

維港·星岸擬下周開示範單位

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)近日股市大起大落,或左右市民置業大計。不過長實地產投資董事郭子威表示,紅磡維港·星岸不會受近期金融市場大幅波動影響,維持推盤步伐,最快下周開放示範單位。另外,新地旗下何文田天鑄昨日發售15伙,全日沽13伙;嘉里旗下瓏山昨日亦沽出1伙。

推延期供款一按優惠

郭子威表示,因應市況,將與相關金融機構合作,向即供買家提供某段時期只供利息免供本金的一按優惠,方便買家調動資金。以往此類優惠的年期為首年至首三年,利率等詳情會於短期內公布。對於近日港股表現,他認為股市表現千變萬化,但相信有實力的投資者不會孤注一擲全部買股票,所以對豪宅衝擊並非太大,「就算今日(昨日)行家(即天鑄)賣樓都賣得唔錯。」

新地短期或加推天鑄

新地旗下何文田天鑄昨日發售15伙,全日沽13伙,反應理想。售出單位當中包括第七座20樓D室4房戶,樓價6,030.85萬元,呎價約38,267元。發展商考慮於短期內加推單位。新地執行董事兼首席財務總監陳國威昨日表示,集團旗下項目種類多元,豪宅和中小型住宅均有涉獵,豪宅樓價並非跑贏細價樓,只是兩者距離收窄。問及政府增加土地供應對樓市未來影響,他回應指供應一直有增加,集團有留意投資機會,所以並非一個特別因素。

業主收回太極大樓物業

香港文匯報訊 近日兩地股市持續波動,歐美經濟前景不明朗,加上美國聯儲局表明今年底前會有加息壓力,導致本港物業投資氣氛轉趨淡靜。由中原(工商舖)商舖部獨家代理以公開招標形式出售的尖沙咀柯士甸道太極大樓一籃子物業,剛於昨日截標,項目接獲標書但因出價未符業主要求,故業主決定暫時收回物業,並交由該行作獨家代理跟進事宜。

昨截標出價未符要求

於昨日截標的物業位於尖沙咀柯士甸道132至134號太極大樓一籃子物業,合共全幢81.25%業權,地盤面積約5,457方呎,以現狀及連租約方式交易。項目早前曾獲多間發展商注目,研究其重建發展潛力。該行商舖部高級營業董事蔡志聰表示,市場預期歐美經濟陰霾可望於短期內釋疑,加上下半年深港通行在即,勢將有利資金重回本港物業投資市場,相信太極大樓的罕有、重建可塑及貴重程度,仍會吸引市場注目。

元朗站招標 合資減風險

商住項目規模大 前期工程費1.7億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府火速開展財年第二季賣地計劃。港鐵昨日宣布,將推出西鐵元朗站項目招標,8月5日截標。元朗站為本財年最大型鐵路項目,總樓面高達148.53萬方呎,早前吸引23個財團入意向,反應熱烈。由於項目規模龐大,最近股市表現波動,樓市前景亦未明朗,預料不少發展商會選擇合資入標,以分攤風險。

港鐵發言人表示,港鐵身為西鐵項目代理人,於昨日正式推出元朗站項目招標,將於8月5日截標。項目規模龐大,佔地達42.1萬方呎,可建樓面148.53萬方呎。其中住宅樓面最高可建約136.1萬方呎,非住宅樓面最多可建約12.4萬方呎;商場部分佔約10.65萬方呎,有蓋圍景廣場1.32萬方呎,為本財年最大一幅鐵路沿線項目。

最少建1876伙住宅

項目預計興建6座住宅大廈,分成北面地盤及南面地盤,北面地盤面積較大,可建4幢物業,南面則料建2幢。整個項目指定興建不少於1,876伙住宅單位,當中約70%(約1,313個)單位的實用面積將不多於50平米(約538方呎),預料將於2022年竣工。

