

防發水票 代理人飛須申報

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場關注地產代理參與新盤銷售,谷大新盤入票數量造成誤導。地監局研究超過半年後,昨日公布一份新執業通告,規定代理若參與新盤銷售又同時遞交意向登記,須要作出申報,若被發現隱瞞,會受到紀律處分,最高處分是撤銷牌照。由於新通告主要針對代理,局方承認,新措施不能杜絕發水票問題,認為發水問題源於地產商提供不同入票組合所致,非地監局可以控制範圍。

地監局行政總裁韓婉萍昨日說:「我聽聽返嚟,市場關注地產代理可能打本俾自己員工去谷大响數。」局

方指,社會有聲音懷疑地產代理可能有份催谷購樓意向登記的數字,為新盤製造銷情熾熱的現象,從而吸引更多買家入市。因此,當局昨日發出執業通告規管,但9月1日生效,給予業界時間去配合。

9月1日生效 報數須公開

地監局執業及考試委員會主席張國鈞表示,新執業通告要求,凡列在發展項目價單內涉及銷售的地產代理公司、僅代表買方的地產代理公司,以及在這些公司工作的個人持牌人,均須就其本人、或其公司、或其持牌

人員工遞交該項目的購樓意向登記的資料作出申報。而地產代理公司必須將新盤銷售期間,某一日他們所收集的數字,於翌日正午公布,以及於遞交購樓意向登記截止時間後的兩個小時內公布。申報形式方面,地產代理公司必須以書面形式發布在公司或商會的網站上,又或張貼在公司與商會內的當眼位置,小型地產代理若沒有公司網頁,則可於店舖公布相關數字。而負責銷售新盤的持牌代理,於新盤銷售時,亦須以書面形式向準買家提供有關資料。張國鈞表示,若地產代理被證實無遵守新執業通告,會受到紀律處分,包括訓誡、

譴責、罰款,以及牌照上附加或修改條件,甚至暫時吊銷牌照,又或撤銷牌照等等。局方日後會作出抽查。

陳永傑:免除公眾顧慮

當局強調,監管只針對地產代理本身,其親戚家人不包括在內,因為監管較複雜及有爭議性,亦涉及私隱問題。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,歡迎新執業通告,代理亦樂於在保護私隱的情況下申報意向登記,以免公眾對於代理製造「水飛」的顧慮。

不過,業界指,今次相關通告只針對代理人票問題,對於減少新盤「水票」的作用有限,屬「治標不治本」,又指地產代理個人入票問題其實並不嚴重,真正嚴重是地產代理公司墊入票,或透過財務安排先入票後付款,這方面如何作出更嚴厲規管,才是杜絕水票的根本方法。

一手暢旺 住宅半年價升10%

長實膺賣樓王 業界料未升完

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)今年樓市持續向好,在美國延遲加息及股市造好下,發展商積極推盤,帶動二手交投,加上政府賣地成績理想,細價樓承接力強,令上半年一、二手交投量及價均比去年同期上升,當中住宅樓價升約10%。業界預期,下半年整體住宅樓價會再升5%至10%,豪宅升幅可望跑贏大市。工商舖則受惠於股市暢旺,尤其看好甲級商廈市道向上。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,在環量寬、低息環境下,加上置業需求殷切,二手樓價屢創新高。儘管2月收緊按揭,令樓市走勢一度平穩放緩,但隨着市場消化有關消息後,樓價持續向上,根據美聯樓價走勢圖,今年初實用面積平均呎價突破1萬元關口,現時已錄約10,627元水平,今年上半年樓價累積升幅約6.4%。

一手私樓註冊額逾800億

回顧上半年,一手銷售持續暢旺,帶動整體樓市氣氛,物業交投表現較去年上半年呈現增長。資料顯示,今年上半年(截至6月25日止)一手私樓註冊量及金額錄得約8,318宗及811.64億元,較去年上半年分別上升約20.2%及28.8%。

其間,各大發展商爭相推盤,一手銷售量及價都明顯上升,當中長實透過出售藍天及峻澄II等項目,累售約3,000伙,套現約210億元,成為賣樓王。新地出售東環、天籟亦帶來約93億

