



左起：中原地產項目部(中國及海外物業)營業董事許大衛、聯合工業及新加坡置地房地產開發與住宅銷售部高級經理王詩淳及中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑。

# 中原料港人買海外樓增

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)中原地產項目部(中國及海外物業)昨日公布,早前就港人投資海外物業意向進行的市場調查發現,大部分受訪者在港已擁有多過1套或以上的物業,購買海外物業主要為投資保值用途。中原地產項目部(中國及海外物業)營業董事許大衛表示,去年該部於海外房地產錄得成交宗數達1,400宗(以具香港永久居民身份買家計算),預計今年成交宗數將較按年增加20%。

地區的房地產,佔39%。當中以珠三角地區佔其中50%,台灣地區則佔27%。至於近期購房熱門地點東京佔24%,新加坡佔20%。中原認為,在近期匯價吸引的背景下,港人轉投東京及新加坡等其他海外具投資前景的城市,由於新加坡及日圓匯率維持低水平,方便港人辦理貨幣按揭,預計今年仍是港人投資海外首選地。

## 東京置業佔整體24%

報告並顯示,最多受訪者購買中國大陸及台灣

而提供會所設施及傢具配置的重要度只為37%。

## 獅城新盤回增稅款促銷

另外,新加坡聯合工業(UIC)旗下ALEX RESIDENCES 屹嶺豪庭將於本週六日,於金鐘港麗酒店舉辦物業展銷會。聯合工業及新加坡置地房地產開發與住宅銷售部高級經理王詩淳表示,屹嶺豪庭位處毗鄰新加坡市中心的第三區,物業位置毗連地鐵站步行僅約3分鐘。屹嶺豪庭在港首批價單推出10套單位,兩房單位售價839萬港元起,首10名香港客戶可獲15%稅務回贈優惠。

# 星鑽限買家300秒揀樓

## 銷監局回應：不鼓勵

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商為求加快去貨,手法層出不窮。中國海外及市建局於西營盤星鑽公布將售價2%特別折扣優惠由3月31日延至5月31日,同時公布就售予原址重建影響前業主的銷售安排,將於4月11日推售11伙,該批已按抽籤揀樓的登記人須於其分配的5分鐘內作出揀選。一手住宅物業銷售監管局昨日回應指,不鼓勵賣方只給予該批前業主有關時限揀選住宅物業,因為會對該批前業主在揀樓時造成壓力。

根據星鑽的銷售安排指出,各已遞交購樓意向登記人於3月24日下午3時進行抽籤安排揀樓次序,於4月11日上午10時至11時報到進行首輪揀選,為了不要讓其他登記人的揀選時間受到阻延,該登記人須於其分配的五分鐘內作出揀選。如該登記人未能於其分配的五分鐘內成功揀選,則順序中的下一位登記人將可以進行揀選住宅物業。在順序中的再下一位登記人予以揀選住宅物業前,在順序較前但未能成功揀選任何住宅物業的登記人,可於再分配的五分鐘內再一次揀選物業。

## 設限對象原址前業主

若首輪揀選完成且所有被揀選之住宅

物業之臨時買賣合約經相關買方簽署後,如尚餘一個或多於一個未售出的住宅物業,則於4月11日當天再為屬認購意向安排計劃參與人但並未按賣方指定之日期、時間及方式遞交購樓意向登記之人士;及未有參與首輪揀選或未有於首輪揀選中揀選任何住宅物業之人士再進行次輪揀選,同樣會進行抽籤安排揀樓次序,揀樓人士同樣只有5分鐘時間進行揀樓。

## 銷監局指安排應公平合理

一手住宅物業銷售監管局昨日回應指,一直非常關注一手住宅物業的銷售安排是否公平合理。銷售監管局關注發展項目星鑽賣方關於該些前業主提供的載有銷



銷監局指,會與星鑽賣方了解是次賣樓情況及作出建議。

售安排的文件中,要求登記人的五分鐘揀選安排,局方對此不鼓勵,因為會對他們在揀樓時造成壓力。為此,當局會與賣方了解情況及作出建議,並重申賣方有權決定其銷售安排,但有關安排應以公平合理為基本原則。

類似的銷售安排曾於信置及市建局合作的觀月,樺峯於出售單位予受重建影

響前業主時出現,當時的銷售安排指揀選時間只限3分鐘,被消委會於去年11月點批。地產建設商會及信置當時的解釋是,由於項目開售前曾向重建戶承諾有優先揀樓的權利,發展商亦早於開售前三週已向有關客戶提供價單及銷售安排,故有足夠時間考慮,有關賣樓手法僅屬特別個案。

# 英皇料爭福榮街迷你地盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局出招收緊按揭成數後,市區重建局深水埗福榮街的迷你盤重建項目將於今日下午截標,亦是本財政年度市建局最後一個招標項目。業界估計,由於此項目只提供90個單位,並限制最小實用面積不可少於260方呎,而半數住宅單位的實用面積亦不可多於480方呎,此項目估值介乎約2.17億元至約3.03億元。英皇國際執行董事張炳強昨表示,會積極考慮入標。

