

外籍客800萬辣稅 豪掃3伙晉海

新盤連錄破頂價 康城4房戶首越2100萬



My Central展覽廳內人頭湧湧。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)施政報告房策清晰又無加辣,買家戒心消除,新盤連錄破頂價成交。將軍澳日出康城首錄樓價突破2,000萬元成交,呎價逼2萬元。日出康城晉海第2B座52樓A室「頂級四房戶」前晚以2,117.05萬元售出,實用呎價約19,860元,創出日出康城區內售價與呎價新高紀錄。據悉,買家為一名於香港已有物業外籍客,至今已先後斥資合共5,273.3萬元購入三伙晉海特色戶,須付辣稅近800萬元。



興建中的日出康城晉海首錄樓價突破2,000萬元。香港文匯報記者梁悅琴攝

根據一手銷售資訊網資料顯示,新地於日出康城晉海前晚推售10伙大宅全數沽清,當中第2B座52樓A室「頂級四房戶」,實用面積1,066方呎,成交價2,117.05萬元,實用呎價約19,860元,創出日出康城區內售價與呎價新高紀錄。

晉海今賣223伙 超額21倍

消息指,該買家為外籍人士,於本月5日晉海進行次輪認購時,該外籍客已買入1A座高層A室2伙特色「至尊戶」,每伙實用面積841方呎,總成交價3,156.24萬元;連同前晚購入2B座52樓A室「頂級四房戶」,該買家先後購入晉海三伙特色戶,總樓價5,273.29萬元,屬目前樓盤單一最大手買家。由於買家本身已擁有物業,是次購買晉海須支付15%印花稅,涉及辣稅近800萬元,同時也創下日出康城「買樓交稅」最高紀錄。

據悉,該名外籍客購入的3伙晉海單位,2伙「至尊戶」會收租,預計每伙可收租近3萬元,「頂級四房戶」則會留作自住。另外,晉海1B座51樓A室前晚亦以2,010.1萬元售出,實用面積1,040方呎,呎價19,328元。

THE JAVA售7300萬破頂

晉海今日亦將開展第5輪銷售再推出223伙單位,為新施政報告出台後,銷售規模最大的一手新盤;項目於昨日下午3時30分截票,消息指,該盤累積逾5,000票,超額21倍。若晉海今日開售的223伙悉數沽清,該盤推出半個月來的累積單位將達約990伙,佔項目單位總數的95%。

另一邊廂,港島豪宅盤亦旺場。英皇國際於北角渣華道現樓項目THE JAVA昨日售出頂層36樓連天台戶,實用1,608方呎,另連1,421方呎天台,成交價達7,300萬元,實用呎價45,398元,成交價和呎價均屬項目新高,該盤全數75伙亦告沽清。合和於荃灣滙樂天峯以4,356萬元沽出22樓B室,實用面積1,279方呎,呎價34,058元。長實於荃灣海之戀,愛炫美昨獲一客斥資逾4,400萬元掃入兩伙四房戶。

My Central首日收票超額

長實低開上環My Central首批50伙,吸引不少捧場客,設於中環中心的展覽廳及示範單位昨日下午正式開放予公眾參觀及收票,大廈電梯大堂一度有逾百人排隊的睇樓人龍,消息指,該盤首日收120票。該盤首張價單推出50伙,價單售價由2,273.2萬元至4,144.2萬元,價單平均呎價37,644元,折實平均呎價29,363元,價單市值15.7億元。

The Parkville呎售1.99萬 屯門新高

將成為「大學畢業生上車盤」試點的新世界屯門The Parkville昨日在施政報告後推售21伙,售出5伙,其中30樓B室一個兩房單位,實用面積422方呎,成交價841萬元,呎價高達19,929元,貴絕屯門標準戶呎價。

代理指,買家為內地客,須支付15%買家印花稅及15%印花稅,合共30%辣稅涉及金額252萬元;若計及辣租,該內地客所購單位成本價1,093萬元,呎價25,900元。該盤已累積43伙,套現近3.8億元。

