

收票理想

AUSTIN搶先逸瓏灣加推

海瀧珀4洋房 2日套逾5.4億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤熱潮延續,青山公路海瀧珀最後1間5號屋昨日售出,實呎價達53,508元,創下新界區洋房次高紀錄。至於以多重優勢推售的柯士甸站 GRAND AUSTIN 首批139伙及大埔逸瓏灣1期首批110伙,消息指,前者已累收逾1,000票,發展商昨晚閃電加推70伙,後者累收約700票,發展商亦考慮加推單位。

新地於青山公路海瀧珀最後1間5號屋,實用面積2,409方呎,以1.289億元售出,呎價53,508元,為新界區洋房次高紀錄。該盤於短短2日沽清4間屋,為發展商新地套現逾5.4億元。

GRAND AUSTIN加推70伙

其他新盤方面,由會德豐及新世界等合作發展的柯士甸站 GRAND AUSTIN 昨晚加推70伙,分佈於第3、5座,實用面積由580至1,249方呎,售價由1,316.7萬至4,103.7萬元。發展商依舊向2房及3房提供連送稅等可享最高18.5%及19.5%折扣,2房入場費1,073.1萬元。該盤至今已公布

209伙價單。

田兆源:逸瓏灣多換樓客

信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示,大埔白石角逸瓏灣1期有機會於日內公布銷售安排及考慮加推,自項目開放示範單位至今,已錄得不少有興趣人士參觀,單是昨日上午已收約100票。消息指,該盤昨日收逾200票,至今已累收約700票,超額登記約5.4倍。他透露,收票初期客源以區內換樓客為主,昨日早上開始有九龍塘等客源,亦有少量內地客,他相信,稍後內地客數目會增加。

田兆源稱,逸瓏灣1期共有109個「逸瓏緻寶」,全部為4房雙套,分佈



信置田兆源(右)介紹面積1,173方呎的逸瓏緻寶(地下連花園)單位。梁悅琴攝

於第16至19座A及B室,其中101個標準單位的實用面積由1,228方呎至1,442方呎,其餘8個特色戶包括4個地下連花園及4個天池屋,實用面積由1,161方呎至2,126方呎。首批110伙中,「逸瓏緻寶」佔24伙。一手成交方面,環宇海灣沽出3伙、蕭匯售出2伙、高士台、昇薈、御門前、漆柏、麥花臣匯、尚嶺、晉嶺及浪濤灣各售出1伙。

內房企拖欠佣金 中介擬追討

香港文匯報訊(記者 孔雲瓊 上海報導)樓市下滑有加速之趨勢,與開發商唇齒相依的中介代理方也受到嚴重波及。據業界透露,目前多家房地產中介遭週開發商拖欠佣金,且數目動輒上億元(人民幣,下同)。以往送金送車的豐厚佣金條件已蕩然無存,更有中介人員迫於生存在街頭進行討債,另有中介公司表示,或將公開欠債者名單。

中原:涉公司金額逾10億

中原地產表示內地開發商欠他們的佣金金額已超過10億元;上海漢宇地產則稱,僅在上海地區,被開發商拖欠的佣金就達1.2億元;上海寶原地產也透露,近期合作的開發商中,有超過50%開發商拖欠佣金,且數額大、時間長,有些甚至提出要用房子做抵押。

有中介從業人員告訴記者,前兩年樓市還景氣的時候,開發商給賣出一手房的中介都出手闊綽,送金條送車的現象都有,但近年來市場回暖無力,開發商對於中介的態度也明顯起了變化,不僅開出協助分銷的條件苛刻,且佣金很低,還拖欠至今。

目前開發商拖欠中介佣金已經嚴重影響到中介生存規模,據不完全統計,在被拖欠佣金和中介公司年營收佔比裡,不少是佔30%的比例,最嚴重者,所欠佣金已達中介公司年營收60%多。據悉,各大中介公司已有部分開始就拖欠行為商討對策,有些表示將公佈拖欠者名單,一場中介大規模「討債」行動或將拉開帷幕。

