塘市中心第2、3期地盤項目。資料圖片

楊屋道住宅地下月招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公布荃灣楊屋道及馬鞍山恒光街地皮6月20日開始招標,8月8日截標。楊屋道地皮面積約152,418方呎,可建1,066,928方呎,其中不超過643,203方呎可作非工業用途,不超過423,725方呎可作住宅用途,限建單位不少於790個。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚預測地價約37.1億元,樓面地價約3,477

元,其中住宅約4,500元,商業約2,800元。中原測量師行執行董事張競達則預計每呎樓面地價約5,000元,地價約53.35億元。另一幅恒光街地盤面積33,368方呎,可建115,088方呎,限建不少於180個。張競達預計樓面地價約4,500元,總值約5.18億元。張翹楚則料每呎樓面3,700元,地價約4.26億元。

SHOUSON PEAK 搵訂千四萬



SHOUSON PEAK 壽山村道11D號屋上周傳以折實價2.874億元沽出,最終成交告吹。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中央打擊貪腐威力,嚇窒內地客來香港買豪宅。上一度盛傳由內地圓通速遞女老闆張小娟以折實價2.874億元向新地買入的港島南區SHOUSON PEAK 壽山村道11D號屋搵訂收場。此名買家慘遭新地沒收約1,437萬元訂金(樓價5%),成為本港最大額搵訂個案。

圓通否認女老闆購入

根據一手住宅物業銷售網頁顯示,SHOUSON PEAK的壽山村道11D號屋於5月12日簽訂臨時買賣合約後剛好一周,昨日於買賣合約欄的最新顯示為,簽訂臨時

買賣合約後交易再未有進展,換言之買家決定搵訂。市場盛傳,懷疑買家身份曝光後,其於內地公司立刻被政府檢查,所以寧願放棄逾1,400萬元訂金。

SHOUSON PEAK 壽山村道11D號屋的實用面積呎價為79,783元,創該屋苑去年12月重推以來新高。上月初有地產經紀向媒體報料指,有關買家為內地物流業巨頭圓通速遞董事長喻渭蛟之妻、副總裁張小娟。項目價單顯示,發展商特別針對本地買家提供折扣優惠,惟是次交易中,該名買家未能享有有關優惠,顯示買家並非香港永久性居民,令媒體對買家的身份深信不疑。

圓通速遞於上周五曾發出媒體聲明,否認有關報料,指「經查實,此報道屬於虛假報道,沒有任何事實根據」。

6755萬辣稅可退回

至於是在次交易原本涉及買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)合共23.5%稅率,辣稅高達6,755萬元,亦一度打破雙辣稅紀錄。根據稅務局網頁顯示,如有關買賣協議被取消(非因進一步轉售,例如「摸貨」或提名另一買家),買方可於有關買賣協議被取消後2年內,申請退回已繳納的買家印花稅及雙倍印花稅。

調查:放寬辣招 業主心雄惜售

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)政府提出微調雙倍印花稅(DSD)才滿一周,市場氣氛已出現微妙變化。據港置最新公布之調查顯示,有近3成受訪業主因消息而憧憬後市,從而減少議價空間,部分甚至雄心叫價企硬及封盤,反令二手放盤更趨稀缺。

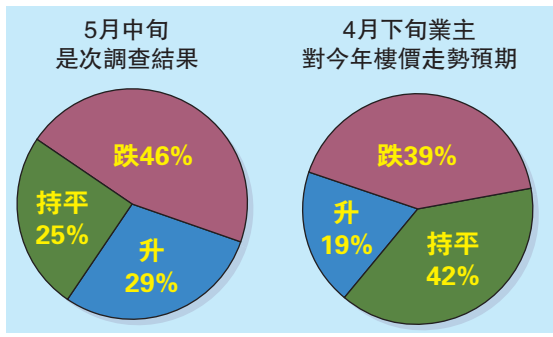
港置上周進行問卷調查,成功訪問548個受訪者,結果顯示,有近3成受訪業主睇好樓市前景,明顯高於4月中,即辣招微調前進行過的同樣調查得出的19%。至於看跌的業主最新佔46%,雖然較4月中時39%增加,但增幅不及看升的類別。數據反映業主的取態逐漸清晰,因為認為樓價將持平之受訪者由4月中之42%,降至本月的25%。

在議價幅度方面,高達84.4%受訪業主減幅不會多於5%;而表明不會減價的業主更佔整體的22.1%,可見現時普遍業主心態強,對後市轉趨樂觀。

伍創業:調控仍有調節空間

港置高級執行董事伍創業表示,政府公布修訂「辣招」措施延長換樓期限後,市場睇樓氣氛顯著轉好,惟實際交投未反映於市場,相信成交數字需等待月底結算後才能評論。另一方面,有見措施已令炒家絕跡,達到原本目標,政府似乎正將「非常規」之調控措施逐步修正,相信未來措施亦有調節空間。

