

廣州車位價錢升幅拋離新樓



廣州中心六區每100戶家庭只配33個停車位。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)央視《經濟新聞聯播》日前報道,廣州越秀區有樓盤放售車位,售價由最低75萬元(人民幣,下同)至最貴195萬元,引發公眾爭議。業界人士表示,近15年廣州住宅停車位售價從平均5萬元漲到45萬元,由於中心城區停車位存巨大供不應求,導致價格上漲勢頭難以遏制,未來1年至2年中心城區車位售價漲幅仍有可能高於房價漲幅。

越秀區一套車位賣195萬

根據廣州市停車場協會此前公佈的100個小區出售車位的價格統計,廣州停車位價格最高地段為越秀區,其中均價最高便是珠江。小北御景曾在上個月發售一套(合共3個)總價高達195萬元的車位,引發業界關注。根據地產中介滿堂紅數據,截至今年上半年,廣州二手車位買賣均價為10,657元/平米,較2009年上半年的4,922元/平米上漲116%。根據克而瑞相關監控數據,同

期廣州新建住宅銷售均價漲幅為72%,車位售價漲幅高於同期新房售價。

廣州市停車場行業協會常務副會長潘國璠介紹,作為廣州市傳統老城區的中心六區,由於大多數是樓齡較大的舊小區,據統計每100戶家庭配比33個停車位,遠低於廣州外圍五區平均1:1的停車位配比,供不應求引發區內車位售價快速上漲。廣州市停車場行業協會的統計顯示,截至今年1月,廣州有187萬輛中小汽車,停車泊位只有66萬個。即使不算上每年自然增長至少12萬輛,廣州目前停車位缺口也高達120萬個。

全市停車位欠120萬個

根據廣東省發改委日前發佈的《廣東省定價目錄(2015年版)》,廣東將從本月15日起放開住宅小區和商業配套的停車場收費。業界人士表示,這意味著實施多年的政府指導價將取消,停車收費上漲或將催

生更多購置車位的需求,供不應求或進一步加劇。潘國璠則預計,未來1年至2年廣州中心城區車位售價漲幅有可能仍高於房價漲幅。尤其中心城區,停車位緊張將成為常態。他認為有關方面應鼓勵更多市民採用公共交通工具,緩解市中心的交通壓力。

有專家表示,停車位具備小區公共配套性質,業主享受優先使用權,在停車位定價、租售問題上,開發商與業主應該進行協商。如果市場化運作下完全由開發商做主,最終只能造成車位價格飛漲,管理部門應該對價格與租用途進行監管。記者了解到,廣州相關管理部門此前已提出意見,「即使小區車位數量少於小區房屋套數,日後開發商也必須預留20%的車位用於出租」。潘國璠認為,保留一定比例的租賃車位是模仿香港的做法,有一定操作空間。但未來更重要的是思考如何增加公共停車場的停車位,比如通過地價、稅費等方式,鼓勵開發商進行地下空間的開發用於停車場,以及加大推廣機械式停車等做法。

元朗站收6標書符預期

總投資料過百億 建逾1800伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西鐵元朗站項目昨日截標,為本財年最大一幅鐵路沿線項目,佔地達42.1萬方呎,可建樓面148.53萬方呎,最終吸引6個財團入標,反應符市場預期。由於項目涉資龐大,市場估值最低亦要52億元,預料連同建築費等,總投資額動輒過百億元,故不少財團選擇以合資身份入標,包括萬科首度夥拍置業及嘉華入標,新世界亦與遠東發展合作,分攤風險及增強實力。



長實代表

記者 顏倫樂 攝

恒地代表

新世界與遠東發展

萬科、信置及嘉華合資

政府積極推地,發展商同步加快新盤銷售步伐,導致土儲須要更快補充,市場求地若渴。港鐵發言人表示,西鐵元朗站項目昨日收到6份標書。現場所見,入標財團以大型發展商為主,包括長實、恒地、新地及會德豐,而萬科、信置及嘉華則選擇合資,新世界亦與遠東發展合組財團。

樓面148萬呎 商場潛力厚

美聯測量師行董事林子彬表示,入標以大型發展商為主,主要是項目投資額大,6份標書已符市場預期。他指,近年元朗發展迅速,備受不少區內外買家歡迎,是次項目坐擁鐵路上蓋的交通優勢之餘,基座更設大型商場,將來亦連貫區內多個商場,勢成區內地標,潛力優厚。

