

深圳經濟房住滿5年可賣



《深圳市經濟適用住房取得完全產權和上市交易暫行辦法》有效期3年。

香港文匯報訊(記者李昌鴻 深圳報道)備受深圳市民關注的經濟適用房可以獲准上市交易了。《深圳市經濟適用住房取得完全產權和上市

交易暫行辦法》(下稱「辦法」)7月1日起正式實施,符合條件的經濟適用房家庭可向住建部門申請,繳納50%的增值收益後,取得完全產權並可以上市交易。目前,全深圳市有1.2萬套經濟適用房符合資格使用該「辦法」申請上市交易。

涉及1.2萬套單位

《辦法》有效期3年,適用於2008年1月18日以後,市、區兩級住房保障主管部門分配的經濟適用房。根據《辦法》,經濟適用房權利人簽訂買賣合同滿5年,可向主管部門申請取得完全產權和上市交易,住房性質變更為普通商品住房。記者了解到,《辦法》適用於全市1.2萬套經濟適用房。據深圳市售房中心主任卜立柱介紹,截至6月30日,已配售的市屬經濟適用房項目中,簽訂購

房合同滿5年的購房家庭,涵蓋8個項目共4,714戶,包括桃源村三期2,513戶、深雲村676戶、福保110項目599戶、福保桂花苑506戶、龍翔苑201戶、康達苑131戶、星海名城六期75戶、星海名城五期13戶。

據悉,經濟適用住房取得完全產權和上市交易,應繳納50%的增值收益。據介紹,增值收益納入深圳市保障性住房專項資金,用於保障性住房建設。如申請取得完全產權,其市場價格按照申請時該套住房的市場評估價格計算;如申請上市交易,其市場價格按照申請人申報的交易價格計算,若申請人申報的市場成交價格低於評估價格,需按市場評估價計算增值收益。市場評估價格按照市房地產評估發展機構測算的市場交易價值合理區間下限執行。

富力世茂上月銷售錄增長

香港文匯報訊 多家內房股陸續公布上月售樓成績。富力地產(2777)昨公布,6月合約銷售總金額約為42.5億元(人民幣,下同),月內已出售的合約銷售總面積約為34.85萬平方米。與去年同期相比,銷售收入和銷售面積分別增加6%和2%。今年上半年總合約銷售金額約207.4億元,合約銷售總面積約170.09萬平方米。

至於世茂房地產(0813)6月合約銷售額約82.3億元,按年上升1.98%,合約銷售面積為685,844平方米,按年上升

7.3%,平均銷售價格為每平方米12,003元。今年上半年,集團累計合約銷售總額約315.5億元,累計合約銷售總面積約262.67萬平方米,同比分別下降2%及上升0.3%。平均銷售價格為每平方米12,011元。

龍光半年銷售84億元

龍光地產(3380)公布,今年首6個月合約銷售額及合約銷售面積分別約為84.1億元及124.5萬平方米。單計6月,集團合約銷售額約為21.5億元,對應合約銷售面積約為31.5萬平方米。

利東一季盡攬公屋呎價三甲

愛蝶灣呎價近萬 刷屋苑綠表新高

香港文匯報訊(記者蘇洪鏘)才步入初夏,公屋市場延續上半年的熾熱,繼續刷新高價。據房委會資料顯示,鴨洲利東邨一個中層戶,實用面積381方呎,在剛過去的6月於綠表市場以248萬元成交,折合呎價高達6,509元,超越同屋苑今年4月創下的6,378元舊紀錄,位列「綠表公屋呎價榜」第二位。至此,全港綠表公屋呎價三甲之位均由利東邨在上季全數「洗版」。