## 供應不足百伙 今午截標

此盤佔地約6,415方呎,住宅樓面約48,126方呎,將提供約90個住宅單位,並限制最小實用面積不可少於260方呎,而半數住宅單位的實用面積亦不可多於480方呎,另設有約6,017方呎商業樓面。據悉,此項目的中標財團將來賣樓收益達6.6億元,即每方呎約12,190元,須按比例向市建局分紅,達標後首3,000萬元分紅20%,第2及第3個3,000萬元分紅比例30%及40%,達標9,000萬元以上分紅比例50%。

資料顯示,此盤於今年1月12日截收意向書時,共收到27份意向書,市建局其後邀請26個發展商入標,包括長實、新地、新世界、華人置業、香港小輪、英皇、嘉里、嘉華、遠東及金朝陽等大中型發展商。



市建局邀請26個發展商入標此次深水埗福榮街迷你盤重建項目。

# 嘉湖再破頂 呎價撲9千



天水圍嘉湖山莊今年以來呎價破頂不斷。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)金管局出招後的減價潮似乎曇花一現,樓價升勢「扭回正軌」。被喻為上車天堂的天水圍嘉湖山莊上月才出現破97年呎價歷史新高,最新再下一城,錄得呎價直撲9,000元的成交紀錄,一洗該屋苑「蟹貨重災區」之類名,同時亦為高樓價世紀立下里程碑。

據土地註冊處資料顯示,是次創下屋苑新高的單位位於景湖居1座極高層F室,實用面積442方呎,登記成交價為392萬元,呎價高達8,869元,直撲9000元,創下屋苑呎價歷史新高紀錄。

## 單位三年升值58%

該屋苑對上一項分層紀錄於上月由3座高層F室,以呎價8,639元創下,當時已打破97年時的新高呎價,今次的成交呎價較次再高出2.7%。而據網上銀行估價,該單位估價約368萬元,今次造價則高出估價約6.5%。原業主於2012年以約248.5萬元買入,是次轉手賬面升值約58%。

## 美寧業主付SSD止賺

樓價衝天飛,各路上車人士湧向細碼物業,中原地產李世強表示,長沙灣美寧中心A座中層3室,實用面積280方呎,新近以345萬元屋苑新高價沽出,折合呎價12,321元。買家為首置人士,由於首期資金有限,需要做九成樓按,故只能購買樓價4百萬元以內之物業。原業主於2013年以200萬元買入單位收租,見政府又出招,加上租約剛完,決定連額外印花稅(SSD)

沽貨離場,扣除樓價10%即34.5萬元稅款,賬面仍獲利110.5萬元。

中原地產區域營業董事黃國強表示,青衣青泰苑D座低層8室,實用面積401方呎,在自由市場以412萬元沽出,折合呎價10,274元,追平去年12月屋苑兩房戶新高紀錄。原業主於2001年以115萬元自由市場價購入單位,今次轉手賬面升值2.6倍。

## 龍珠島花園蝕10萬

不過市場亦錄損手離場個案,美聯吳鵬雄指,屯門龍珠島花園一個三房單位,位於3座高層B室,實用面積約753方呎,連車位作價約450萬元成交,折合呎價5,976元。原業主於1997年7月以約460萬元入市,是次轉售賬面虧損約10萬元。

去年底入伙的元朗錦上路兩層,首錄付額外印花稅成交。中原梁志鑫表示,茵娜大道6座低層C室,實用面積466方呎,連租約以510萬元成交,折合實用呎價1.09萬元。

原業主2014年2月才以420萬元買入作收租,持貨未滿2年,是次轉售須付樓價10%,即51萬元稅項,扣除稅款及使費後賬面賺約20萬元離場。

# 港置：首季物業註冊逼2萬宗

香港文匯報訊 香港置業昨日援引土地註冊處最新資料顯示,本月至今(截至11日)整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊宗數暫錄2,777宗,相比上月同期下跌17.8%,全月數字有機會跌至5,000多宗水平,屆時為去年3月後新低。不過,該行高級執行董事伍創業估計本年首季註冊數字已超越去年首季全季數字,暫錄19,147宗,比去年首季全季的13,988宗按年上升36.9%,註冊金額暫錄1,188億元,相比去年首季的889.7億元同樣上升逾3成(33.5%)。該行資料研究部指出,本年首季至今整體物業

註冊暫錄19,147宗,料全季將錄21,000宗至22,000宗註冊,雖然屆時相比去年第1季上升逾5成,惟此數字仍然創2009年同期後第二低位,可見本季整體物業註冊仍然於低位徘徊。

## 二手住宅佔比逾六成

以類別劃分首季整體物業,二手住宅註冊佔最大部分,暫錄11,669宗,佔整體物業註冊逾六成(61%);其次為非住宅物業註冊,暫錄4,272宗,佔22%;而一手私人住宅物業註冊暫錄3,206宗,僅佔整體物業註冊約17%。

