

新地賣樓套現320億稱冠

豪宅大手成交頻 皓畋獲團隊掃14伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)2016年還有一個多月便完結,回顧樓市年內走勢出現大升大跌格局,上半年一度淡靜,踏入7月英國脫歐即見成交反彈,一手盤更曾於9月3日再現單日賣逾千伙的紀錄。新盤至今銷售額已突破千億,當中新地以售出近3,000伙(主要來自GRAND YOHO、PARK YOHO及天鑄等),套現約320億元稱冠。至於會德豐地產及恒地的賣樓收入均逾百億元。另外,豪宅市場出現大手成交個案,皓畋錄同一夥人兩日豪掃14伙紀錄。

部分發展商今年以來賣樓收入	
發展商	賣樓收入
新地	320億元
會德豐地產	逾150億元*
恒地	約100億元
中國海外	逾80億元
信置	約70億元
華懋	約60億元
新世界	逾45億元
豐泰	約43億元
麗新	約42億元
長實	約40億元

*當中45億元來自商廈One HarbourGate 製表:記者 梁悅琴



新地旗下GRAND YOHO、PARK YOHO及天鑄等銷售成績理想。

資料圖片

不少發展商今年銷售成績同樣不俗。中國海外受惠啟德1號(1)及南區·左岸銷情,賣樓收入逾80億元;信置及華懋賣樓收入分別約70億元及約60億元。麗新更因銷售藍塘及喜樂令賣樓收入達至約42億元,創出20年新高。不過,長實則因售樓紙未及時批出,只能賣貨尾,賣樓收入只有約40億元。

市場豪宅表現突破去年

事實上,美聯住宅部行政總裁布少明表示,今年首3季一手私樓註冊量錄11,869宗,連續3年同期錄逾萬宗,達去年全年約70%。當中以豪宅表現最佳,逾2,000萬元一手私樓註冊量錄1,094宗,突破去年全年。直至本月4日政府突「加辣」,令月內發展商近乎停售一手盤,成交大減逾

半。豐泰今年主要銷售何文田素梨雅道3號及西半山敦皓兩盤,合共套現約43億元。豐泰地產投資資產管理助理總裁張倚梨表示,敦皓買家約有15%為內地客。項目料於12月中交樓,不排除短期內削減優惠,並以招標形式推售餘下特色戶。該項目累售93伙,佔整個項目近84%,套現近33億,平均呎價3.02萬元。至於項目早前開售的74個車位,已售45個,套現約1.5億元。其中,有買家斥資約1,600萬元連購4個車位。

豐泰下季推聯合道項目

她表示,豐泰與田生合作發展的聯合道項目,料明年首季將以現樓形式推出。項目提供少於100伙,單位面積少於1,000方

呎。此外,嘉里於何文田豪宅皓畋又錄大手客入市。市場消息指,該組大手客繼前日豪掃6伙皓畋後,昨日再介紹親友(據稱包括香港和內地人)以約9,000萬元購入皓畋8伙面積介乎575方呎至609方呎單位。據悉,上述8伙單位並非採用一張買賣合約,估計個別單位需付辣稅,如以各單位平均售價約1,000萬計,而有關買家需付30%辣稅計,即每伙涉約300萬稅款。

香港興業於屯門碼頭區的豐盈錄得一宗區內首置客成交個案。祥益地產營業副董事胡志偉表示,該單位為低層A室,面積563呎,兩房兩廳,首置客鍾情屋苑為全新物業,將來入伙後不用裝修便可入住,加上單位享全海景觀,決定以695.6萬購入上址自住,呎價12,355元。

內地客付360萬辣稅購奕翠園

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近期不乏內地豪客「食得辣」入市,甚至幫賣家「減辣」。有內地客作價900萬元購入上水奕翠園,並豪付360萬元辣稅,相當於成交價四成,稅額之高是因為買家願為業主支付樓價10%的特別印花稅(SSD)。

3辣稅埋單360萬

你有張良計,我有的是錢,實力內地客無懼辣招來港入市。中原地產何鑫表示,上水奕翠園新近錄得6座中層A室易手,實用面積1,022方呎,屬套三房間隔,原業主

最初開價980萬元,日前有內地客洽購,並願意替業主支付樓價10%SSD,故減價至900萬元易手,折合呎價8,806元。

何氏指,新買家為內地客,是次入市需付買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD),合共為樓價30%即270萬元,連同代賣方付之SSD涉及90萬元,內地客合共支付360萬元辣稅,相當於成交價四成。

