

繳藍天推換樓客過渡期貸款

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為吸納細樓換大樓的買家入市,累積約收9000票,由長和、南豐及港鐵合作發展的將軍澳日出康城「繳藍天」夥拍經絡按揭推出升級置業換樓過渡期貸款計劃,換樓客只要將手上物業放售後,並同時買入繳藍天單位,可獲現有物業價值之60%減按揭貸款尚餘欠額;或新物業所需首期金額(一般為物業價值之40%)減訂金(最少為物業價值之10%),長實地產投資董事黃思聰昨表示,此舉亦有利帶動換樓鏈,有利增加二手樓交投量,並會撥出不少於10%單位供買2伙或以上的大手買家認購。

黃思聰指出,夥拍經絡推「繳藍天」升級置業換樓過渡期貸款計劃,貸款期最長6個月,貸款期內只需繳付利息,毋須供本,不論現有物業按於任何銀行均接受申請。

經絡按揭轉介高級副總裁曹德明指出,此過渡期貸款的按揭為P-2%至P-2.5%,比市場一般過渡性貸款以P計為低,額滿即止。經絡按揭轉介高級副總裁曹德明指出,從經絡按揭轉介客戶數據可見,若以物業價格劃分,今年截至3月29日,500至1,000萬元物業的中上價物業佔比持續錄得增長,佔整體按揭市場比例不但

突破去年全年的四成關口,更升至42.5%,創2005年有紀錄以來新高。中原按揭經紀亦為「繳藍天」推出「換樓易、過渡性貸款」計劃,貸款期長達6個月,貸款期內只供息。

黃思聰指出,會盡快加推多於330伙單位及銷售安排。長實高級營業經理何家欣指出,過去兩天所見,A組(計劃買2伙或以上)的大手入票者急升70%,根據地產代理公布的數據顯示,不少大手入票者計劃買1間自用,再買多1至2間作長線收租用,主要看好該盤於港鐵康城站上蓋,且4房供應少,有見及此,計劃於銷



長實黃思聰(左)、何家欣(右)、南豐麥一擊(右二)、經絡曹德明介紹繳藍天換樓過渡期貸款計劃。

售安排公布時撥出不少於10%單位予A組買家,其餘供B組(只買1伙)認購,而A組準買家即使於揀樓當天揀不到單位亦不可以自動轉入B組。

至於錄得約2,900票的嘉悅今日起分三天推售的將軍澳南嘉悅,發展商嘉華

昨公布抽籤結果,供嘉華國際及嘉華地產員工的內部認購只有1個,因此不用抽籤揀樓,首300號等於今日下午5時半至7時登記,晚上揀樓,今日會推售首輪108伙、明晚推售98伙,本週四晚推售112伙。

樓市速遞

昇悅居一房新高價571萬沽

香港文匯報訊 市區細價盤續成買家入市目標,業主叫價亦十分強硬,買家遇上心水戶,議幅不大仍會加快承接。擁地利優勢,或鐵路站上蓋屋苑,加上入場銀碼細的單位,繼續成為市場追捧對象。九龍公屋再破萬元水位,牛頭角彩霞邨就有呎價破萬元單位成交。

據土地註冊處資料顯示,牛頭角彩霞邨呎價破萬,單位為牛頭角彩霞邨C座高層13室,實用164方呎,以已補地價180萬元成交,呎價10,976元。單位業主2010年12月以未補地價22.8萬元買入,去年年底以公屋單作抵押向財務公司借錢65萬元。借錢約3個月後,在市場以已補地價180萬元沽出單位,以該屋邨折扣率50%計,料補地價90萬元,賬面賺約67.2萬元,相當於財務公司筆面數,尚未計利息。

近鐵路沿線屋苑同樣受歡迎,中原地產許永生表示,昇悅居本月至今暫錄6宗成交,平均實用呎價達13,628元。日前成功促成一宗昇悅居交投,單位為5座高層A室,實用面積379平方呎,建築面積498平方呎,採一房間隔,成交價571萬元,折合實用呎價15,066元,創屋苑同類型單位新高。原業主轉手賬面獲利162萬元,單位升值近4成。

