

賣足30年 豪景特色戶沽出

喜逸尾貨明售 收票超近3倍



■ 荃灣青龍頭豪景花園由1986落成至今已30年歷史。

資料圖片



■ 華懋6年前曾為豪景花園御濤、凱濤4個逾1800方呎頂層連天台單位斥資1,000萬元進行用料提升工程。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、莊程敏、實習記者 李婉芬)豪宅盤持續錄成交,信置大嶼山BOTANICA BAY旗下9號屋昨日以7,880萬元售出,呎價21,154元。另一邊廂,華懋賣了30年的荃灣青龍頭豪景花園終以1,991萬元沽出最後一伙特色戶,呎價14,335元。

據了解,荃灣青龍頭豪景花園是次成交涉及28座(凱濤)23樓B室連天台特色戶,華懋終以1,991萬元沽出。單位實用面積1,389方呎,天台面積則為828方呎,按成交價計算,呎價14,335元。

BOTANICA BAY洋房7880萬

大額成交方面,信置營業部聯席董事田兆源昨表示,BOTANICA BAY的9號屋昨日中午12時截標,最終以7,880萬元售出,單位實用面積3,725方呎,另有2,279方呎花園及1,569方呎天台,折實呎價21,154元。項目至今已售14幢洋房,套現16.5億元,尚餘2幢隨時會發售。

除豪宅市場,信置亦與其他發展商繼續搶攻一般市場。消息指,該集團旗下粉嶺蘭逸至昨晚累收近700票,超額登記8倍。田兆源表示,至昨午已累收到的300票中,半數為向陪客重新入票。至於本周三售出217伙,買家80%為用家,20%為投資者;約60%買家來自粉嶺及上水,約20%來自九龍及港島,餘下來自新界。田兆源又補充指,有部分買家屬深圳客,相信應是來自跨境家庭。

田兆源指出,明日推售77伙,折扣優惠維持不變,當中44伙折實價低於400萬,5伙折實價低於300萬元。該批單位將會於今午6時截票,明早10時開售。

PY Venezia擬貼市價

新地代理助理總經理陳漢麟昨表示,元朗錦田北PARK YOHO Venezia將於5日內開價,首批會包括第5A及5B座,因涉及戶型多,會以貼市價推售,並會全方位考慮提供不同的付款方式,下周會開放示範單位予公眾參觀。

陳漢麟表示,近期新盤銷情旺,中原樓價指數亦轉升,反映早前累積的購買力正釋放,以該公司將軍澳海天晉為例,前日更有一組買家買入2伙4房戶。

新地代理租務部總經理林家強表示,該盤內的商場取名PARK

CIRCLE,面積約7.5萬方呎,已經全部租出,呎租約40多元,與區內商場呎租相若,年租金收入逾3,600萬元。最大租戶為佔地約1萬方呎的約克國際幼稚園,共有300個學位,隨後是逾9,000方呎的超市Fusion by PARKnSHOP。該商場預計於今年10月峻鑿1期入伙時同步開業。

新地PARK CIRCLE租罄

他又稱,元朗站YOHO MALL 1共有50萬方呎樓面,已預租80%,預計明年初開業。

另外,永泰地產及南豐發展的紅磡何文田山畔,自本周二公佈加推36伙及推出全新按揭貸款計劃後,連日來吸引約400組客前往參觀現樓示範單位。永泰地產發展銷售總監顏景鳳表示,項目步入現樓銷售階段,加上港鐵何文田站即將啟用的因素帶動,配合今次推出的新按揭貸款計劃及增加現金回贈,3年供息不供本,有信心會吸引買家青睞。



■ 信置田兆源表示,BOTANICA BAY至今套現16.5億元。 記者莊程敏 攝



■ 新地陳漢麟(左)指,PARK YOHO Venezia將會全方位考慮提供不同的付款方式。旁為林家強。

爭銀主貨 嘉湖搶貴逾30萬



資料圖片

嘉湖莊山莊樂湖居2座低層C室銀主盤出售時,獲最少5拾客入票競逐。

3房逾390萬 貴估價8%

涉及單位位於樂湖居2座低層C室,實用面積551方呎,代理透露,銀主最初開價360萬元,獲最少5拾客入票競逐,最終承價至逾390萬元成交,折實呎價逾7,000元。據網上銀行估價服務顯示,該單位估值普遍在350萬元至359萬元,意味着今次

