

人仔貶值逢加辣 利中環商廈

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)本月撼動物業市場的消息一浪接一浪,先有港府對住宅物業劃一「加辣」,後有特朗普「爆冷」當選美國總統,市場預期加息將加快,而近期人民幣繼續貶值,有代理業界預期,流向非住宅物業的市場資金,將會出現上升趨勢,當中又以商廈的前景最備受看好。

本月初政府突擊公佈,將對非首置人士所購買的住宅物業,所徵收的雙倍印花稅(DSD)稅率劃一調高至15%。投資者紛謀定後動,將目光轉向非住宅市場,近期陸續有發展商及實力投資者,在加辣後隨即果斷購入商廈。

宏安逾5億購統一中心全層

早前,以往未曾投資過商廈的中小型發展商宏安與宏安地產,便宣佈以約5.12億元買入金鐘統一中心30樓全層,以面積約20,489方呎計,呎價約2.5萬元,屬於市場呎價。另外,以生產溶劑和塗料為主的業氏化工,近日以1.3億元買入灣仔乙級商廈富通大廈27樓連兩個車位,呎價約20,472元,創下該廈新高。

美聯商業營業董事蕭惠碧表示,近日市場對商廈的查詢確有明顯增加,估計

由現時至下年度上半年為止,整體商廈的售價將上升5%至10%,而中環商廈更會出現10%或以上的增幅。不過,由於政策推出時間尚短,原打算投資住宅物業,對商廈市場未必太熟識的人士,仍需求點時間研究,不會貿然入市,故根據美聯商業資料,以新辣招實施當日(5日)起計,截至本月14日,商廈的成交宗數為43宗,與上月同期的41宗輕微上升約5%。

中資轉投本港甲廈避險

蕭惠碧續指,現時的商廈市場存在多個利好因素。由於內地一線城市的樓價急速攀升,而截至10月8日,已有21個內地城市推出限購政策,推動中資轉投香港等海外市場。而特朗普當選美國總統後,預計將為人民幣匯率增添壓力,

吸引大批資金流向物業市場避險,加上深港通如箭在弦,香港勢成內地的集資中心,向來需求甚巨的甲級商廈將更供不應求。

事實上,尚在興建中的九龍東海濱道77號商業項目,近日已獲摩根大通率先預租數層樓面,反映不論是跨國抑或中資企業,均對甲級商廈的需求相當殷切。

中環商廈仍為市場人士矚目,蕭惠碧估計由現時至下年度上半年,區內商廈售價將出現10%或以上的升幅;而由於放盤量有限,令不少中資需轉移至其他地區,故整體商廈的售價亦有5%至10%的升幅。即使來年會加一至兩次息,但由於預計加幅輕微,加上市場已消化消息,相信不會對商廈市場構成太大衝擊。



政府本月初加辣後,投資者將目光轉向非住宅市場,其中商廈的前景備受看好。圖為中環區商廈。資料圖片



發展商抗辣 一手樓仍具吸引力

政府為壓抑樓市風險,劃一向住宅物業徵收15%的物業印花稅,首次置業者不受影響。自2012年買家印花稅推出以來,已有發展商向買家代繳印花稅的七成,如今印花稅再加辣,個別發展商隨即接招,向買家全數回贈15%印花稅,令買家無後顧之憂。土地註冊處及美聯物業數據反映,本年截至十月份,一手成交較去年同期增加4%,達14,124宗。

出招抗辣,向買家直接代繳15%印花稅,吸引投資買家入市,抗衡辣招的影響。

市場對一手物業的熱忱,從二手物業之需求下降亦可反映,於過去一周二手物業僅錄得40宗,較辣招未生效前的一個星期大跌36%,雖然一般而言,二手物業的叫價應較一手物業便宜。

銀行提供按揭回贈吸客

但購買一手物業,買家大多可獲得現金回贈及各類型的補貼,銀行一般亦會回贈最高按揭金額的1%現金予買家,以一個650萬元單位為例,承造六成按揭,買家最多可獲3.9萬元。有大型銀行為爭取按揭市場份額,推出客戶推薦計劃,額外提供按揭額0.2%至0.3%的回贈,以上述例子,額外回贈最高可達11,700元。部分銀行亦向客戶贈送家居保險,又會附送基本裝修及家電。

另外,發展商亦向買家提供高成數的按揭計劃,400萬元以下的單位,一般最高可承造九成的按揭保險計劃,600萬元以下的單位,可造八成,令預算較低的買家可「上車」。買家透過按揭轉介公司向銀行借貸,亦可獲得優惠,客戶最高可獲得4,000元超市現金券,推薦友人亦可按比例獲得超市現金券。

何文田山畔車位最貴 318萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏞)受樓市加辣影響,近日新盤成交市場冷卻之際,發展商轉售車位。消息指,永泰地產等合作的紅磡何文田山畔,已通知業主於下週初拆售車位。首批推出53個,每個售價由288萬元至318萬元,挑戰區內車位造價新高紀錄。

SAVANNAH盡推145車位

會德豐地產旗下將軍澳的SAVANNAH近日上載車位價單,全數盡推131個住客車位及14個電單車車位,車位售

價介乎175萬元至200萬元,電單車車位售價則劃一為7萬元。

南豐於東涌的昇薈亦部署發售車位,市場消息指,售價介乎75萬元至80萬元,買家必須是昇薈業主。根據南豐安排,本月19日至23日將進行認購登記,本月25日抽籤,本月27日正式發售。昇薈住客車位共757個,相對住宅單位1,419伙,車位及住宅比例約1比1.9。

昇薈車位明起登記下周賣

北角和富中心錄得車位以新高價成交。亞洲地產梁添昌指,和富中心UG層一車位,最新以310萬元成交,創屋苑車位新高。原業主2015年7月以257.5

萬元購入,現轉售賬面獲利52.5萬元,持貨1年升值約20%。另市場指,和富中心G層亦有車位剛以279萬元成交。

東涌藍天海岸一個雙號車位新近以113萬元成交,創屋苑新高紀錄。中原賴敏菁指,該車位加辣前叫價95萬元,加辣後業主心雄加價至110萬元,最終以113萬元沽出,較開價高19%。原業主於2014年以73萬元購入,持貨兩年升值55%。

中原柯勇稱,將軍澳廣場單號車位今年6月以135萬元放售,其間曾多次調升叫價,最新一口叫價為155萬元,近日成功零議價下將車位易手。翻查資料,該成交價追平屋苑最貴車位紀錄,屋苑現時約有20多個車位放售,入場價160萬元起。

世界紡織看中國 中國紡織在柯橋



2017中國柯橋國際

紡織品面輔料博覽會(春季)

2017.5.6-8 浙江柯橋國際會展中心

誠邀參加

主要展品: 紡織面料(輔料)、家用紡織品、服裝服飾、紡織機械

展會熱線: 0575—84135583 81181395 81181389

展會網址: www.ctcte.com



柯橋紡博會