綠楊新邨租客進取做業主

另外,一名分支家庭客新近以進取價打動綠楊新邨收租業主割愛,成交價543.8萬元,樓價創兩房戶新高。中原地產陳忠燕表示,綠楊新邨Q座中層4室,實用面積475平方呎,建築面積551平方呎,兩房間隔,原業主早年購入單位後一直將其出租,租約早前完結,本無打算沽貨,近日有同區分支家庭客透過代理極力游說業主割愛,業主見出價吸引,最終答應以543.8萬元沽出單位,樓價創兩房戶新高,折合平均實用呎價11,448元。原業主易手賬面獲利235.8萬元,單位升值77%。

居屋估價不足買家轉購私樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價升勢凌厲,金管局又出招收緊按揭成數,又恐下半年美國加息,銀行開始估不到價,二手樓現低價成交。

美聯物業梁婉儀表示,準買家本打算購買居屋,惟銀行估價不足,故轉移目標,斥約439.8萬元入市購入天水圍栢翠豪園兩房戶。剛成交的栢翠豪園為3座高層D室單位,實用面積約為498呎,兩房間隔,望公園園景,成交價約439.8萬元,實用面積呎價約為8,831元。

買家早前於居屋市場搵樓,惟居屋銀行估價不足下,首期預算與私樓相若,故毅然轉陣斥資入市私樓。原業主於07年8月以約176.6萬元購入上述物業,是次轉售帳面獲利約263.2萬元,物業升值約1.5倍。

新地赤柱豪宅呎價最貴62000元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地昨晚公布赤柱村道50號12間洋房的價單,實用面積由2,713至4,076方呎,售價由1.261億至2.55億元,呎價由46,480至62,709元,發展商提供180天及240日付款方法,又送買家印花稅,最大折扣優惠21%。次季新盤陸續登場。恒隆地產於跑馬地豪宅藍塘道23至39號的豪宅項目昨日上載樓書,發展商恒隆地產表示,價單及銷售安排隨後公布,會因應市況調整銷售策略。

此盤提供18個半獨立大宅,每大宅樓高3層,實用面積由4,571方呎至4,599方呎,全部設5套房另加工人套房,每間大宅均連面積(不計入實用面積)約400至900方呎的庭院,及面積(不計入實用面積)逾1,300方呎、具備按摩浴池及燒烤爐具的天台,各大宅均設私用電梯,直通宅內獨立停車庫。

尚築 Domus 最快五月賣

百利保及富豪國際合作的元朗洪水橋住宅項目命名為「尚築 Domus」,日前已申請預售樓花同意書,

冀可於下月中獲批,最快5月售樓,最細面積只有191方呎,為一手住宅新例推出後推出的最細面積新盤。

百利保執行董事兼首席營運官范統昨表示,根據地契列明地皮最少興建170伙,是次分層單位共有134伙,當中逾99%屬開放式單位,面積由191至278方呎,但大部分為242平方呎,另有一伙為一房戶,面積459方呎,並傾向全個項目一次過推售,該盤目標客源為上車客,考慮只接受個人票,不收公司票,另外亦考慮為買家提供二按。他解釋,希望協助上車客置業,才提供極大部分的開放式單位,亦會為項目提供酒店式服務。他續稱,該地皮另建有36座洋房,命名為「富豪悅庭」,會待接近現樓時才推售。范統又稱,集團與市建局合作的深水埗順寧道項目料於明年推售,而九肚山項目最快到明年年中推出。

被問到對市場指細價樓今年將會爆發,他稱,現時建築費成本每呎已逾1萬元,不相信細價樓會爆發。

工廈迷你倉投資潛力大

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)香港儲物室董事總經理宗立政昨於活動上表示,本港迷你倉業出現供不應求的現象,不少公司的出租率達90%至100%。隨着港人居住面積越來越小,而網上購物習慣增加儲物的需要,對迷你倉的需求越來越大。目前有98%的市場未被開發,他認為行業的發展潛力龐大,不只住宅,市場對迷你倉亦存在剛性需求。