回顧今年,鴨洲利東邨5月一個高層單位以綠表價260萬元成交,實用面積同為381方呎,折合呎價達6,824元,登上全港綠表公屋呎價首位。

顯徑邨566呎逼300萬

另一方面,大圍顯徑邨一個低層單位,實用面積566方呎,上月以免補價288萬元成交直搗「3球」(即300萬元),料創同區公屋造價新高,折合呎價5,088元。

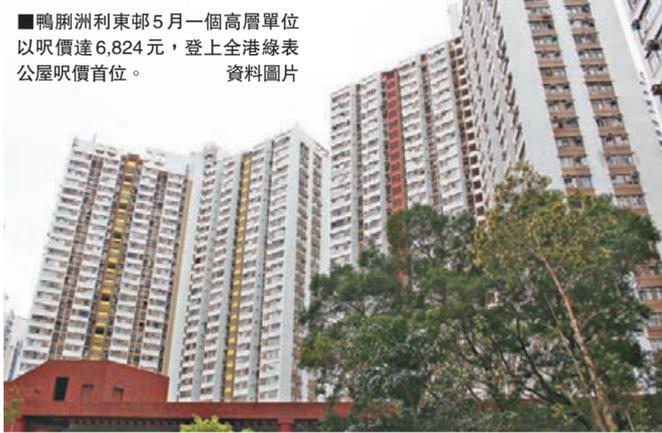
至於市區居屋市場再錄續價成交,市場消息指筲箕灣愛蝶灣1座中層A室,實用面積484方呎,以綠表價479萬元成交,折合呎價直搗萬元高達9,897元,刷新屋

苑新高。原業主於2009年以約157萬元買入,今次轉手物業賬面升值2倍。中小型住宅備受市場瘋搶,康怡花園一個兩房「則王」刷新屋苑紀錄,中原地產林毅恒表示,成交單位位於R座低層4室,實用面積490方呎,業主以810萬元將單位交吉易手,折合呎價高達16,531元,破盡屋苑呎價紀錄。至於原業主於2004年以225萬元買入單位,升值2.6倍。

嘉湖車位87萬破97年紀錄

樓價升勢帶動車位亦創新高,過往被視為「蟹貨重鎮」的天水圍嘉湖山莊,車位也終告「返家鄉」。利嘉閣蕭家偉表示,麗湖居一個單號車位作價78萬

鴨洲利東邨5月一個高層單位以呎價達6,824元,登上全港綠表公屋呎價首位。



元,造價打破1997年創下至今76萬元的舊紀錄。原業主在1996年以42萬元買入,今番轉售賺幅約86%。

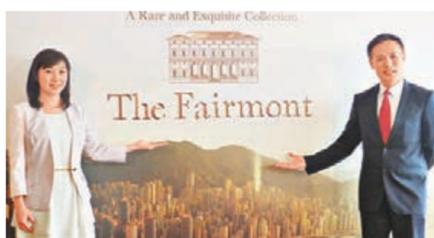
不過,豪宅市場仍出現「未返家鄉」個案,中原譚秀琮表示,元朗加州豪園聖瑪利亞徑單號屋錄成交,實用面積

1,703方呎,以1645萬元易手,折合呎價9,659元。

加州豪園未返家鄉蝕沽

原業主於1997年以1,890萬元購入上址,是次轉手賬面蝕讓245萬元離場。

信置干德道豪宅季內推出



信置營業部聯席董事田兆源(右)公布干德道53號項目名為The Fairmont。旁為助理總經理梁寶瑤。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)市區新盤爭相出擊。信置於2004年以逾2.6億元奪得傅老榕家族持有西半山干德道53號豪宅地,經過10年的發展終推售。信置營業部聯席董事田兆源昨表示,該項目命名為The Fairmont,提供27伙,已取得入伙紙,料短期

內推售。另一邊廂,太古地產近期連環錄得高價成交的山頂區傲璇昨日更新價單削優惠。

田兆源表示,The Fairmont樓高12層,共有27伙,全屬3房、4房大單位,實用面積約1,200方呎至2,300方呎,亦設少量特色戶,項目已取得入伙紙,計劃於第三季以現樓推售。

他透露,下半年亦部署開售旗下西貢兩個新盤。另外,大埔逸瓏灣I及II亦已取得入伙紙,料未來1周至2周內開放現樓單位,2盤合計提供1,091伙,已售出934伙,套現逾120億元。同系將軍澳帝景灣已售510伙,套現約50億元。

天鑄20伙單日沽清

新地於何文田天鑄新一批20伙昨早推售。由於今批單位包括3房戶,銀碼較細,消息指,此批單位已沽清,當中有兩組客買入2伙,最貴單位為第8座17樓A室,合約價3,774.86萬元。新地將於今日公布加推

天鑄單位。

SKYPARK收票超1.7倍

同屬市區盤,新世界旗下一角SKYPARK本周六開售首批100伙昨日下午截止認購,消息指,累收272票,超額認購約1.7倍。該盤首兩張價單共推出132伙,價單平均呎價約22,470元,折實平均呎價約18,671元。