成交亦較估值高出達8%。據土地註冊處資料顯示,原業主於2012年以198萬元買入,隨後進行抵按,至去年中轉按至東亞銀行,及至新近遭銀主收樓。今次轉手6年間升值至少1.2倍。

環宇斷供盤蝕使費離場

與此同時,入伙僅1年多的荃灣環宇海灣,其首個銀主亦告沽出。涉及7座高層B室,實用面積497方呎,作價575萬元易手,折實呎價11,569元。據土地註冊處資料顯示,原業主於2014年6月以568.7萬

元購入單位,及後疑因斷供而淪為銀主盤,成交價較2年前買入價高出1.1%,預計原業主需蝕使費離場。

粉嶺逸峯錄二手成交,美聯物業葉容生表示,該屋苑1座低層E室,實用面積300方呎,屬開放式間隔,作價313萬元,折實呎價約為10,433元,造價創屋苑二手價新低。

逸峯開放式造價創新低

至於近日有新盤熱銷的粉嶺,區內入伙近兩年的逸峯錄得新低成交。美聯物業葉容生表示,該屋苑1座低層E室,實用面積300方呎,屬開放式間隔,作價313萬元,折實呎價約為10,433元,造價創屋苑二手價新低。原業主於2013年以約288.3萬元購入上址,是次轉售賬面升值約9%,料扣除使費後近乎平離場。

大角咀帝峯,皇殿有業主微賺離場,美聯何靜波表示,涉及7座極高層B室,實用面積約1,015方呎,原業主由原來2,500萬元減至2,338萬元售予用家,減幅約6.5%,折實呎價23,034元。原業主於2012年購入,當時購入價約2,088萬元,是次轉手賬面僅升值約12%。

陳紅天山頂豪宅 1.8億辣稅傳免交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)富商陳紅天日前以21億元買入的山頂歌賦山道15號地盤,《南華早報》昨引述賣家方面的消息透露,由於實際轉手的是擁有該物業的公司,所以陳紅天無需繳交1.79億元的印花稅。買賣雙方僅須繳交公司股份轉讓所涉及的費用。

公司股權形式轉讓

陳紅天日前接受本報訪問時透露,他以21億元購入歌賦山道15號一幢9,212呎的洋房。此價格不但創下香港紀錄,也屬全球其中一宗最高物業成交價。隨後《南華早報》昨引述賣家莊紹綏表示,該物業原由其擔任主席的區內發展商莊士機構(0367)旗下附屬公司持有。而該附屬公司將由陳紅天旗下公司收購。

在香港,物業轉手須繳印花稅,稅率取決於成交價。對於2,170萬元以上的住宅物業,稅率為8.5%。但在此宗交易中,買賣雙方都無須繳交此稅,而是根據公司

股份轉讓,繳交0.2%的費用。

辣稅收入5個月新高

另據稅務局最新公佈,5月「三辣招」的稅務收入合共錄得21.486億元,較4月20.15億元上升6.63%,其中反映外來買家數量的買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)宗數同創5個月新高。

稅務局資料顯示,BSD單月錄得239宗,按月上升兩成外,更創5個月新高,涉及金額6.416億元,更創16個月新高。DSD方面,單月錄得2,708宗,按月上升5.66%,同樣創5個月新高,不過涉及金額下跌,上月收入為14.904億元,按月微跌2.65%。

至於額外印花稅(SSD)上月有53宗,宗數與4月相同,金額則約1,660萬元,按月下跌28.14%。53宗SSD成交中,49宗為1年至3年之內轉售,涉1620.6萬元,3宗是在半年至1年內轉售,涉367萬元,半年內易手的有1宗,涉及18萬元。