據了解,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。市場對地皮估值分歧,介乎52億元至74.2億元,樓面呎價3,500元至5,000元。

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。林子彬預料,項目主要是興建中小型單位,主要

提供一房至兩房,部分為三房,迎合上車及換樓人士需要。

建築費超64億即需分紅

消息人士透露,項目招標條款列明日後需支付1.7億元前期工程費,發展商又須以一笔過付款出價,並把銷售所得純利的5%固定比率(即分紅),作為後付利潤分攤給政府持有的元朗公司。另外,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。

環保團體示威要求暫緩

昨日有環保團體到場示威,表示正在申請法援並正式排期審理,期望2個月內獲批,要求地鐵暫緩招標,並應該大

幅減少商場樓面。又指若司法覆核的話,案件可能要拖3年至4年,項目最終或可能因城規會結果被推翻而不能興建,質疑地鐵為何倉促推出項目。

會德豐物業估價及研究高級經理何偉錦表示,公司入標已有考慮相關司法覆核的風險,但認為項目有鐵路優勢,景觀開揚,故昨日仍然獨資入標。



有環保團體示威,要求地鐵暫緩招標。 記者顏倫樂 攝

嵐山首錄二手成交 損手逾22萬離場

嵐山有三房單位以687萬元易手,需付68.7萬元額外印花稅。



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)長實旗下一度以「蚊型盤」掀起社會熱話的大埔嵐山一期,才入伙不久新近錄得首宗二手成交,並為損手個案。

美聯汪子龍表示,涉及單位位於3座低層B室,實用面積約741方呎,屬三房連儲物室間隔,以687萬元易手,折合呎價9,271元。原業主去年以約641萬元一手購入單位,由於持貨不滿2年,需付樓價約10%的額外印花稅,涉及約68.7萬元,未計雜費賬面最少蝕逾22萬離場。

汪氏指,由於業主急於套現,故不惜連稅損手沽貨。

映灣園搵訂戶多賺5萬

另一邊廂,上月初有置業人士疑股市損手不惜搵訂東涌映灣園單位離場,不過並未嚇空樓價升勢,搵訂單位提價獲承接。市場消息指,該屋苑12座高層A室,實用面積914方呎,上月初獲以805萬元承接,惟及後買家未有完成交易,損失訂金連佣金等使費約40萬元。事隔一個月後,該單位較前一成交價再高出5萬元,以810萬元成交,折合呎價8,862元。原業主於2006年以約389萬元購入,今次轉手賬面升值一倍離場。

居屋錦英苑呎價首破萬

同時,馬鞍山居屋新添呎價破萬元成交,消息指錦英苑錦義閣中層1室,實用面積約401方呎,在自由市場以410萬元易手,折合呎價10,224元,成交屋苑首宗呎價破萬元成交。原業主於2007年以約106萬元購入,今次轉手物業期內升值2.9倍。

堅道芬芳大廈申強拍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土地審裁處昨日收到新一宗強拍拍賣申請,來自恒地或有關人士作為大業主持有的上環堅道芬芳大廈,恒地等已收購多達81.392%業權。根據城規會資料,恒地上月曾申請將芬芳大廈與貼鄰的伊利近街舊樓地盤合併重建為商住項目。

恒地申併鄰地重建

恒地向土地審裁處呈交的申請文件顯示,芬芳大廈現址為一幢樓高7層的舊樓物業,住宅單位有38伙,零售商店有4伙。根據申請人於2015年7月19日所進行的估值報告,未計算重建價值下,商舖估值每呎50,167元,住宅估值每呎14,492元,項目總估值為4.4281億元。

物業建於1956年,樓齡近60年,故可以引用八成業權的門檻啟動強拍程序。整個地盤面積約7,557方呎,據發展商地上月初呈交城規文件,項目將與毗鄰的伊利近街舊樓地盤合併發展,整個地盤擴大至9,473方呎。

據了解,地盤現劃入「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)12」及「道路」,日後芬芳大廈地盤重建為1幢約32層高商住大廈,當中3層為食肆/商店,提供243個開放式及一房單位。至於伊利近街地盤則建5層高零售商業樓宇,兩幢之間以天橋相連接。