另外,港置行政總裁李志成認為,繼調整DSD後,買家印花稅(BSD)為下個應放寬的範疇,因為該稅率高達樓價15%,為3D辣稅之中最高,減輕可助有實際需要的外國人,亦令淡靜的豪宅交投環境改善。



恒地:DSD解綁樓市刺激有限

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府調整雙倍印花稅(DSD)的換樓期限,恒地地產營業一部總經理林達民表示,是次調整有助刺激換樓客的需求,包括原本居住在較偏遠地區及難以出售的物業,或一度猶疑的換樓者,令他們可視乎情況購入樓花期較長物業。他稱,雖然新措施對該批換樓客有利,但對整體市場正面刺激不大,而集團推盤步伐亦未受影響,強調繼續按時推盤。

內地客1265萬購凱譽

林達民稱,由恒地地產主席李兆基私人持有的尖沙咀服務式住宅凱譽自上月29日開售至今,共售出26伙,套現約4.43億元。其中,33樓D室昨日以1,265.1萬元售出,單位實用面積355方呎,呎價35,637元,買家為內地客,以公司名義購入。

他指出,由於項目地段較好,預期未來銷情會繼續向好,加上主席李兆基表明項目不可再減價出售,因此不排除有提價空間。同時,為鼓勵地產代理促銷,新一輪的佣金為3%連3萬元佣金,比先前加0.5個百分點。其他方面,他稱,繼凱譽後,季內有機會推售香港小輪(0050)的紅磡寶其利街項目,現正申請售樓紙。

傲璇回贈辣稅

至於太古地產以招標形式推出的司徒拔道53號傲璇(OPUS HONG KONG)6樓、10樓及11樓3個單位,昨日起派發投標文件,但今次未有指引價,不過提供12.5%買家印花稅BSD回贈或8.5%雙倍印花稅(DSD)回贈。太古地產發言人表示,由於今次有3個單位,每個單位價值都不同,未有指引價,此3個單位的實用面積分別為5,200方呎至5,409方呎,將於6月27日截標。

新盤成交方面,太地於何文田DUNBAR PLACE以折實價3,759萬元沽出7樓A連車位,買家為香港人。市場消息又指,信和等於大埔海鏡,天賦灣海昨以折實售價2,687.64萬元售出實用面積1,568方呎單位,呎價17,141元。筲箕灣樂融軒亦沽出1伙。

信置3.6億統一2項目

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信和置業(0083)公布,其附屬與CapitalLand China及其附屬達成協議,購入CapitalLand China持有10%的霸都公司權益,代價為2,825萬元。交易完成後,信置及大股東黃志祥家族將各自持有霸都50%股權,即全權持有馬鞍山雅濶居之商場及停車位。

另外,信置亦與嘉德置地達成協議,購入嘉德置地持有的30%韻龍公司權益,代價3.31億元。交易完成後,信置及黃志祥家族將分別持有韻龍30%及70%股權,即信置及黃志祥家族全權持有沙田企業中心。

筲箕灣半契盤53折拍出

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價高企,收租回報率低下,另類物業成為投資者的物色對象。筲箕灣一單幢樓一個半份契銀主盤,昨日在拍賣場內推出,並由資深投資者投得,作價80萬元,成交價低市價至少4成,折讓更甚於凶宅。

伍冠流80萬購入謀合契

昨日在拍賣場拍出的半契銀主物業,為筲箕灣華寶大廈中層A室,實用面積291方呎,原積為開放式間隔,開價78萬元,現場獲2人競投,經2次承接後以80萬元,由資深投資者伍冠流投得。伍冠流表示,計劃向另一名業主洽購其業權後,單位用作收租,估計租金可達1.2萬元;但同時亦已預計洽購失敗的風險。

據土地註冊處資料顯示,原業主於1987年以36.8萬元買入單位,物業登記最初登記於3人名下,及至2013年由於其中一名業主身故,業權由餘下2人均分。同年,其中一名業主將其半份業權先後作2次抵押借貸,估計後來因陷財困,令物業由銀主接手。

市場人士指,該物業市價約300萬元,以半份業權計算,今次造價80萬元相當於五三折。市場資料顯示,物業多次推出拍賣場,其中於3月推出時,一度以96萬元成交,但後來卻撻訂離場。有指該名買家打算向另一半業主洽購餘下業權不果,故放棄交易。

中國雙喜之特約文匯財經

双喜·郵喜

中国喜 传天下

双喜文化传播