中國新城市土儲逾300萬平米

香港文匯報訊(記者 涂若奔)由翠安房產(0672)分拆的中國新城市(1321)昨日宣布,計劃全球發售4.68億股,當中10%香港公開發行,10.1%作為優先發售項下預留股份;招股價介乎2.12元至2.92元,每手1,000股,入場費2,949.43元。今日至本周五公開招股,4月27日掛牌。

若超額配股權不獲行使,以招股價中位數2.52元計算,淨集資額約為10.97億元。董事局主席施侃成表示,公司的戰略是以新型城鎮化為核心,以現有商業物業為基礎,在長三角地區二線城市副中心城市中心開發商業項目。未來的新增長點主要來自三大領域,分別是農業產業化、養老產業化和城鎮綜合開發產業化,包括為歷史文化城鎮經營現代化的生活配套設施。

今起招股 入場費2949

董事局副主席兼總裁金妮亦表示,公司營運模式是出售酒店式公寓、部分寫字樓及具獨立性的沿街商舖,但持有酒店及購物中心物業作租賃用途。她指公司採用全面平衡發展策略,在不同地區根據不同定位開發項目,目前在寧波、杭州和蘇州等大城市均有業務,總共擁有超過300萬平方米建築面積的儲備。

截至2013年12月底,公司溢利為3.96億元人民幣,同比增3.6倍。物業銷售收入佔總收入的比例為84.9%。毛利率由2012年的70.5%減少至42.1%。財務總監鄭承熙解釋,這主要由於2013年物業銷售業務的佔比大幅增加,該業務的毛利率較物業租賃及物業管理業務的毛利率低所致。

樓市速遞

天樂園下調80萬易手

香港文匯報訊 美聯物業蕭偉傑表示,九龍塘為傳統豪宅地段,該行剛促成位處畢架山安域道的天樂園一個821呎實呎戶成交,做價約900萬元。成交單位為2座低層B室,實用面積約821方呎,為3房兩廳,實用率逾八成,兼具廳大房大的優勢,吸引買家以約900萬元承接,較原叫價980萬元,調減約80萬,易手呎價10,962元。原業主於2004年10月以約333萬元購入。

YOHO兩房戶減39萬售

香港文匯報訊 利嘉閣地產何耀標表示,該行新近錄得元朗YOHO MIDTOWN第3座高層E室減價易手,單位實用面積506方呎,兩房兩廳;賣方原開價580萬元,最終減至541萬元成交,實用面積呎價折合約10,692元。賣方在2010年3月份以一手樓價375.7萬元購得上址,迄今成功轉售,帳面獲利165.3萬元,賺幅約44%。

縉庭山3房低估價22萬

香港文匯報訊 中原地產林經略表示,荃灣環宇海灣銷情理想,有新盤向隅客斥資618萬元入市同區縉庭山1座高層D室,實用面積704方呎,三房兩廳,無樓睇成交,平均呎價8,778元。由於原業主肯進一步減價,加上買家見減價後樓價較大型銀行估價低22萬元,於是落實入市。原業主於2009年7月以488萬元買入單位。

美孚新邨延半年交吉

香港文匯報訊 港置谷學祖表示,DSD鬆綁後,不少業主積極換樓,美孚新邨剛獲促成一宗百老匯街17號低層A室以427萬元成交,由於換樓業主待新居入伙才遷出,故成交期延長6個月至12月交吉。業主原先叫價450萬元,因成交長期關係,減價至427萬元易手。上述單位實用面積467方呎,屬2房兩廳,呎價9,143元。由於成交較長,故單位成交呎價略低於市價。原業主是次轉售帳面獲利約154萬元,升值約56%。

中巴舊車廠補10.7億建甲廈



中華汽車自1998年失去港島巴士業務後,已多次發展旗下車廠土地。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署公布最新補地價情況,披露太古地產及中華汽車聯營公司Hareton旗下的黃竹坑道地盤,受惠工廈活化政策,

