

居屋頻創新高 貴過鄰區私樓 慈愛苑呎售1.2萬破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)居屋呎價節節破頂,慈雲山慈愛苑以新高「5球」自由市場價成交,呎價首度升穿1.2萬元,已貴過鄰區九龍灣德福花園;而將軍澳寶明苑則獲居二客高價承接,綠表呎價逾7,400元刷新屋苑新高;馬鞍山錦豐苑亦再添逾「4球」成交,為冬日的樓價進一步升溫。

富誠地產梁健堂表示,黃大仙慈愛苑愛動閣高層8室,實用面積401方呎,屬兩房間隔,日前以500萬元(自由市場價)成交,折合呎價12,469元,創屋苑新高。市場資料顯示,鄰區牛頭角淘大花園近期成交實用呎價達12,861元,而九龍灣德福花園近期呎價僅約11,557元,反映居屋呎價已追上私樓。原業主於2010年底以215萬元購入,持貨約6年,是次轉手賬面獲利285萬元離場。

面積1,997方呎,以6.8萬元租出,創屋苑月租新高,折合呎租34元,業主今年以2,650萬元購入,扣除管理費等開支,可享3厘租金回報率。

長沙灣宇晴軒錄銀主盤成交,港置曾家輝表示,宇晴軒1座高層D室,實用面積約451方呎,屬兩房間隔。以約638.8萬元成交,折合呎價約14,164元。上一手業主於2013年2月以約588萬元購入上述單位,迄今轉手物業升值逾8%。

星匯居2座高層A室,實用面積1,342方呎,擁全海景致,獲買家以1,958萬元承接,折合呎價14,590元。據悉,原業主於2011年以1,878萬元購入單位,持貨逾5年,現沽貨賬面獲利80萬元,不過扣除佣金及釐印等使費後,料需微蝕。

住宅車位再錄新高個案,中原黃啟立表示,上水御皇庭一個單號車位原先叫價約100萬元,議價後以95萬元沽出,屬屋苑新高價。新買家為投資者,打算將車位作長線收租之用,車位市值月租約2,300元,買家料可享約2.9厘租金回報。原業主則於2013年以57.5萬元購入車位,持貨約3年,是次易手賬面升值65%。

寶明苑再刷新紀錄

與此同時,月初刷新新居居屋呎價紀錄的將軍澳寶明苑,再錄新高個案。世紀21物業(將軍澳)魏仕良表示,寶明苑A座中層09室,實用面積426方呎,以316萬元(居二市場價)易手,折合呎價7,418元,創屋苑綠表呎價新高。原業主早於1998年一手向房委會購入物業,當時作價僅62.6萬元(未補地價),持貨18年單位升值逾4倍。

御皇庭車位售95萬

同區星匯居錄蝕使費離場,中原歐陽振邦表

最新二手居屋成交個案

屋苑	單位	實用面積(方呎)	造價(萬元)	呎價(元)	備註
黃大仙慈愛苑	愛動閣高層8室*	401	500	12,469	屋苑呎價新高
將軍澳寶明苑	A座中層09室*	426	316	7,418	屋苑綠表呎價新高
馬鞍山錦豐苑	G座高層13室*	532	443.5	8,336	屋苑同類造價新高

*自由市場成交

*綠表成交

資料來源:市場消息

製表:記者 蘇洪鏘

昇薈複式月租6.8萬

東涌新晉屋苑昇薈,錄租金新高,利嘉閣關騰達表示,東涌昇薈3A座低層複式戶,實用



慈愛苑近日以新高「5球」自由市場價成交,呎價首度升穿1.2萬元,貴過九龍灣德福花園。

君柏送168萬優惠吸客



長實地產投資董事黃思聰(右)及長實營業經理楊桂玲。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國聯儲局議息之際,長實與郭炳湘合作發展的馬頭角亞皆老街204號項目君柏前日更新價單,新增5個聖誕及新年「醉」佳節日賀禮優惠名額,買家可獲168萬元禮品或可直減樓價優惠形式送出,相等於入場單位售價約5%,力吸豪客入市。

相等於樓價近5%。長實營業經理楊桂玲指出,該盤累沽55伙,總金額約20億元。

米埔村屋伊甸雅苑代表的達威顧問有限公司顧問戴志華表示,伊甸雅苑320、335及336號屋將交由Q房網獨家銷售,實用面積由2,118方呎至2,121方呎,售價由2,750萬元至2,890萬元,呎價由12,966元至13,626元,該3伙於本周五推售。戴志華表示,該盤共有33間洋房,首批推出8間,至今售出3間洋房。Q房網香港董事總經理陳坤興指,人民幣貶值會吸引內地客來港置業保值及自用,該盤早前亦獲內地客購入1伙。