元收入。恒地於今年首2個月已套現逾65億元,上半年套現料逾80億元。

與此同時,上半年二手住宅註冊量及額錄得約23,772宗及1,452.3億元,較去年上半年分別增加11.5%及41.7%。同期整體物業(包括住宅、工商舖、車位及其他等)註冊量錄得約42,144宗,較去年同期上升約23.3%。註冊額則錄得約2,961.84億元,較去年同期增達39.4%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,由於過去多年發展商在下半年的推售態度更為積極,定價及供款計劃將保持競爭力,預計下半年一手交投仍有上升動力,估計全年一手私樓註冊量可望錄得約2萬宗水平。而下半年二手住宅註冊量走勢料平穩,估計全年二手住宅註冊量可錄得約5萬宗。

中原下調全年成交預測

中原地產亞太區總裁黃偉雄表示,自去年12月(CCI 130.16點)為基礎,今年上半年樓價升幅估計約10%,CCI約



今年上半年一手私樓註冊之中,成交總額增幅高於成交宗數。資料圖片

143點,下半年預計可再上升5%至10%,CCI可望升至150點至157點之間,主要視乎美中貨幣政策、香港本地經濟發展及港府會否進一步打壓樓市。他指,整體樓市上半年登記額估計3,000億元,成交約4.2萬宗,預期全年登記額7,000億元,跟今年初預測相同,將會是1997年錄8,680億元後之新高,惟宗數將會由年初預期9萬宗下調至8.6萬宗。

黃偉雄表示,下半年政府將推新一輪白居二,預期刺激第二市場高價成交瀕

現,下半年將會有更多豪宅新盤推出,一手樓市買賣金額將會明顯增加,同時下半年大型單位(D&E類)售價升幅將會跑贏大市,對比小型單位差幅約5%。工商舖將受惠於股市暢旺,甲級商廈市道表現料最突出。

黃建業:下半年樓價高位牛皮

另外,美聯集團主席黃建業昨日於公司「集思會」上,預測下半年樓價將「高位牛皮」,平穩發展,並預測明年住宅供應將突破12年以來的新高。

傲璇呖價9.53萬 亞洲分層次高



價錢億億聲的傲璇不足一個月再度沽出1伙。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅交投持續向好,太古地產於上月初以破亞洲最貴分層豪宅呎價95,971元售出東半山豪宅「傲璇」地下及1樓複式A室後不足一個月,其地下及1樓複式B室亦於昨日以4,596萬元售出,實用面積4,819方呎,連私人泳池1花園及兩個車位,呎價95,372元,成為亞洲分層豪宅次高呎價,仍較天匯45樓A室於4月以4.33億元易手,實呎92,857元,高約2.7%。

港十大分層豪宅佔6席

傲璇位於東半山司徒拔道,共有12伙,自2012年開

始推售及出租。太古地產發言人表示,傲璇套現超過30億元,目前尚有6樓、7樓及12樓供出售,7樓及12樓連租約出售,而3樓及5樓作長線收租用。至今傲璇於本港十大最貴呎價分層豪宅榜上佔6席。

昨日售出的地下及1樓複式B室,實用4,819方呎,買家選用了90天付款計劃,以折實價4,596萬元售出(連雙車位),實呎逾9.5萬元。

傲璇對上一次成交為6月7日以4,979萬元售出地下及1樓複式A室,並以高達95,971元的呎價,打破恒地西半山天匯一複式戶今年4月造出的每呎近9.3萬元紀錄,重奪亞洲最貴分層豪宅寶座。

廣汽資本設10億產業基金助智能製造

香港文匯報訊(記者 吳彦英)日前,廣汽集團旗下廣汽資本攜手廣州市金融工作局等在廣州共同舉辦了「新常態新產融創時代——2015中國產融資本高峰論壇」,廣汽集團執行董事及副總經理,廣汽資本董事長盧楓表示,廣汽資本正通過挖掘新興產業資源以及培育行業領先的投融資能力積極適應新常態經濟下的產融結合。最近,廣汽資本設立總規模為人民幣10億元的基金,推動汽車產業的智能製造和新能源汽車等發展。盧楓表示,產業金融與實體經濟深度融合形成的資本力量,具有與生俱來的產業整合優勢,汽車產業尤其如此,金融創新能延長汽車產業價值鏈從而促成有效的產融結合模式、促進產業生態的發展,實體產業和金融資本的相互滲透與融合,能有效地實現資源優化配置,成為傳統產業轉型升級的新動力。廣汽資本正通過挖掘新興產業資源以及培育行業領先的投融資能力積極適應新常態經濟下的產融結合。