批出工廈用途轉商廈的換地補地價,涉及10.7億元。根據中華汽車早前公布,Hareton會按計劃發展此地盤為一辦公樓作長期投資,預計將興建一幢28層高之甲級辦公樓。新地旗下沙田小瀝源工廈建酒店,亦批補價約3.52億元。

中華汽車自1998年失去港島巴士業務後,已陸續發展旗下港島區的巴士車廠,其中佔地約2.55萬方呎的黃竹坑道車廠地盤,早於1994年已計劃發展,並於2005年已取得城規會批准發展酒店,但其後一直未有動工,至2009年10月底,有關批文已失效,合資公司須重新提出補地價申請。

太地中華汽車合作發展

中華汽車去年4月公布與太古地產合組公司Hareton,雙方各佔一半股權,共同發展旗下香港仔黃竹坑道地皮。據中華汽車所指,Hareton一直積極地探討將地盤轉為商廈用途,並向政府當局申請更改契約條款,以允許在該地盤上興建一幢辦公樓。

經多番商討後,今年太古終與政府達成補地價共識,涉及近10.6973億元。

據了解,今次換地補價受惠活化工廈政策,項目可獲多項優惠,例如「按實補價」減輕補價金額、選擇按固定利率(即3間發鈔銀行的平均最優惠貸款利率加2%),分期攤付80%的土地補價,最長可以分5年,按年攤付。重建項目須於5年內完成。此外,同區由嘉華發展的黃竹坑道34號工廈,亦獲批出契約修訂補地價共3093萬元,將來用途為商業。

新地獲批補地價建酒店

新地旗下沙田小瀝源一幅工業地,位於小瀝源路、源康街及源順圍交界,亦獲批出契約修訂補地價,金額為3,5189億元,將來用途為「酒店或工業/貨倉」。項目早前曾於城規會申請興建1幢25層高酒店(另1層地庫),並獲許可,可建樓面約34.4萬方呎,涉及酒店房間700個。

馬鞍山地呎價最低估不足3000



馬鞍山馬錦街將於周五截標,業界普遍對其叫價看淡。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然新界地價低迷,但未影響政府賣地部署,位於馬鞍山馬錦街地盤將於本周五截標,鑑於最近新界地價持續下滑,測量師對地皮造價亦偏保守,韋堅信測量師行估值董事林晉超昨更加對地皮估值6億元,每呎樓面地價不足2,997元,跌穿3,000元水平,屬於目前市場對地皮估值的預期下限。

限建不少於310單位

馬鞍山馬錦街地,地盤面積為33,272方呎,地積比率為6倍,可建樓面200,210方呎,帶有限量條件,發展商必須興建不少於310個住宅單位,以此計算,平均每個單位建築面積約為645平方呎,屬中小型住宅單位項目。中標財團並須向地政總署提交有關噪音影響評估報告及其有關執行和落實的措施。至於目前市場預期上

限為9億元,樓面地價約4,500元。

事實上,多間測量師行最近已相繼調低估值,如美聯測量師行董事林子彬表示,將馬錦街估值低調5%。中原測量師行執行董事張競達亦因為最近多幅地皮流標及以下限價售出調低地皮估值約11.1%。

荃灣馬鞍山兩地周五招標

至於兩幅於本周五招標的土地,包括新界荃灣楊屋道及馬鞍山恆光街地,截標日期為8月8日。張競達把恆光街地盤的樓面地價預測同樣下調11.1%,至每呎樓面地價約4,500元,總值約4.6至5.18億元。據了解,地盤面積33,368方呎,可建115,088方呎,限建不少於180個。

另一幅楊屋道地皮面積約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。張競達預計地皮每呎樓面地價約5,000元,地價約53.35億元。