玫瑰山單位加價

另一邊廂,太古地產昨日更新山頂區傲璇價單,即日起至月底期間,價單上首個售出單位的買家可獲相等售價3.75%折扣,較原有售價4.25%的同類優惠減少。至於嘉里建設等沙田玫瑰山昨公布將其中3個單位加價約1%至2%,當中天龍閣第2座15樓C室,售價由1,617萬元,調升約2%至1,649萬元,最新實用呎價16,278元。該盤同時公布於下周一發售13伙。

樓市速遞

良景邨1房200萬上車

香港文匯報訊 祥益地產陳秀春表示,屯門區向來是上車天堂,日前屯門公屋良景邨便錄得二宗二百萬的成交個案。成交單位為5座高層5室,實用面積264方呎,一房一廳。由於區內二百萬或以下的單位絕無僅有,買家遂把握機會以200萬(自由市場價)購入上址作自住或長線投資收租之用,平均呎價為7,576元,屬市價。該單位若作投資收租,現時市值租金約為6,500元,租金回報率高達3.9厘。

蔚景園8年升值2倍

香港文匯報訊 中原地產杜文俊表示,沙田蔚景園6月共錄1宗成交,屋苑最新錄得2座中層F室易手,單位面積369方呎,兩房兩廳,業主開價495萬元,議價後以490萬元沽出,平均呎價13,279元。新買家為上車客,原業主於2007年2月以162萬元買入單位,持貨約8年,現易手賬面獲利328萬元,單位升值約2倍。

南豐廣場「匙盤」搶手

香港文匯報訊 美聯物業黃富國表示,該行近日促成將軍澳南豐廣場2房戶成交,由於單位質素理想兼有匙可睇樓,吸引上車客承接,成交價約500萬元。單位為6座中層F室,實用面積375方呎,屬2房兩廳,吸引上車客承接,成交價約500萬元,折合呎價約13,333元。據了解,原業主2007年12月以約180萬元購入,是次轉手賬面賺約320萬元,升值178%。

山頂南區半年交投倍升

香港文匯報訊 豪宅交投上半年增幅驚人,美聯物業昨日發表報告指出,據該行前線統計山頂南區期間成交數據,顯示該區共錄約137宗買賣,較去年同期大升約140%,平均成交額逾1.1億元。當中,Twelve Peaks一雙號屋以約5.6億元易手,為上半年區內最貴成交。

平均成交額1.1億

美聯物業山頂南區豪宅助理營業董事方富義稱,今年上半年山頂南區錄得約137宗成交,較去年上半年約57宗上升約140%,涉及總金額約為139.5億元,較去年同期約68.6億元上升約103%,平均每宗成交金額約為1.183億元,當中,約74宗為一手成交,涉及金額約57.4億元。

至於洋房項目佔上述整體成交約28宗,較去年同期約11宗上升約155%,涉及總額約為108.9億元,較去年同期約46.0億元上升約137%,平均每宗約3.89億元。

值得注意的是,區內逾億元成交表現不俗,

半年間錄得約24宗成交,較去年同期約9宗上升約167%,涉及金額約為105.6億元,按年同期47.3億元上升約123%,平均每宗成交額約4.4億元。

上半年以洋房劃分來看,最高成交金額為Twelve Peaks雙號屋,以約5.605億元成交,最高實用呎價則為白加道31號一洋房,以約4.2億元成交,實用呎價約126,544元。特色戶計算,最高成交金額為紅山半島一複式單位,涉資約7,127.1萬元,且奪上半年最高呎價,每呎28,902元。分層戶方面,最高成交額為崑廬一個單位,以約7,200萬元成交,呎價約32,403元,亦為分層戶最高實用呎價成交。

單位平均月租12.6萬

租務市場方面,上半年該區共錄得約188宗,涉及租金總額約為2380.6萬元,即平均每宗月租約為12.6萬元。洋房佔該批租務個案約44宗,涉及總月租金金額約為886.3萬元。