樓價升勢未止 港島新西追落後



過去一年中原CCL走勢

128.75點,按周升0.29%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,樓價升勢未盡,但在用家主導下,入市較為謹慎,預計未來樓價走勢繼續反覆微升。

黃良昇:續反覆微升

CCL最新數據顯示,4大分區指數兩升兩跌,港島CCL Mass報137.15點,按周升1.58%,按周升幅為8周最大。新界西CCL Mass報115.30點,按周升0.71%,樓價連續9周於113點至116點之間反覆。九龍CCL Mass報125.84點,按周跌0.78%。新界東

CCL Mass報134.84點,按周跌0.25%,連續7周於134點至135點窄幅徘徊。

若以戶型分類,CCL中小型單位報128.04點,按周升0.35%。CCL(大型單位)報132.51點,按周升0.01%。

周末預約睇樓回暖

至於本周末預約睇樓意慾按周普遍回暖,中原地產十大屋苑本周末錄得595組睇樓預約,按周上升3.5%,據美聯物業分行統計,今明兩日預約睇樓量錄約668組,按周回升約4%。

大埔油塘兩地招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府繼續開展本季賣地部署,剛公佈兩幅住宅地的招標時間,分別為大埔大埔滘地皮及油塘崇信街地皮,招標時間同為6月17日,惟截標時間有別,大埔截標時間較早,於7月22日截標,油塘崇信街地皮則於7月29日截標。

大埔宅地入場費低

地政總署昨公佈,該幅大埔大埔滘大埔公路—大埔滘段住宅地皮,佔地約298,540方呎,地積比率約0.87倍,可建樓面約259,714方呎。

地盤位於大埔疊翠庭旁,萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,項目入場費低,估計會發展中小型單位,地價預計約7.8億元至8.8億元,樓面地價約每呎3,000元至3,400元,項目日後落成可賣每呎1萬元或以上。林浩文預料,地盤可吸引中小型發展商入標,但以現時市況,預

料發展商相對保守。

油塘項目可建900伙

另一幅油塘崇信街與仁仁圍交界地皮,鄰近鯉灣天下,地盤面積約113,345方呎,地積率約5倍,可建樓面約566,725方呎,樓面包括將由買方負責興建的公眾停車場的樓面面積。估計油塘住宅地可建約900伙。

地盤估計會發展中小型單位,部分高層可作海景大單位。林浩文指,雖然地皮臨海,可建全海景單位,並屬單邊地皮,但鄰近水坭廠,而且整個油塘正在重建及改造中,加上總發展成市比較高及要興建公眾停車場,估計發展商出價不會太進取。

他預料,油塘住宅地每呎樓面地價約3,200元至3,700元,地價約18億元至22億元,可望吸引各大發展商及中小型及中資入標,日後落成後,住宅部分每呎可賣1.2萬元或以上。

市建局:重建追不上老化

香港文匯報訊(記者 周曉菁)市建局昨日舉辦國際研討會,主席蘇慶和在致歡迎辭時坦言,現時有部分市區重建項目因當區居民反對和非法霸佔問題而延遲,城市正在急速老化,所以需要跳出框架重新思考,尋求更多創新思維和方法。

前任新加坡市建局局長與總規劃師劉太格博士向與會者分享新加坡半個多世紀來

的城市規劃與建設,透過各種方法,新加坡從一個貧窮、落後、荒蕪的城市轉變為現代化國際大都市。

此外,廣州市城市更新局局長楊承志、日本大阪府役所都市計畫局開發調整部部長寺本讓、俄羅斯莫斯科政府市區發展部及市區規劃政策部部長Andrey Valuy等嘉賓亦分享了不同城市的個體案例。



■ 市建局主席蘇慶和昨日為該局舉辦的國際研討會致辭。 記者周曉菁 攝

興勝創建1.5億購葵涌工廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)興勝創建(0896)昨日公佈,公司以1.5億元向黎樹枝購入葵涌業成街22號太平洋貨運大廈之四

層高工業大廈,總樓面面積約為21,188方呎,呎價7,079元。該物業乃空置,並將於完成時以空置狀況交付。