廈15樓全層,建築面積約3,920方呎,意向價4,700萬元,折合呎價1.2萬元。物業已獲日式餐廳預租,租金約11.8萬元,若按今番意向價出售,可享約3厘回報。

信貸銀行大廈呎價索萬二

謝氏續稱,該廈過去三年未錄買賣成交,對上一宗成交要追溯到2011年,物業為3樓至4樓全層,面積約11,882方呎,成交價約1億元,平均呎價8,500元。

另外,萊斯物業莊嘉莉表示,最近剛撮成荃灣白田街長豐工業大廈單位成交,單位面積約5,500方呎,成交價1,600萬元,平均呎價2,900元。新買家本在港島區營運藥廠十多年,基於港島工廈短缺,故轉投荃灣作基地。

議價拉鋸減 商廈買賣增

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,業主調低物業造價造就成交,加上投資者適應DSD稅制安排重新入市,根據地土註冊處數據所得,5月全港共錄90宗商廈買賣登記,較4月的71宗增加27%,連升三個月,惟數字始終未能突破百宗。此外,由於億元大額成交欠奉,同期物業成交總值僅增2%至15.02億元,較登記量遜色。

上月90登記 連升三個月

從物業價格劃分,價值介乎200萬元以下的物業組別上月共錄14宗買賣登記,物業成交總值約2,242萬元,按月激增1.33及1.31倍,增幅最大。至於價值

介乎200萬至500萬元的商廈物業,上月共錄29宗買賣登記,為熱賣物業組別,但宗數則較上一個月減少3%。另一方面,從利嘉閣觀察的11個分區來看,中環區上月共錄9宗買賣,按月激增8倍最多。至於尖沙咀區則以13宗買賣登記,成為上月最熱賣地區。

周滿傑指出,歐洲央行推行負利率,港美加息機會明顯降低,利好投資形勢,相信市場游資將會重返投資物業市場,加上商廈業主近期議價態度軟化,因此預期今月商廈登記量有機會突破百宗。

市場最新工商舖買賣方面,中原(工商舖)副主席表示,代理放售尖沙咀加拿芬道國際商業信貸銀行大

二手豪宅買賣再升兩成

香港文匯報訊 二手豪宅交投連升三個月,中原地產研究部指出,5月價值一千二百萬元以上的二手豪宅買賣合約登記錄得171宗,總值47.73億元。宗數較4月的143宗上升19.6%,是創去年7月後的十個月新高,金額則較4月的47.89億元微跌0.3%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇解釋指,5月間政府微調DSD,料會刺激用家及投資者的入市意慾,相信二手豪宅買賣繼續上揚。

事實上,5月價值一千二百萬元以上的整體豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得

345宗,總值92.16億元。宗數較4月的334宗上升3.3%,是創2013年12月458宗後的五個月新高,顯示受二手豪宅市況活躍帶動,整體豪宅交投向升;金額則較4月的95.86億元減少3.9%。5月買賣登記宗數最多的豪宅為紅磡昇御門,錄38宗,總值8.32億元。其次為元朗爾爾,錄24宗,總值4.04億元。鯉魚涌Mount Parker Residences錄18宗,排名第三,總值6.55億元。

至於一手方面,5月相關豪宅買賣合約登記錄得174宗,總值44.43億元,按月分別下跌8.9%及7.4%。

5月十大貴重商廈買賣登記

物業	合約金額(百萬元)
九龍灣國際交易中心28樓全層	317.128
觀塘海濱道181號高層全層	253.636
尖沙咀鐵路大廈16樓全層	106.800
北角聯合出版大廈6樓03至05室及7樓全層	63.042
尖沙咀南洋中心1座4樓04A室	45.016
長沙灣億京廣場2期25樓A室	33.635
灣仔莊士企業大廈7樓全層	28.800
銅鑼灣第一商業大廈8樓A至B室	28.600
中環1號廣場14樓01至02室	25.785
九龍灣思浩國際中心33樓E室	25.146

資料提供:土地註冊處及利嘉閣(工商舖)