封盤一個多月的筲箕灣形著,發展商新地昨公佈於本週六推售新一批11伙,優惠維持舊稅制,價錢無變。新地於西營盤山亦於本週六推售32樓B室。

何文田山畔再沽2伙

永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示,紅磡「何文田山畔」於上週日及昨天再沽出2伙單位,為2座28樓B高層兩房一套房單位及1座17樓A室四房雙車連儲物室之單位,實用面積分別為766方呎及1,257方呎,售價為2,268.168萬元及3,202.812萬元,成交呎價分別為29,610元及25,479元。項目現只餘3個標準單位及12伙特色戶。

據悉,兩組買家參觀現樓後認為項目環境幽靜,景觀吸引,交通快捷方便,升值潛力高,因而購入單位自住。

戴行料明年第二季樓價升5%



左起:戴德梁行陶汝鴻、高偉雄。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)雖然「息魔」逐步迫近,卻未讓本地地產業者有戒心,戴德梁行香港區高級

董事總經理陶汝鴻昨天表示,即使美國聯儲局今晚(14日)落實加息,但相信幅度未必會太大,加上市場資金充裕,銀行未必會跟隨加息,故相信低息環境仍會延續一段時間,又預計明年首季樓市可能較淡靜,到第二季則回升,上半年樓價有5%至一成升幅。

今年住宅成交量逼近低位

回顧今年樓市,陶汝鴻指,除首季錄得按季跌幅外,樓價在第二季開始回升,指標豪宅更已升破去年高位。薄扶林貝沙灣在12月份錄得平均實用呎價為21,700元,自今年4月累升約

14%,並較去年8月高位21,100元再高出2%。

至於交投量方面,他續指,今年至今住宅成交量累計錄約7.4萬宗,為近15年以來次低水平,接近2013年推出「三辣招」時期。預計明年首季交投會趨淡靜,每月住宅交投量約4,000至4,500宗,預計到第二季才會有起色。

至於物業投資市場方面,戴德梁行投資及顧問服務部執行董事高偉雄表示,今年第四季料將錄約90宗逾億元以上的大額成交,涉及總金額料達320.12億元,而今年全年將有307宗「大刁(deal)」,涉資約1,219.99億元,金額為過去10年最高紀錄。

萊坊:港樓價升幅全球第三

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)萊坊昨日發佈2016年第三季《全球樓價指數》顯示,今年6月至9月期間,香港住宅樓價錄得4.8%的按季升幅,與智利並列全球第三,升幅之快僅次於新西蘭(按季升5.8%)和冰島(按季升6%)。內地樓價亦復甦,按年上升9.3%。主要城市由於供應短缺和需求累積,樓價增幅尤為顯著,逾20個內地城市近月推出新措施以壓抑樓價上升。

料短期成交將量跌價穩

本港樓價今年V形反彈,報告指出,截至今年9月,本港樓價雖然錄得5.5%的按年跌幅,但必須留意6月起本港樓價升勢明顯,6月至9月按季升幅達4.8%,全球排名第三。

樓價急升,逼使政府11月「加辣」,對本地和非本地買家增加印花稅率至15%。萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅預料,措施將拉低未來幾個月的住宅成交宗數,但由於自住用家和超級富豪買家對住宅需求持續,樓價將維持穩定。至於內地方面,預計樓市降溫措施將令銷售和樓價增幅放緩。

《全球樓價指數》追蹤和比較全球55個市場的一般住宅市場表現。截至2016年9月,儘管在經濟不穩定下,未來物業市場將充滿挑戰。在指數覆蓋的55個市場中,44個市場的樓價上升,平均錄得5.3%的升幅,為兩年新高。

土耳其已連續五次居排行榜的前列

位置(截至今年9月,樓價按年上升13.9%),但新西蘭和冰島近來受買家熱捧,分別錄得13.5%和12.9%的按年樓價增幅。英國經濟在今年6月脫歐後有復甦的跡象,公投後的三個月,樓價上升1.3%。截至今年9月,英國平均樓價按年上升5.4%。

萊坊亞太區研究部主管 Nicholas Holt表示,在今年第3季季尾,亞太區樓價增長幅度呈現顯著的不同,新西蘭表現突出,數個地區錄得中位數的樓價上升。另一方面,新加坡、香港和台灣受樓市降溫措施和經濟放緩的影響,位居排行榜最後的位置。英國脫歐仍有相當多反對聲音,再加上未來美國特朗普政府的政策將更清晰,2017年很可能看到樓市相對波動。

