

「加辣」息魔冷卻二手成交

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)本月初港府宣佈「加辣」,對二手市場的影響逐步浮現;加上美國聯儲局主席耶倫早前暗示12月加息可能性高的言論,令二手買賣雙方均抱觀望態度。據四大代理的統計,剛過去的周六日十大屋苑普遍錄得跌幅,成交宗數3宗至9宗,僅得單位數字,反映市場交投進度非常緩慢。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,買家入市意慾低,投資者更幾乎絕跡,只有少數減價放盤獲用家承接,相信二手成交短期內難有起色。

中原地产十大屋苑成交量繼續在個位數字上落,過去的周末錄得7宗成交,按周下跌22.2%,零成交屋苑有4個。陳永傑表示,辣招後市場即時作出反應,一手發展商未有動靜,靜待更好的時機推盤。二手成交量即時急挫,業主更加惜售,導致各區盤源短缺。

美聯十大屋苑周末半數食蛋

美聯物業住宅部行政總裁布少明指,樓市「加辣」打擊投資市場,二手交投氣氛急速冷卻,加上美國下月加息呼聲日高,買家情緒普遍觀望,十大屋苑周末成交量大幅下滑,個別議幅較大放盤獲承接。他預期,隨

着個別業主叫價軟化,將吸引一批用家物色筍盤,但業主持貨能力仍強,大幅劈價情況未成趨勢。據美聯統計,剛過去的周末十大藍籌屋苑合共錄得約8宗買賣成交,按周下跌2成,有5個屋苑出現「零成交」。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示,買賣雙方近期仍然傾向觀望市況發展,加上一手市場沒有新焦點,令購買力尚留在二手市場。政府出招後已逾兩星期,樓價變化沒想像中大,不少準買家亦沒期望業主會大幅減價,因此部分不受是次辣招影響的買家便選擇重返市場,有實際住屋需要便入市。

至於後市表現,廖偉強認為由於投資者數量急降,短期二手表現仍將為沉悶格局,相信要

待發展商開新盤,市場上才會重現生機。

代理:後市有待發展商開新盤

該行統計十大指標屋苑錄得9宗買賣個案,較上一個周末的7宗增加2宗。

香港置業行政總裁李志成稱,本月至今十大屋苑總成交,僅維景灣畔及淘大花園與上月表現相若,其餘8個屋苑均按月同期跌逾3成或以上。市場需要一段時間消化辣招和加息消息,預料短期內二手成交量於低位橫行發展。港置截至昨日中午3時統計,十大屋苑於過去的周末共錄得約3宗成交,較上周末的約4宗,跌約25%,創自10月首周末以來7周低位。

十大屋苑過去周末日成交

代理行	成交	變幅
美聯	8宗	少2宗
中原	7宗	少2宗
港置	3宗	少1宗
利嘉閣	9宗	多2宗

製表:記者 吳婉玲

圖為將軍澳維景灣畔樓盤。資料圖片

媽廷33號洋房1908萬售出

香港文匯報訊(記者 張美婷)政府本月初再推樓市調控措施後,一手成交腳步大為放慢。剛過去的周六日,一手樓盤只錄得零星成交個案。消息指,長實地產元朗屏山洋房項目媽廷,昨日以1,908萬元售出33號房,買家為本地首次置業人士。

媽廷售出的洋房,實用面積為1,589方呎,折合實呎逾1.2萬元。由於買家於本港未擁有物業,故毋須繳付15%印花稅,只須付3.75%基本印花稅約71.6萬元。媽廷由年初至今,累積售出22幢洋

房,佔項目洋房總數41幢的54%。

兩新盤錄得訂約齊殺訂金5%

此外,昨日新盤亦再錄得捷訂個案。嘉里何文田皓畷5座12樓G室,實用面積為668方呎,於推出新辣稅當日以1,573.41萬元售出,現時買家捷訂,料殺訂金5%涉約78萬元。永泰及南豐合作的紅磡何文田山畔亦錄得捷訂個案,單位為2座21樓A室,實用面積1,255方呎,於推出新辣稅當日以3,281.292萬元售出,買家捷訂,估計遭殺訂金5%涉約164萬元。

市建首工廈招標 接10宗查詢

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑾、張美婷)市建局公佈,該機構與美聯測量師行合作,招標出售大角咀榆樹街9號項目,已接獲約10個發展商及投資者查詢,當中包括酒店投資者,部分更親自到項目現場視察。項目將於本周五(25日)截標。

項目共有11個業權,市建局發言人形容,業主十分齊心,項目展開後迅速達80%業主參與聯售,市建局亦在3個月內

為業主安排獨立估價顧問和法律顧問,並得到參與的業主同意作聯合出售。

何文田站1期呎價估值萬二元

另外,何文田站1期今天截止收取意向書,中原測量師行執行董事張競達表示,現時市區豪宅地供應較少,預計項目可吸引發展商遞交發展意向書,另估計何文田站1期項目每呎樓面地價約12,000元,地價總值約89億元。

置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森



國內外公寓概念各不同

我們經常聽到公寓一詞。事實上,外國的公寓和內地的公寓在概念上確實有不同,到底兩者有什麼分別?外國的公寓,一般是指普通住宅商品房,即某個開發商的住宅小區,有70年的使用權那種,房產證用途是住宅。而內地的公寓則是商業地產,房產證用途是商業,它的使用權只有40年,與其它商用地產類似的。

內地視為商業地產

在外國,公寓也有不同的細分。而我們所認識的,通常是一棟大樓內有多個住戶的單位,每套擁有一個或多個臥室,有廚房、洗手間等,但卻沒有自己的花園,各業主擁有公用地方,例如公共花園和綠地地帶等。在中國內地,我們通常聽到公寓稱為Apartment,但在外國,我們又經常聽

到公寓稱為Condo,那到底apartment和condo是否同一意思?

在外國,Condo常認為產權分售公寓或私人公寓,每戶都有獨立產權,在加拿大、美國很常見的。而Apartment通常被認為出租公寓,顧名思義,其在絕大多數情況下是用來出租、而非出售的。

公寓還有Co-ops,常被認為共同產權公寓,而Co-ops實際上是指公司所持有的公寓,當公司出售公寓,業主購買的並非此公寓的產權,而是購買該公司股份,即股權交易。當中也分兩種,一種只是轉讓該公寓的長期租賃權;但卻沒有轉讓業權,另一種則是業權和長期租賃權一起轉讓。

私人公寓(Condo)和出租用的公寓(Apartment)的主要區別在於產權不同。

一整棟物業中,condo是每戶業主各擁有自己的產權,每個單位都是由不同的房主擁有,而Apartment是指整幢樓由一個業主擁有,這種物業各單位可以分開出租,但卻不能單獨出售,必須只能整體一棟出售。

Apartment受中國人歡迎

Apartment在外國總體來說是很受中國人歡迎的,因為中國人喜歡利用槓桿來進行投資物業,當支付了30%至50%的首期後,就可以擁有整棟房屋的產權,用每月租金來還房屋貸款。只要找到位置好,位於學校周邊、市中心、或公共交通站點8分鐘步行距離以內的公寓,必定具有很好的投資價值,往往都能獲得較高的租金回報及一定的升值空間。

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

展會熱綫: 0575—84135583 81181395 81181389

展會網址: www.ctcte.com



柯橋紡博會