另外,將軍澳天晉錄得同類新高個案,中原伍錦基表示,涉及2期3B座高層B室,實用面積827方呎,以屋苑同類型單位新高價1,243萬元易手,折合呎價15,030元。

港固定資產收入 亞洲第二

全球建築資產表現-亞洲人均建築資產收入排名			
國家/地區	亞洲排名	全球排名	人均建築資產收入(美元)
新加坡	1	3	35,900
香港	2	4	21,400
日本	3	7	15,200
馬來西亞	4	18	10,700
韓國	5	23	8,700
泰國	6	25	7,800
中國內地	7	26	6,400
印尼	8	30	4,500
菲律賓	9	31	3,900
印度	10	35	470

資料來源: Arcadis

全球十大人均建築資產收入國家/地區		
排名	國家/地區	人均建築資產收入(美元)
1	卡塔爾	66,300
2	阿聯酋	37,900
3	新加坡	35,900
4	香港	21,400
5	美國	16,800
6	澳洲	15,500
7	日本	15,200
8	加拿大	13,700
9	荷蘭	13,600
10	瑞典	12,900

資料來源: Arcadis

香港文匯報訊 建築資產設計及諮詢公司Arcadis最新發佈的《全球建築資產表現指數》(Global Built Asset Performance Index)指出,香港的人均建築資產收入為21,400美元,緊隨新加坡的35,900美元,在亞洲排名第二。

此指數為衡量國家/地區經濟表現的替代指標,旨在了解建築資產如何推動經濟增長、促進更強大及可持續的表現。Arcadis指數是由公司與英國經濟與商業研究中心(Cebr)共同開發,共考察36個國家/地區,佔全球GDP的78%,計量由住宅、學校、道路、機場、發電廠、商場、鐵路、港口及其他固定資產等建築及基建所衍生的收入。

人均收入2.14萬美元

人均建築資產與人均收入息息相關。新加坡的人均建築收入為35,900美元,全亞洲最高,香港以21,400美元緊隨其後。報

告指出,新加坡一直確保其人均建築資產回報穩定上揚。高儲蓄利率被用於生產性投資並創建了生產樞紐以穩步提升價值。時至今日,隨著新加坡致力投身一些高價值知識產業之中,對建築資產上的依賴相應減少,但新加坡仍保留部分高技術的製造業。

Arcadis香港及澳門業務諮詢總監Dave Hallam表示,要成為世界領先的金融及商務中心,香港正面對周邊國家、城市的重大挑戰。為保持競爭優勢,港府須加強在基建及建築資產的投資。中國內地正不斷投資在如「一帶一路」等大型基建項目,香港亦應該優先考慮作出相應的配合。這將可確保香港與中國的經濟保持相連發展,為香港居民營造更美好的未來。

內地建築回報超美近倍

報告指,從總體建築資產收入而言,在2014年至2016年間,中國內地已經在建築

資產總回報以10.4兆美元,較美國的5.4兆美元領先近一倍。中國對建築資產回報的依賴預計將於今年達到頂峰,佔GDP的52.9%,並預計仍會持續,因仍需時間在製造業及建築業間作重新平衡。中國(排名第一)、印度(排名第三)、日本(排名第四)及印尼(排名第六)是全球總體建築資產收入最高的國家之一。

「一帶一路」利維持增長

Arcadis亞洲區業務諮詢總監Adam Sutton表示,中國內地的經濟增長主要由其建築資產推動,所以中國在建築資產絕對回報排名第一是意料之內。但隨著經濟逐漸放緩,中國正積極尋求新的渠道來滿足其增長期望,「一帶一路」便是令人引頸以待的最佳例證。

至2026年,撤除中國建築資產財富累積,經濟將會重新微調放緩,預計屆時印度將超過美國,而印尼將超過日本。

中銀推區塊鏈物業估值



中銀香港資訊科技部總經理鄭松岩指,區塊鏈技術可加快物業估值程序約2日至3日。記者張美婷攝

節省約20萬張白紙。

電子化年省20萬白紙

鄭松岩介紹,該行昨早約9時30分完成首單透過區塊鏈技術的物業估值程序,傳送過程大致正常,現時有2間銀行正與該行商議有關技術的合作,該2間銀行均為公司於物業估值的主要合作夥伴,冀今次區塊鏈技術的合作能加快雙方合作過程和降低成本。