亞洲迷你倉商會執行董事Luigi La Tona指出,其中發展迷你倉將成為租賃以外最有增長空間的投資。宗立政表示,以其公司定價為例,迷你倉每呎租金約60元,新約租金加幅高達約7%至12%,實質定價按個別地區而定,其中以較近住宅區的工廈租金較昂貴,如屯門、荃灣及天后,回報可觀。他指,公司正研究新服務如代客收購貨品,亦將推出新業務「迷你倉管理合約」,工廈業主可將物業交由其公司經營迷你倉,回報率可高達9厘以上。

而香港業主會會長余慶雲表示看好工廈投資,現時樓價高企,投資工廈的門檻相對較低,現時工廈的平均呎價約3,000元至6,000元。同時,近年工廈的空置率維持於約5%的低水平,反映租賃市場需求熱熾。

恒大擬3年後分拆三新產業

香港文匯報訊(記者 張易)恒大地產(3333)公布,去年股東應佔盈利按年減少0.06%至126.04億元(人民幣,下同),每股盈利0.854元,維持派末期息0.43元。儘管核心業務利潤按年升16.5%至120億元,但其他業務(包括礦泉水、糧油及乳業)錄得31.3億元虧損,主席許家印預計,三大新產業今年可錄得「可觀盈利」,並計劃三年後將它們分拆來港上市。

恒大2013年進軍礦泉水市場,去年進入糧油和奶粉業,加上早前收購新傳媒(0708)發展健康產業,四大產業截至去年底已累計投資64.2億元。許家印稱,今年計劃再投資20億元,明年及後年則分別投資15億及10億元。

訂單可觀料今年轉賺

不過,投入最多的礦泉水業務去年虧損23.7億元,許家印表示,去年虧損主要由於投資初期產能有限,未能應付訂單所致,經過一年多投資,料今年可以錄得盈利。他透露,今年已鎖定訂單76億元,預計全年銷售額為40億元。至於糧油業務,今年已鎖定訂單37億元,預計全年銷售額25億元。乳業亦已鎖定訂單9億元,預計銷售額5億元。

近年內房企面對資金壓力,紛紛大顯身手「撈過界」。對於被指「不務正業」,許氏對此不認同,他指四大新產業兩年累計投入64億元,相比集團一年180億元的淨利潤不算很多,且相關行業皆為符合集團戰略發展的好產業。

今年售樓目標調高36%

恒大去年營業額按年升18.9%至1,114億元,其中房地產業務為1,075億元,佔比96.5%。核心業務利潤率為10.8%。期內,集團錄得1,315億元合約銷售額,按年增長31%,今年銷售目標



許家印(中)不認同恒大「不務正業」,指四大新產業是符合集團戰略發展的好產業。張易攝

調高至1,500億元,按年增加36.4%。許家印對目標「非常有信心」,指兩會定下「支持自住型住房和改善型住房需求」的基調,內地今年樓市總成交一定高於去年,又指集團過去訂下的目標「從來沒有不實現」。

去年公司淨負債率達85.9%,首席財務官兼執行董事謝惠華表示,相較中期財報已有很大改善,集團中長期目標是進一步降至70%水平。但許家印稱,地產商發展必須負債買地,認為房企負債較高是正常。

銀娛橫琴擬建旅遊休閒項目

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)銀河娛樂(0027)打造的位於澳門路氹地區的旗艦項目「澳門銀河」綜合度假城二期及全新的「澳門百老匯」計劃在5月27日同時開業。銀河娛樂集團國際董事會主席葉燕民日前在廣州相關推介會上表示,在上述項目開業之後,將舉行公司橫琴項目推介會,初步構思方向是低密度旅遊、休閒項目。

與澳門業務相輔相成

葉燕民指,此前銀娛與橫琴島當局就橫琴島一幅面積2.7平方公里的土地訂立框架協議,計劃建設成世界級度假勝地。「此項目將與銀娛在澳門的業務相輔相成,在「澳門銀河」二期及「澳門百老匯」開業後,將陸續向外界公佈橫琴項目。

