



中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳播

瀚然 150分鐘沽清 50伙 套現12億

太古地產「低價高佣」開盤策略建功

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港滿街富豪,每伙售價2,228萬至2,958萬元的西半山西摩道豪宅瀚然,首批50伙單位昨抽籤揀樓,短短2.5小時即沽清,發展商太古地產套現約12.3億元。據了解,發展商為求盡快去貨,除開價較市價低逾10%之外,又向地產代理提供高達4%佣金。綜合地產代理消息,買家中逾半為投資者,其中有3組香港投資客一次過買入2伙作收租用,業界估計租金回報率約3.5厘。

業內人士分析指出,今年以來一手住宅新盤熱賣,尤其是過去一個月大部分新盤一推出即清袋,發展商採用超高佣促銷的情況已減少,而太古地產今次反其道以3%加1%高佣,又以低價促銷瀚然,反映太古地產急於套現,或者與要為擴建太古坊加快資金回籠,減輕借貸成本有關。

首三買家各購2伙收租

太古地產董事(住宅業務)杜偉業表示,瀚然首推50伙共收到130票,昨日有逾80組客到場揀樓。消息稱,頭3號籌均為香港投資客,一次過買入2伙作收租用。頭籌買家買入28樓B室及10樓C室、2號籌買家買入32樓C及33樓C室、3號籌買家買入22樓B及22樓C室,買家均為香港客。



太古地產董事(住宅業務)杜偉業。

中原地產亞太區住宅總裁陳永傑指出,今次透過該行認購瀚然的準買家約60%為投資者,由於大手客優先抽籤揀樓,透過中原入票的大手客約有4至5組,估計市場約有7至8組客入大手票,以此盤的呎租約70元計,回報率約3.5%。他指出,由於西半山2,000萬元以下的住宅項目近年甚少供應,故吸引不少投資者,其餘40%買家大部分為換樓客。

陳永傑相信,未來一季1,000萬至2,000萬元的中價豪宅會追落後,升幅料5%,全年累計料按年升幅約8%。

港島客佔75% 半數自住

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,西半山瀚然低價推售,加上西區新盤連環開售,吸納不少購買力,該行客戶中用家及投資者比例各佔一半,港島區客戶則佔約75%。

西摩道瀚然首批50伙售價由2,228萬至2,958萬元,呎價24,457至30,307元。根據價單計算,平均呎價27,159元,低於系內同區新盤蔚然及津然的平均呎價11%至17%。根據價單,瀚然首批50伙分佈於7樓至35樓的B室及C室,買家於10月15日或之前簽署臨時買賣合約可獲4.25%售價折扣,同時發展商向部分買家提供從價印花稅及買家印花稅現金回贈,包括向首30名需支付從價印花稅買家提供4.25%現金回贈,及向首10名需支付買家印花稅的買家提供3.25%現金回贈。

瀚然樓高48層,提供127個住宅單位,設有會所,但無車位。其他新盤方面,新地於將軍澳天晉III A新一批加推155個單位,其中4伙頂層特色戶於本周五推售,另外151伙標準戶於本週六推售。南豐於東涌昇薈昨日售出5伙。



西半山西摩道豪宅瀚然昨日推售,不少代理及準買家到場等候揀樓。

美聯:購買力流向新盤

香港文匯報訊 今年多個新盤連環出擊,加上提供優惠,樓市目光自然集中一手盤。購買力轉投新盤,連帶部分二手客源亦被吸納,住宅市場的一手比率相應增加,特別是金額方面更見突出。美聯物業首席分析師劉嘉輝預期,第四季發展商仍會持續積極推盤,市場再有逾1,000個單位部署於短期內登場。相信發展商維持提供優惠的售樓策略,並持續搶佔二手市場購買力;另一方面,低息環境令業主持貨力維持強勁,叫價依舊強硬,短期內二手交投難言顯著改善,預計此現象將令今年一手私樓註冊金額比率保持高企水平。

交易額比率創11年新高

劉嘉輝表示,據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示,截至9月22日為止,一手私樓註冊量共11,584宗,涉資1,168億元,佔整體住宅(不包括一手公營房屋)金額約2,916億元高達40.1%,不但較起去年的比率30.8%顯著急升,更是自2003年後首度重上四成水平,創出11年新高,數字高企正正反映今年一手市場的暢旺市況。