建築費加分紅條款

消息人士透露,今次元朗站項目的招標條款中,列明日後需支付1.7億元前期工程費,發展商須以一筆過付款出價,並把銷售所得純利的5%固定比率(即



港鐵元朗站項目模擬圖。資料圖片

分紅),作為後付利潤分攤給元朗公司。另外,條款中提到,若建築費超過64億元以上,元朗公司即可獲分紅,估計這種做法是希望發展商不要把項目做得太豪華,並保障政府收益。

配套成熟項目吸引

中原測量師行執行董事張競達表示,元朗站項目坐享鐵路交通優勢,且具商業元素,吸引力大。近年區內持續有新樓落成,發展日趨成熟,附近亦有基建及商業發展等,前景看俏。項目早前收到23份意向書,反應熱烈,足見其吸引力。問到招標條款要求興建中

小型單位,張氏指近年發展商以興建中小型單位為主,滿足市場上車需要,該條款問題不大。

萬科香港業務部助理董事(地產發展)林力山表示,元朗區人口眾多,有發展前景,公司會積極研究入標。

不過,有環保團體正就項目提出司法覆核,令項目發展添上風險。早前元朗站截意向時亦有環團到場示威。測量界對地皮估值亦較分歧,估計每方呎樓面地價介乎2,500元至5,000元,市值介乎37.1億元至74.2億元。預料連同建築費等,項目的總投資額將過百億元。

股災避險「棄股換樓」料增

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)上半年樓市由新盤主導,銷情理想,加上港股一度進入「大時代」,帶旺按揭市場。按揭公司預料,全年新取用按揭貸款可高達2,600億元,在港股波動下,「棄股換樓」的個案或會增加,本港或會維持低息環境,樓按息率繼續低於2.5%。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓昨於記者會上表示,今年首5個月新取用按揭貸款金額達1,057億元,按年升52.2%;宗數達32,246宗,與去年同期比較升37.3%。她估計今年上半年新取用按揭貸款金額為1,207億元,按年升40%。

上半年港股暢旺,劉圓圓表示當時樓市掀起「套股換樓」及「套樓換股」兩股熱潮,令首5個月按揭貸款金額達1,057億元。下半年,港股受內地股市拖累及希臘債務危機影響,除非恒指跌勢再次加劇,導致買家信心大跌,或令部分缺乏流動資金的買家置業步伐受阻,否則樓市較股市穩定。同時,美國仍未有加息訊號,相信負利率因素支持下,樓市有機會成為市場資金避難所,料「棄股換樓」的個案會增加。

她預計下半年新取用按揭貸款金額可達1,442億元,與上半年比較增兩成;宗數較上半年增8%至39,145宗;全年新取用按揭貸款累計可達2,649億元及75,390宗,同比升24%及8%。她估計下半年升幅主要由一手

按揭帶動,料下半年一手按揭額可達380億元。

豪宅入市轉審慎

另外,中原按揭經紀董事總經理王美鳳於另一個記者會上表示,股市反覆波動,豪宅買家入市取態或較為審慎。市場觀望氣氛濃厚,導致短期內交投減少,加上市場關注美國加息意向,第四季按揭取用貸款量或受影響,有下跌趨勢。

王美鳳估計,今年上半年新取用按揭貸款約38,700宗,按年增33%;涉及金額約1,270億元,較去年同期上升46%,均創近4年同期新高。預計全年新取用按揭將創2011年後新高,達7.7萬宗水平,按年增加約11%;涉及金額約1,442億元,按年上升約19%,成為歷史第三高紀錄。

市場預期美國最快於第四季加息,王美鳳估計即使加息,年內只會溫和加息一次;年內本港將仍然維持低息環境,樓按息率保持在2.5%之低水平。

擎天半島銀主盤低市價3%沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)股市波動,二手市場再錄得低市價成交。美聯袁國華表示,九龍站擎天半島一個銀主單位,新近以約1,450萬元易手,低市價逾3%。單位是6座高層B室,實用面積約633方呎,銀行方面見市況波動,願意調減叫價,折合呎價約22,907元。原業主於2005年以約623萬元購入單位,及後物業淪為銀主盤,是次轉手物業賬面升值1.3倍。