目前,廣汽資本依托廣汽集團股東背景,通過戰略投資、設立及參股有限合夥基金和資產管理的業務模式,充分運用汽車產業鏈資源,着眼於汽車新能源、新材料、智能化及互聯網等汽車產業鏈關鍵領域。她介紹,最近,廣汽資本發起設立兩隻產業基金,分別為汽車產業投資基金和新興產業併購基金,該基金總規模為人民幣10億元,其中,第一期規模為人民幣2億元,其主要投向汽車產業的創



廣汽集團執行董事及副總經理,廣汽資本董事長盧楓致辭。

新技術,包括智能製造、汽車零配件、新能源汽車、汽車後市場、汽車電子及車聯網等,此舉將可加快汽車產業全產業鏈佈局,並積極實現與資本市場的銜接,提升產業集中度並獲得高資本增值。在該論壇中,國務院參事室特聘研究員姚景源表示,經濟新常態下,政府的責任是營造萬眾創新的環境,目前經濟下行情況下,企業尤其是製造業可在有效的政策環境下通過金融創新來帶動產業平穩發展。1-5月全國汽車工業同比增長2.1%,廣汽增長15%,廣汽為中國工業乃至國民經濟的增長作出了重要的貢獻。目前正處結構調整陣痛期,要把握改革發展穩定的平衡點,把握住穩增長和調結構的平衡點。(廣州報道)

浪澄灣加價逾一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手盤熱銷,發展商狂加價。恒隆地產於大角咀浪澄灣昨更新價單及發出新銷售安排,將54個面積約551方呎至862方呎的單位售價大幅上調11%至15.5%,調整後戶戶均逾千萬,最高折扣20%。發展商將其中20個單位於7月11日發售。至於恒地旗下紅磡傲形昨日加推12個單位。

根據價單顯示,浪澄灣計劃推售的20個單位分布第6、7及8座,包括2房及3房單位。有意認購單位人士可於今日至9日入票登記,抽籤將於10日進行。

傲形加推12單位

此外,根據一手銷售資訊網資料,恒地於紅磡傲形昨日新推第3號價單,提供12個單位,全屬實用面積204方呎細單位,售價售價介乎452.2萬元至490.8萬元,呎價22,167元至24,059元,買家選用即供付款可享6%折扣,發展商同時提供成交價4%印花稅回贈優惠,該批單位於本週六發售。

至於新世界於旺角SKYPARK昨公布銷售安排,推出已開價的100個單位(其餘已開價的32伙屬市建局「認購意向安排計劃」,銷售安排將另行發布)於本週六開售,有關單位將於明日下午截止登記,本週五及本週六分別進行第一輪及第二輪電腦抽籤,決定棟樓次序。

嵐山4房周六發售

長江實業地產於大埔嵐山昨日盡推全數從未上載銷售安排的9伙4房單位及2伙4房特色單位,並於本週六以先到先得形式發售,買家除可享高達12%折扣外,亦可優先認購開放式單位及車位等。

另外,長實地產投資董事郭子威表示,紅磡灣「維港·星岸」售樓書會盡快上載網頁,昨日已向指定地產代理發出委託信,並正於歐洲、新加坡、深圳、廣州、上海及北京進行推介,期望境外人士佔此盤買家比例達5%至10%,但不會為此批買家提供優惠。該項目包括4座分層住宅,共有312伙。



長實地產投資董事郭子威(左)表示,維港·星岸售樓書會盡快上載網頁。記者梁悅琴攝

新申請按揭月增兩成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)金融管理局昨日公布最新住宅按揭統計,5月新申請按揭貸款宗數按月大增兩成至11,990宗;期內新批出按揭貸款亦增加19%至7,952宗,涉及金額按月增加17%至266.31億元。市場人士指數據反映早前股市造好帶來的財富效應,預期上半年新取用按揭貸款金額可達1,200億元水平。