事實上,今年一手表現突出,無論宗數抑或金額均已超越去年全年,金額方面已高出約26.4%;反觀二手市場交投持續於較低水平徘徊,年內迄今暫錄約1,748億元,仍較去年全年低約16%。在此消彼長下,造就一手金額比率驟升。若以年內迄今一手私樓註冊金額最多的新盤劃分,西九龍GRAND AUSTIN最勁,其次為荃灣環宇海灣,雙雙突破100億元。大埔逸瓏灣I及逸瓏灣II、灣仔薈匯、元朗爾巒、馬鞍山迎海、星灣、屯門龍門II等亦已超過50億元。

坪洲居民一致反對放寬密度

香港文匯報訊(記者 顏倫榮)創律集團主席徐增平向城規會申請放寬旗下一坪洲地皮發展密度,本周五將審議。城規會文件顯示,坪洲居民對於該申請強烈反對,諮詢期收到的43份意見,全數反對。坪洲鄉事委員會指出,申請將增加500戶人口,相等於坪洲大約7,000人口的7%,目前交通即時的載客量,班次根本無法負荷。

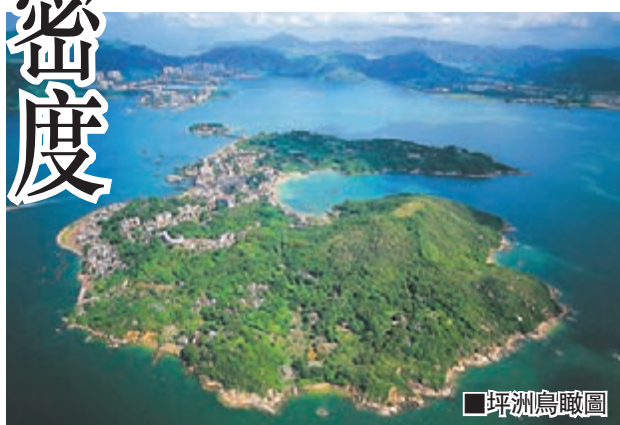
徐增平所持有的坪洲地皮相當具規模,佔地達約16.36萬方呎(包括11,840方呎政府土地),位於金坪邨以北。徐增平申請放寬地盤樓面面積20%,可建樓面由原來23.23萬方呎,增加至27.87萬方呎,額外增加46,406方呎,擬建118個住宅單位及4幢屋宇。高度亦申請由最高8層(24米),放寬至9層(28.8米)。

長沙灣公屋申增至3850伙

此外,房委會早前就旗下長沙灣荔枝角道及東京街交界公屋項目,申請放寬發展密度,以提供約3,850伙,城規會也在本周五審議。由於規劃署對申請並不反對,估計最終會獲通過。至於東涌第27區興建居屋的計劃,房屋署亦剛呈交城規會,同獲安排本周五審議,擬於0.88公頃土地上,興建2幢41層高住宅,地積比率6倍,總樓面約56.83萬方呎,提供約1,100伙。

當局拒挺大南街酒店擴建

另外,早前已獲批准於旺角大南街11至21號發展酒店的業權人,較早前申請將項目擴展至毗鄰的23及25號地盤,地盤面積擴大36%至逾7,600方呎,將建1幢21層高酒店,提供190間客房,較舊方案增五成。規劃署報告指項目坐落「住宅(甲類)」用途,面對房屋供應短缺,申請將減少住屋供應,並立下不良先例,故不支持申請,料項目周五將不獲城規會通過。



坪洲島瞰圖

新界四個上車盤「雙破頂」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)新界上車門檻高處未算高,各區破頂之聲,聲「升」入耳。沙田河畔花園、青衣海欣花園、大圍富嘉花園齊齊出現「雙破頂」,屯門大興花園實呎亦首破8,000元,相隔一個月再創紀錄。

中原招錦昌表示,市場最新錄得沙田河畔花園E座高層3室成交,單位實用面積242方呎,以343萬元成交,折合呎價衝破1.4萬關口,達14,174元,兩項紀錄均令屋苑創下「雙破頂」。原業主於1997年188.5萬元入貨,期內升值82%。

中原陳輝麟表示,青衣海欣花園1座高層A室兩房戶,實用面積503方呎,以557萬元沽出,折合呎價11,074元,樓價及呎價均創屋苑新高。

大圍居屋富嘉花園實用呎價直撲萬元,市場消息指,屋苑之3座高層F室,實用面積589方呎,新近在自由市場以約588萬元易手,折合呎價9,983元,造價及呎價均刷新屋苑新高。