擎天半島一銀主盤新近以約1,450萬元易手。資料圖片

珀麗灣低市價5%易手

美聯沈秀蘭表示,股市動蕩,部分業主議價空間擴闊,馬灣珀麗灣20座低層C室,實用面積約為566方呎,以480萬元低市價半成易手,折合呎價約8,481元。原業主於2011年以約330萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約150萬元,物業轉手升值約45%。

不過,天水圍嘉湖山莊繼續錄得新高個案,中原王樹明表示,景湖居5座中層E室,實用面積446方呎,獲用家以398萬元兩房新高價承接,折合呎價8,924元。原業主於1997年底以288萬元購入單位,持貨18年間單位升值38%。

中國成澳商廈市場第二大買家

香港文匯報訊 世邦魏理仕昨日發表的「中國與澳洲——中國資金是否應投向澳洲市場」研究報告中指出,截至2015年第一季度末,中國投資者已超越美國並僅次於新加坡,成為澳洲商業房地產市場的第二大買家。澳洲物業投資佔今年第一季度中國海外房地產投資總額的四分之一。在投資澳洲商用物業資產的境外資金中,有三分之一來自中國,數額高達30億澳元。

於墨爾本,5個位於布里斯本)。

主要城市住宅價值升

此外,相對於商業開發項目,澳洲主要城市的住宅物業價值有顯著提升。收購寫字樓物業並改為住宅用途的例子逐漸增多,如大連萬達集團購入悉尼Gold Fields House商業大廈、世茂集團收購悉尼利物浦大街175號的寫字樓,以及奧園集團買下悉尼伊麗莎白大街130號的寫字樓。墨爾本中央商務區的幾個廢棄物業,如前Carlton & United啤酒廠,收購後有可能改為住宅用途。

世邦魏理仕中國區投資物業部執行董事邵律指出,澳洲城市因經濟穩定、教育良好及文化多元,海外投資者和公寓租戶視之為非常適宜居住的城市。開發商因而信心高企,來自中國的資金亦因此持續流入澳洲。中國投資者對於現有寫字樓、零售和工業投資物業的興趣有增無減,無論是高淨值個人投資者還是保險公司,對澳洲的投資興趣均在不斷增加。

他續稱,最近中澳自由貿易協定的簽署、兩國雙邊貿易聯繫的加強、澳元相對人民幣繼續貶值的預期,以及受高淨值投資者熱捧的重大投資者簽證項目(SIV)均令投資壁壘逐漸減少,為今後數年中國投資者對澳洲的持續投資奠定堅實基礎。

首要投資悉尼墨爾本

該報告同時指出,悉尼和墨爾本是中國投資者在澳洲的首要投資目的地。世邦魏理仕中國區研究部主管兼執行董事陳仲偉指出,隨着監管政策進一步放寬,保險資金的不動產投資比例上限從原有的10%調高至30%,各類境外投資比例上限調至15%,中國對全球市場的投資會繼續保持穩定,且有進一步的上升空間。

由於中國投資者普遍尋求風險相對較小的市場以分散海外投資風險,故悉尼、墨爾本和布里斯本中央商務區方圓5公里之內的物業尤為受到中國投資者的青睞,並一直被視為主要投資目標。報告顯示,截至2015年4月,過去一年上述區域內出售的116個項目中,中國買家佔36席(其中16個位於悉尼,15個位

熱烈恭賀

陳尚智先生

榮任

金銀業貿易場第四十四屆理事長 暨

金銀業貿易場105周年誌慶 暨

「黃金滬港通」啟動禮

時富集團有限公司

朱正賢 原廣東省政協常委、原中央政策組委員

朱梁小玲 太平紳士 朱穎恒 博士 廣東省政協委員

全體同仁 恭賀