數據亦反映新盤帶動按揭業務,涉及一手市場交易所批出的貸款增加四成至86.25億元,並創近6年新高;涉及二手成交所批出的貸款增加逾一成至133.34億元。不過,5月新取用按揭貸款宗數仍減少一成至5,570宗,金額亦回落一成至185.25億元,市場人士指,數字主要反映首季第七輪收緊按揭措施影響。

二按金額近10年新高

值得留意的是,由於近月新盤流行提供二按,新盤涉及第二按揭貸款按月增加52.9%至240宗,金額增加49.3%至11.06億元,金額創自2004年10月以來10年新高。

至於採用P按的新批按揭貸款所佔比例,由4月的13.1%下降至5月的12.2%。其中,大部分息率定於2厘至2.25厘之間。採用H按的新批按揭貸款所佔比例,由4月的84.8%上升至5月的85.2%。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓認為,今年上半年新取用按揭貸款金額可穩守1,200億元以上水平,與去年上半年的870億元比較,升幅料接近四成。

波斯富街舖劈六成續租

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)零售市道萎縮,核心街舖再錄大幅劈租個案。連鎖化妝品店莎莎位於銅鑼灣波斯富街巨舖業主減租兩成以120萬元續租。市場消息指,業主原先打算租約期滿後叫價高達300萬元放租,以現租金計算議幅高達六成。

該舖位於波斯富街72至76號地下連1樓,總樓面約5,400方呎,以續租租金計算呎租約222元。查市場資料,莎莎自2009年以約82萬元承租該舖,較舊租捨貴五成成為市場所矚目,及至現在租金已累升至150萬元。

據了解,現有租約在8月到期,而業主早前已在市場放租,叫價高達300萬元,及後見零售市道回落,故叫租又降至250萬元,惟仍未有商戶接洽,及至目前減租兩成讓莎莎續租。

大鴻輝強拍底價奪上環樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大鴻輝早前已收購上環干諾道西101及102號商住大廈逾97%業權,昨日由第一太平戴維斯負責進行強制拍賣,並成功以底價3.09億元統一業權。項目地盤面積約2,716方呎,規劃用途為「商業」,若以15倍地積比率計算,可建樓面約40,740方呎,按此計算,其樓面地價約7,585元。

逾3億購入 料合併鄰地

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示,大鴻輝已成功收購鄰近的干諾道西99至100號,以及干諾道西103號舊樓,計劃連同昨日成功競投之干諾道西101及102號地盤一併重建,合併後地盤面積約8,000方呎,但暫未決定如何發展。

而按其商業用途的可發展地積比率15倍計算,擴大後的地盤可建樓面將達12萬方呎,市傳有機會發展酒店。

阿里騰訊拿下穗電商地

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州昨日成功出讓海珠區琶洲電子商務區7地塊,累計成交金額78億元(人民幣,下同),競得者分別為阿里巴巴、復星集團、騰訊控股(0700)及國美電器(0493)。

此次出讓的琶洲電子商務區7地塊均為商務設施兼容商業設施用地,打包為四個組合出讓。由於每一地塊均只有一買家競價,現場並沒有競價環節,最終各地塊均以底價出讓,折算樓面價為1.3萬元至1.8萬元/平方米。復星集團旗下相關人士透露,有可能會在琶洲設南方總部。

琶洲7地78億底價成交

當中,琶洲A區AH040208、AH040230地塊被傳富(廣州)信息科技公司以總價17.72億元競得。傳富法定代表人為戴珊。而戴珊剛被阿里巴巴集團任命為首席客戶服務官,負責首次成立的集團客戶服務部。

倫敦遠期樓花盤在港推售

香港文匯報訊(實習記者 湯澤洋) Berkeley Homes昨日宣布推出倫敦碼頭區住宅項目South Quay Plaza,公司董事總經理Harry Lewis指,單位建築面積約450方呎至1,150方呎,售價49萬英鎊(約597萬港元)起,明年1月動工,首期單位於2020年第三季竣工。公司表示,今年將面向全球推出單位200間,9月初於香港推售,屆時或有折扣。項目總面積逾100萬方呎,共有2棟大樓,合共888伙單位。公司又指,日後會更關注香港與新加坡市場。