對於橫琴項目的計劃,他表示將配合公司在澳門的發展,初步構思方向是低密度旅遊、休閒項目,這是以往澳門旅遊沒有想過的方向。統計顯示,去年訪澳旅客人數持續上升,尤其是來自內地的旅客,2014年的內地旅客增加了14%。目前,銀河娛樂旗下酒店住客差不多5至6成都是內地客源,整體入住率也達到九成以上。

葉燕民也透露,公司也會跟內地的旅行社及旅遊業界推出一系列的優惠配套。這個配套除了機票外,還會有客房、美食,也會有娛樂因素在裡面,希望對內地遊客是推動。同時,公司會繼續開拓東南亞跟西亞市場。

新中海口住宅項目下月開售



新世界中國華南區區域董事耿樹森(左2)、項目總監(中國)陳禮文(左3)等出席海口K11動土儀式。蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘 海口報道)本地龍頭地產商的發展觸手持續伸至內地。新世界中國(0917)預計最快於下月(4月)起,開售旗下位於海南省海口的住宅項目,目前已接受認購沿

海單位。發展商亦於上週三(25日)為項目的中央商業區(包括海口K11購物藝術中心)進行動土儀式。

投資逾200億建綜合項目

新世界中國早於2005年以18.08億元(人民幣,下同)投得海口地皮,地盤面積逾220萬平方米,項目前期工程已投入逾50億元,未來將再用8至10年完成開發建設,投資額逾200億元,發展成包含住宅、度假旅遊、商業、酒店的綜合項目。

住宅部分提供多元化戶型,包括分層住宅、特色複式戶及獨立屋。綜合市場資料顯示,獨立屋面積約介乎4,370至6,135方呎,售價約由800萬元起;至於複式單位將提供面積約2,863至2,906方呎的戶型,售價約由500萬元起。至於下月起推出的沿海分層單位,面積約介乎700至1,400方呎,每呎意向售價約1,115至1,400元左右。另一邊廂,項目的中央商業區將提供34萬平方米的樓面,包括酒店及K11,投資額達80億元。

近期內地各地樓價表現分化,新世界中國華南區區域董事耿樹森表示,海口樓價跟兩三年前相比,目前樓價比較平穩,相信短時間內樓價也不會大跌或大升,會更平穩。

綠城業績會 執董俱缺席

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)綠城中國(3900)的股權去向自去年起一直備受市場關注,集團上周引入央企中國交通建設集團成為大股東之一後,董事會亦出現大變動。昨天舉行的全年業績會並沒有董事會成員出席。公司股價昨天收報6.75元,跌3.16%。

昨天主持業績會的包括集團前執行董事、現任綠城房地產董事曹舟南,綠城中國首席財務官馮征,以及綠城房地產董事李青岸。綠城上周引入中交建集團注資,後者與九龍倉(0004)並列大股東,但主席宋衛平的股權則由原來約21.847%降至10.461%。曹舟南指,宋衛平作為主席對綠城有相當重要意義,他既是集團創始人,對內地地產的貢獻亦有目共睹。被問到管理層近期變動很大,曹舟南說,這是由於中交建集團作為央企,對入股的公司管理

層有特殊要求。

融綠平台擬售九倉仍磋商

綠城與融創中國(1918)創立的融綠平台,早前獲九倉擬考慮收購,曹舟南指交易仍在磋商,最後決定將按照3項原則,分別是依法合規、綠城利益最大化和合情合理。而九倉作為綠城之大股東參與融綠實屬正常。

去年少賺58% 降售樓目標

去年集團全年純利20.72億元(人民幣,下同),按年挫58%。累計合同銷售金額約794億元,較原定650億元目標超額22%,不過集團今年收緊目標至600億元。馮征解釋,主要由於去年公司進行促銷,較受歡迎的單位已售出,今年去存貨難度較高。