整個項目的住用樓面約65,482方呎,非住用樓面23,544方呎。城規會暫定本月21日會審議相關申請。



Q房网奪項目代理

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)中資代理行Q房网搶佔本港市場,新近獲興勝創建委託代理旗下一The Austine PLACE,該行香港董事總經理陳坤興表示,該行迄今在港承租42個舖位,遍佈港九新界,員工逾500人。逾20間分店已投入服務,年底分行將增至80間。

傲璇7樓4.1億售出



全港分層豪宅呎價排行榜

項目	實呎	呎價(元)	成交價(億元)	成交日期
傲璇地下及1樓複式A室	5,188	95,971	4.979	2015年6月
傲璇地下及1樓複式B室	4,819	95,372	4.596	2015年6月
天匯45樓A	4,664	92,857	4.33	2015年4月
凱旋門摩天閣頂層A、B及C室	6,124	86,348	5.288	2014年10月
傲璇9樓	5,275	86,256	4.55	2012年11月
傲璇10樓	5,322	84,798	4.513	2014年8月
天匯43樓A	4,312	83,660	3.607	2011年4月
傲璇8樓	5,331	80,660	4.3	2012年8月
傲璇11樓	5,409	79,497	4.3	2014年6月
傲璇7樓	5,271	78,733	4.15	2015年8月

製表:記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅新盤持續錄得成交。太古於東半山司徒拔道的OPUS(傲璇)7樓昨晚以4.15億元連租約及雙車位售出,此單位實用面積5,271方呎,實呎價達78,733元,成為本港最貴分層豪宅呎價的第10位。

根據交易協議,若買家能出示要支付從價印花稅的證明,賣方會支付合約價7.5%,即3,112.5萬元的現金回贈作為從價印花稅津貼。

太古地產發言人表示,今年以來傲璇已售出5伙,該盤至今已售出9伙,當中3伙連租約出售,現時只餘下12樓連租約出售,3樓及5樓會保留作長線收租用。傲璇由12個單位組成,包括2個獨特的複式花園單位,上方另外10個單位,各佔一整層。

彩虹軒今公佈價單

此外,8月新盤熱潮再現,百利保及富豪酒店合作的元朗彩虹軒今日會公佈價單,恒基地產於筲箕灣柏匯亦計劃日內開價及開放示範單位予公眾參觀,最快下周推售。

恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示,筲箕灣成安街新盤柏匯有機會日內公佈首張價單及開放示範單位,首批將不少於50伙,主打開放式單位,最

快下周開售。

柏匯首批最少50伙

他表示,首批會否多於50伙要視乎反應而定,此盤共有234伙,約有80%單位為開放式單位,20%為1房戶,實用面積由187方呎至604方呎,此盤於2017年年初入伙。林達民表示,此盤建築費比其他H Collection為高,項目共有5.5萬方呎的實用樓面,5樓會所的面積約3,200方呎。

喜濠超額登記18倍

至於房協今晚截票的長沙灣喜濠全數275伙,消息指,至昨晚收逾5,200票,超額登記18倍。



恒基地產林達民(右)表示,柏匯最快下周開售。 記者梁悅琴 攝

比。該廈共提供3個地舖,其中一個已以呎租約100元租出。

明年2住宅盤推出

今年集團鮮有住宅新盤部署,該集團代理銷售的九龍城嘉林邊道11號項目料於明年農曆新年期間推出。據了解,該盤涉及14伙,均為大單位。而由該集團發展的火炭Mount Vienna亦最快明年下半年推出。

至於旗下日前推出的全港新高工廈呎價之大角咀The Bedford,其25樓及26樓亦有拾價3%至5%,意向呎價約8,600元至8,800元。

興勝創建擬翻新高街住宅

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)興勝創建管理公司董事周嘉峰昨日出席一個活動時表示,集團早前購入的西環高街服務式住宅項目最新命名為One Eleven,計劃進行翻新工程,目前每個單位平均月租約4萬元,翻新後租金可提升至4.5萬元至4.8萬元,倘連同地舖悉數租出,每月租金收入可達130萬元。以該廈的買入價約2.5億元計算,回報率約6.24厘。該廈

涉及22個房間,每伙建築面積790方呎。至於去年起開售、位於尖沙咀的The Austine PLACE,截至昨日已沽出至少24伙,佔可售單位63%,套現近4.7億元。項目待售的14伙日前公佈對公司客或非本地居民新增優惠。周嘉峰指,在已沽出的單位中,沒有買家採用二按,當中公司客或非本地客佔逾四成,自用及投資買家的比例若六四之