他稱,目前銀行進行物業估值通常以人手處理文件,物業估值公司以傳真或電郵將估價資料傳送給銀行,而銀行就以人手將資料輸入電腦數據庫,不但非常費時,增加了銀行工作量,亦不能做到百分百準確。區塊鏈技術的推行,是銀行業邁向電子化的重要一頁。

除中銀香港之外,其他銀行亦在研發區塊鏈技術。鄭松岩談到該話題時表示,雖然此舉會加快該技術的普及和發展速度,不過若銀行業界各自為政,各自建立其特有的區塊鏈技術,屆時客戶使用區塊鏈交易可能要收取手續費,且可分享的資料範圍亦因不同銀行而各有不同,未能達到網絡共享。因此,他認為,最有效的做法是金管局作為中間人,統一所有區塊鏈技術,令銀行業界只沿用一個模式的區塊鏈,如此便能令區塊鏈技術更快普及全港。

東堤灣畔車位再破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)東涌東堤灣畔日前錄得104萬元車位新高成交後,新近再刷新紀錄,中原林溢斌表示,一名投資者掃入南翼1樓兩個車位,其中一個車位造價110萬元,創屋苑新高,較舊紀錄高出6%;另一個車位成交價則為102.8萬元,合共斥資212.8萬元。

資深投資者林子峰近日拆售屯門兆麟苑車位,涉及40個車位,定價由63萬元至89萬元不等。中原施鋒超表示,最新錄2期1樓單號車位獲投資客斥資82萬元購入,買家可獲該投資者送出首年4厘租金回報保證。



一名投資者以逾200萬元購入東涌東堤灣畔2個車位。資料圖片

仲行:明年樓價隱憂中升5%



仲量聯行董事總經理兼資本市場部主管曾煥平預計豪宅租金跌5%。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府本月初突然加辣,樓市交投立即冷卻,仲量聯行董事總經理兼資本市場部主管曾煥平昨日預料,交投短期雖將回落,但因累積的住屋需求仍然強大,加上按揭利率繼續低企,相信樓價不會大跌,明年仍會有0%至5%的升幅。同時,他狠批政府加辣打壓所有二手成交,連真正想上車的人士亦更難買樓,擔心若經濟突然大瀉,市場出現急沽物業套現的情況,樓價跌幅會好大,現在買樓的人士或首當其衝。

用家需求低息撐市場

曾煥平表示,受政府加辣影響,買家對樓市抱觀望態度,今年整體住宅買賣成交量將會低於去年錄得的55,982宗。但該行預期樓價仍會保持平穩,相信樓市將繼續

由新盤市場主導。加辣的真正影響為二手交投,所有二手交投都成為加辣後最大受害者,回顧今年二手交投僅佔整體住宅交投68%,明年更會跌至58%甚至接近一半。但該行預測明年中小型住宅及豪宅資本值將保持平穩,升幅最多為5%。由於豪宅租客過去12個月持續削減租樓開支,豪宅租金料將下跌5%。

被問到特首選舉會否影響房策,他不諱言:「我覺得邊個特首上場都會希望樓價平穩,但係咪用辣招呢,如果你問我,我覺得對擁有多物業的人士加稅係好合理,但參考英國的例子,樓價高企下政府的做法係幫年輕人買樓,例如借錢或者幫佢地一段過渡時間去上車,從積極的角度睇會好啲。由另一角度睇,亦令香港怨氣少啲。」

新世界波鞋街商場明年登場

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)波鞋街位於旺角鬧市,一向以集中、抵買、多款見稱。新世界昨日表示,公司與市建局合作發展的旺角波鞋街項目將「以日本代官山的日式現代建築美學為基礎」來發展成為「以運動文化為主題的全新購物商場The FOREST」。代官山一向被認為是最高檔、時尚的地方之一,換言之,波鞋街項目的商場將走高檔路線。預計於明年開幕。

據新世界發佈的新聞稿指:「樓高三層

的The FOREST面積逾5萬方呎,將以日本代官山的特色錯落建築作為設計藍本,蜿蜒的小巷和彎彎曲曲的橫街,引領你走進一片綠色概念探索之旅。」商場中庭一隅的大樹收納溫暖的陽光和清新的空氣,不同的植物搭配成獨特的綠化牆,敞亮的採光玻璃天窗、雙扇玻璃門設計,採光十足,並使室內的空氣互相流通。

新世界期望The FOREST可以推動運動文化的精神,成為旺角核心地帶的分享、交流與探索的購物新據點。