指標屋苑半年成交

屋苑	成交量(宗)
紅山半島分層	62
陽明山莊	16
華翠園	7
浪琴園	6
紅山半島(洋房)	3
嘉麟閣	1
淺水灣37號	1
麗景園	1
富豪海灣	1

資料來源:美聯物業



按屋苑統計,紅山半島分層戶過去半年成交於山頂南區最為活躍,共錄得約62宗。

美聯下半年「無極限」擴張

香港文匯報訊(記者梁悅琴)今年上半年適逢經濟及股市帶動財富效應,令樓市更旺,美聯物業期間超標完成擴軍目標,上半年連環多區開行及聘逾千員工,而且其九家喇沙利道分行更創出單月逾千萬元佣金收入,創近5年紀錄。該行住宅部行政總裁布少明看好下半年樓市,會以「無極限」策略擴軍開舖。

布少明表示,發展商於上半年繼續貨如輪轉,加上豪宅市場起勁追後,該行於是在上半年推出多項激勵獎金措施,推動精英把握商機,連環促成大量逾億元大額成交,如「天鑄」創下逾40%之市佔率。同時,該行多間分行於上半年碩果累累,榜首位置為跑馬地禮頓山分行,上半年佣金高達2,100萬元,而九家喇沙利道分行更於6月創逾千萬元佣金,創下該行自2010年9月以後之單一分行單月新高。

踏入下半年,布少明預期豪宅及中小型樓百花齊放,故該行一方面將以「無極限」策略擴軍開舖,另一方面亦適時推出多元化獎金計劃以迎戰一二手商機。如6月推出的「現金津貼獎」,推出不滿一個月已有營業員奪得高達54,000元獎金。

白石角地月中招標



白石角創新路地皮下月28日截標。

香港文匯報訊(記者顏倫樂)地政總署啟動財年第二季賣地計劃,昨日公布推出大埔白石角創新路招標,於本月17日開始招標,下月28日截標。項目地盤面積約184,290方呎,可以地積比率3.6倍發展,可建樓面約663,439方呎。市場估值約23.2億元至25.2億元,樓面地價每呎3,500元至3,800元。

掃管笏路地今截標

至於今日截標的屯門第56區掃管笏路地皮,市場估值由33.6億至43.8億元不等,每方呎樓面地價約4,000至5,200元。地盤佔地約290,628方呎,指定作私人住宅用途及幼稚園,地積比率約2.9倍,最多可建841,745方呎樓面,為上季推出最大規模的一幅用地。業界對地皮估值約每呎3,500元,總值約29.46億元。

元朗站料反應踴躍

另外,就剛招標的西鐵元朗站項目,中原測量師行執行董事張競達指出,元朗站項目坐享西鐵站上蓋優勢,加上具規模兼設有商場,料會受發展商垂青,尤其是大型發展商及區內已有項目的發展商,預計項目招意向書反應踴躍,每方呎樓面地價約5,000元,總值約74.25億元。

據資料,元朗站項目地盤面積約420,872方呎,可建總樓面為1,485,324方呎,其中住宅樓面最高可建約1,361,162萬方呎,商業樓面約124,163方呎,提供單位約1,876伙。料將於2022年竣工。

四叔外孫女進恒地租務部

香港文匯報訊(記者梁悅琴)人稱四叔的恒基地產(0012)主席李兆基早前將系內已轉型作零售為主的恒基發展(0097)之主席一職交予次子李家誠接任,原來四叔外孫女李敬恩(四叔長女李佩雯與李寧的長女)亦已加入恒基地產工作,現任集團租務部助理總經理,下周一會首度與傳媒見面,分享一下集團剛完成改名及開幕的KOLOUR元朗千色匯(原名「元朗千色廣場」)及荃灣千色匯的最新發展。

作為四叔女婿,李寧一直主理千色店百貨,千色店百貨注入恒發後,李寧順理成章成為恒發執行董事,退任恒地執行董事。至於四叔長女李佩雯亦一直於恒基地產租務部工作,現任集團租務部高級總經理。

仲行莫家文紐約赴任

香港文匯報訊(記者梁悅琴)仲量聯行昨日宣布,香港營運總監兼物業租務主管莫家文將晉身該行紐約領導層,任命將於10月初生效,並將遷往紐約就職。

莫家文擁有超過20年的房地產市場經驗,於2000年加入仲量聯行,多年來專注商業物業租務及投資。他於2011年晉升為該行香港物業租務主管,並於翌年成為營運總監,負責管理該行在港的商業、商舖、工業物業及住宅租賃,以及國際物業銷售研究部業務。同時,兼管公司在亞洲區的租賃業務,為該行環球項目租賃委員會主席。