Q房網倡設換樓退稅機制

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年上半年連軍香港地產代理市場的Q房網,去年開業時曾揚言兩年開200間分行、招聘7,000名員工。事隔約一年半,目前Q房網在港只有48間分店、僱用近600名員工。面對上月初政府加辣,樓市交投大減,Q房網香港董事總經理陳坤興表示,明年會凍結開分行,但會增加100名員工,又建議可設立換樓退稅的機制,減低換樓客一買一賣的成本,增加二手市場放盤量,才有機會令樓價有所調整。



Q房網陳坤興(左)表示,明年會凍結開分行,但會增加100名員工。

明年擬增聘100員工

陳坤興昨承認,擴張步伐比預期中慢,主要是受到政策變動影響,包括上月生效加辣招對樓市交投量造成衝擊。集團會觀望多一至兩季,待特首選戰過後再決定未來發展步伐,來年會凍結開分行計劃,但會增聘100名員工。被問及過去一年Q房網的業績表現,他稱公司仍處投資期,未有透露賺定蝕。

陳坤興表示,自11月5日政府宣佈推出劃一15%的新從價印花稅後,樓市辣上加辣,整體市場成交量顯著減少,但奈何樓價暫未有顯著回落,個別屋苑呎價仍然錄得新高,主要由於隨著換樓成本大幅增加,不少業主以至投資者均選擇不買不賣,放盤量有限,樓價自然沒有回落。

陳坤興呼籲政府應考慮設立換樓退稅機制,利誘多於一個物業的業主願意換樓,才可有對二手交投,令樓價有機會回升。他表示,應對現時放盤量有限的問題,必須考慮釋放換樓

限制,建議設立換樓退稅的機制,為現時業主提供換樓的誘因,以增加市場二手放盤量,減低換樓客一買一賣的成本,增加二手市場放盤量才有機會令樓價有調整。

由於按現時新從價印花稅的規定,凡現時持有物業的業主,新購入單位時亦必須按規定支付新從價印花稅,稅率為樓價15%,若業主在購入新物業的半年內,售出原有的單位才可獲豁免。

陳坤興建議為一年內換樓人士設立退稅優惠,只會該業主在購入新單位的一年內,售出其持有任何物業便可獲得退稅,這樣不單讓換樓客有更充足時間(由原先半年增至一年)換樓,亦可以向持有個單位的業主,提供換樓的誘因,既可增加市場放盤,亦可活化現時淡靜樓市,由於業主需售出其中一個原有單位才可獲退稅,這樣亦不會增加市場投資需求。

利福130億建啓德雙子大廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)利福國際(1212)早前以73.88億元中標啟德第1E區2號地盤,公司昨日發出股東通函,指項目計劃發展成兩座商廈,提供零售及辦公室用途,零售部分計劃開設一間全面百貨店及其他營運設施,而辦公空間部分保留自用,

部分將出租以獲得租金收入,預料2022年前完成,總投資成本(包括地價但未計融資成本)預計約130億元。

董事認為,集團有足夠內部資源及可動用銀行貸款,為地皮發展提供資金。集團指,上半年香港零售環境面

臨相當大挑戰,本地零售市場於最近數月已顯現穩定跡象,按年收入跌幅亦正在收窄,銅鑼灣的翻新工程年內不可避免對客流量及業務造成影響,但工程大部分已完成,管理層對香港整體零售市場的前景及店舖的表現保持謹慎樂觀。

黃光苗申建沙田豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中洲集團董事長黃光苗旗下沙田銅鑼灣山路地皮,過去多次申請建屋但一直未獲城規會批准,近日重新呈交申請,

申請人大幅削減規模,除地盤面積縮細17%至165,873方呎外,地積比率亦由之前0.12倍減至0.034倍,擬建1幢3層高大屋,可建樓面因此由之前的

19,763方呎減至5,576方呎,減幅約71%。

據了解,項目2014年底已向城規會申請建屋,當時申建7幢洋房,總樓面約6.7萬方呎,但反對聲音大,最後黃光苗及相關人士於2015年9月再呈交申請,當時項目佔地約199,672方呎(包括33,798方呎政府土地),擬建1

幢4層超級豪宅(包括1層停車間),地積比率0.12倍,總樓面19,763方呎,總樓面較削減七成,惟最後仍未獲城規會通過。

申請地點位於大圍銅鑼灣山道及道風山道之間,鄰近沙田北有蓋配水庫,現時為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」。