屯門老牌屋苑大興花園上月呎價創新高後,本月進一步升破8,000元。利嘉閣葉璋瑋說,2期1座高層G室,實用面積446方呎,剛以365萬元成交,折合呎價達8,184元,打破8月時創下的7,942元紀錄。

曼克頓山高層4260萬易手

貴物業價值亦進一步上揚,美孚曼克頓山1座中高層A室,實用面積約1,822方呎,新近連同兩個車位易手,成交價為4,260萬元,折合呎價23,381元,直逼屋苑紀錄。

不過市錄罕有低市價成交,美聯吳肇基說,鯉魚涌太古城啟天閣低層H室,實用面積約759方呎,剛剛以低市價3%,1,020萬元沽出,折合呎價13,439元。據了解,該盤涉及遺產物業,故造價稍低。

東港城搶價成交 貴叫價12萬

美聯物業劉卓豪表示,該行近日連環促成東港城成交,其中一個兩房單位獲「搶價式」易手,成交價約650萬元。

單位為東港城7座低層D室,建築面積約790方呎,實用面積約619方呎,屬三房開間,吸引數組客戶表示有興趣,最終獲搶高至約650萬元成交,較原叫價約638萬12萬元,建築呎價約8,228元,實用呎價約10,501元。原業主帳面賺約246萬,升值約61%。

星灣御呎價\$13343 貼近二手

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁十一黃金週來臨,新盤趕登場,恒基地產、新世界及培新合作的馬鞍山迎海、星灣御昨晚以貼市價公布首批220伙價單,平均呎價13,343元,實用面積480至1,380方呎,售價由565.7萬元至2,093.6萬元,以發展商提供最大折扣11.64%計,入場費499.85萬元(實用面積497方呎),平過迎海1期同類型二手價,貼近迎海2期的二手價。

恒基地產營業一部總經理林達民表示,迎海、星灣御的示範單位於昨日已開放予恒地會會員參觀,今日會開放予公眾參觀,每人限入2票,每張本票15萬元,優惠與迎海2期相若,此盤共有1,092伙,預計會分5輪推售,以市值90億元計,單是給予地產代理的佣金料達2億元。資料顯示,迎海1期及2

期於過去3個月的平均呎價12,633元,若以迎海、星灣御的90天即供九四折扣平均呎價12,542元,屬貼市價開售。

根據迎海、星灣御昨晚公布銷售安排,今日起至10月3日接受登記,下周六(10月4日)先推售其中194伙。根據昨晚公布價單顯示,首批220伙可獲90天即供分期獲減6%,再加上按合約價計獲6%的印花稅現金回贈,最大折扣優惠11.64%。

料短期冰封二手市場

恒基地產昨早為迎海、星灣御舉行3,000人誓師大會。在會上,發展商邀請影視紅星石修、陳曼娜、劉玉翠及著名魔術師葉望風,以嶄新話劇及魔術形式演繹迎海、星灣御的各項優勢,內容生動有趣,又

海富中心一座。



海富一座呎價直撲2.5萬

香港文匯報訊 港島區廈向來深受中資及海外企業青睞,而當中的指標商廈盤源更見緊縮,有投資者趁勢委託中原(工商舖)作獨家代理,負責推售金鐘海富中心一座高層全層項目「Office-Solution @ Admiralty」,初見成效。新近獲兩名買家承接購入4個單位,涉資約1.13億元,呎價最高貼近2.5萬元,創該廈新高。

用家近億連購3單位

中原(工商舖)相信,金鐘指標商廈的選擇不多,今項目推出市場,已成為市場焦點,銷情將會漸次升溫。中原(工商舖)謝立生表示,海富中心一座

26樓拆售消息迅即成為市場焦點,有買家斥資約9,217萬元連購3個單位,樓面約3,783方呎,當中呎價最高的為2609室,面積約1,860方呎,成交呎價為24,980元,創該廈商廈樓面新高紀錄,而同時購入的單位為2610及2611室,面積分別為860方呎及1,063方呎,呎價分別為2.36萬元及2.39萬元。

據了解,該買家為用家,有感海富中心一座優質放售單位罕有,加上海景景致及單邊戶更屬難得,故不惜以進取價購入作公司長遠之用;而另一宗成交則為2612室,面積約886平方呎,呎價約2.33萬元,涉資約2,064萬元,買家為投資者。