# 二手豪宅成交逾2年新高

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日發表報告指出,2月價值1,200萬元以上的二手豪宅買賣合約登記錄得307宗,總值73.88億元,較1月的266宗及63.97億元上升15.4%及15.5%,分別創出27個月及14個月新高。總計二手豪宅交投連升三個月,累計升幅45.5%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,受惠於全球央行放水,資金持續流入本港豪宅市場,刺激本地二手豪宅買賣暢旺。

## 乏新供應 一手表現背馳

至於一手表現相反,連跌兩個月。2月價值1,200萬元以上的一手豪宅買賣合約登記錄得172宗,總

值53.16億元,較1月的195宗及111.52億元分別下跌11.8%及52.3%,同創八個月新低。黃良昇認為,主因是由於缺乏大型豪宅新盤供應所致。而且,1月何東花園的1宗51億元大額登記,推高一手豪宅買賣總值,導致2月金額出現明顯調整。

從整體情況來看,2月份價值1,200萬元以上的豪宅(包括一手及二手)買賣合約登記錄得479宗,總值127.05億元,宗數較1月的461宗上升3.9%,金額較1月的175.49億元下跌27.6%。當中,買賣登記宗數最多的豪宅為大埔天賦海灣1期,錄24宗,總值4.06億元。西營盤星鑽以18宗居次,總值2.56億元。南區紅山半島4期錄14宗,排名第三位,總值5.05億元。

# 康澤花園呎租36.5元

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港府出招令置業人士入市步伐放緩,市場不停出現買轉租個案,中原林龍南透露,北角康澤花園A座低層3室,實用面積625方呎,業主以22,800元將單位租出,折合呎租36.5元。業主於2001年以226萬元買入單位,是次租出回報約12厘。林龍南續指,該屋苑本月錄得4宗租賃成交,租賃活躍,自政府收緊按揭成數後,影響區內細價物業交投,不少資金實力不足的買家被擠出買賣市場,唯有先租後買。

中原王明華表示,屯門豫豐花園3座中層C室,實用面積396方呎,剛以月租9,300元租出,折合呎租23.5元,租金高於市價約5.7%。業主於去年底以338萬元買入單位,現租出單位,回報約3.3厘。與此同時,祥益林英傑表示,屯門豐景園3座低層6室,實用面積393方呎,日前獲一名區外客以8,600元租入,折合呎租為21.9元。祥益黃慶德表示,新屯門中心9座高層G室,實用面積455方呎,獲以8,400元承租,折合呎租18.5元。



港置楊振耀表示,鯉魚涌康怡花園Q座中層5室剛錄租賃成交,單位實用面積616方呎,以月租2.28萬元租出,折合呎租37元。業主於1992年3月以約248萬元買入單位,租金回報率高逾11厘。

鯉魚涌康怡花園面積616方呎單位月租2.28萬元。

## 樓市速遞

# 兆威閣2房減5%上車

香港文匯報訊 中原地產李志豪表示,灣仔區本月成交暫以細價樓為主,中原促成成交單位為兆威閣中層A室,實用面積386方呎,2房間隔,業主叫價560萬元,最終讓步減30萬元以530萬元將單位易手,折合呎價13,731元。原業主帳面獲利439萬元,單位升值4.8倍。

# 肇輝臺花園千呎盤1808萬

香港文匯報訊 中原張偉光稱,東半山本月成交放慢,截至3月11日區內錄得12宗二手成交及1宗一手成交,與上月過年前買家急於入市的情況截然不同。該行促成成交單位為肇輝臺花園高層A室,實用面積1,216方呎,原則3房套間隔,改動後2房間隔,業主以1,808萬元將單位連車位易手,平均呎價14,868元,屬市價成交。原業主帳面獲利1,228萬元,單位升值2.1倍。

# 又一村花園3088萬易手

香港文匯報訊 港置羅國豪表示,剛促成的一宗九龍塘區又一村花園單位成交,買家難得有優質豪宅放售,而且同類型盤源寥寥可數,經議價後最終以「意頭價」3,088萬元成交。獲承接之又一村花園單位為04座(花園街23號)低層A室,單位實用面積約1,206方呎,以成交價計算,實用呎價約25,605元。原業主是次轉售帳面獲利約1,208萬元,升值逾64%。



又一村花園資料圖片

# 兆年大廈開放戶低市價沽

香港文匯報訊 金管局收緊按揭無阻買家入市意欲,北角區樓價400萬元以下單位盤源步入倒數。世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示,新近錄得北角兆年大廈低層D室成交,實用面積230方呎,開放式間隔,原業主以380萬元放盤,近日終減價以350萬元成交,實用面積呎價15,217元,低市價5%成交。原業主當時作價248萬元,持貨至今逾3年易手,帳面獲利102萬元,物業期內升值約41%。