土瓜灣翰啟最快月內推



楊敏健(左)指翰啟有機會於月內開售。旁為廖偉強。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由「保齡球大王」楊氏家族發展、前身為土瓜灣公務員合作社的美善同道80號,命名翰啟。高譽投資總經理楊敏健表示,翰啟屬集團首個住宅發展項目,提供92伙,全為一房單位,實用面積約200多至300多方呎,已獲批售樓紙,最快下周上載樓書及開價,有機會月內開售,價錢參考啟德區新盤,加上校網佳,料吸引家庭客及投資客。

車位,地下及一樓為地舖,總面積5,000方呎,未定租或售,並已聘用仲量聯行作物業管理。

售價擬參考啟德新盤

他稱,集團於2012年以1.32億元收購項目地皮重建,集團未來會繼續物色地皮發展,集中收購及發展土瓜灣舊樓,獨家代理利嘉閣地產總裁廖偉強稱,翰啟鄰近港鐵馬頭圍站,隨着沙中線落成後,相信該區發展潛力更大。

廖偉強:本季樓價升3%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特首林鄭月娥公佈施政報告後,被視為重中之重的房屋政策明朗化。利嘉閣地產總裁廖偉強表示,施政報告沒有利淡消息,買家加快入市,一手造價近期屢創新高,預計第四季樓價則按周跌0.08%。

季樓價升幅加快,料升約2%至3%,全年樓價升幅約13%至14%。他又指,特首林鄭月娥提出有空間延長「樓換樓」退稅期,由現時六個月延長至九個月,買家換樓意慾增強,有利樓市。

他稱,今年全年一手成交量約兩萬伙,「首置上車盤」明年首批數量只有約一千伙,而且可能兩年後才推出,首置盤與私人市場客源亦不同,即使可能有少量重疊,但料對樓市影響不大。

施政報告前擴議幅 CCL微跌

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)近日新盤大賣,搶去二手購買力,加上特首在施政報告中重點推出針對幫助市民上車的措施,中原地產發表報告顯示,不少二手業主在此期間擴闊議價空間,二手樓價於高位反覆,CCL(中小型單位)報160.16點,按周跌0.2%;而整體二手樓價則按周跌0.08%。

CCL連續12周於160點高位企穩,其間7升5跌,12周累升0.46%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中秋前後,二手交投開始轉活,相信10月下旬公佈的CCL將會重拾升軌,突破連續12周於160點高企的局面。日前施政報告推出多項房屋政策,市場需時消化,對樓市的影響仍有待觀察。

中原CCL於施政報告出爐後微跌



資料來源:中原地產研究部

連續12周高位橫行
樓價繼續在高位喘定整固,反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL按周跌0.08%,報159.89點。CCL Mass報162.16點,按周跌0.27%。該行指出,美國聯儲局宣佈縮表前,樓市氣氛觀望,加上金管局增發外匯基金票據,短暫提高拆息,以致多項指數微跌。

以分區計,九龍CCL Mass報158.27點,按周持平。新界西CCL Mass報146.62點。新界東CCL Mass報169.48點,按周跌0.28%。港島CCL Mass報167.9點,按周跌0.74%。



政府主力協助上車客及加快物業流轉量,利好中價物業,樓市整體氣氛正面。



施政報告短線影響有限,加上近月新盤連環推售,反映發展商續睇好後市。

房策鼓勵置業 預約睇樓回升



施政報告未有加辣,據三大代理的統計數字顯示,本週末的預約睇樓量普遍回升。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)施政報告未有對樓市加辣,且施政理念鼓勵市民置業,三大代理的統計數字顯示,市民本週末的預約睇樓量普遍回升,分別按周上升2.6%至5.7%。中原地產十大屋苑本週末睇樓量錄得552組,較上周同期升4.2%。根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,390組客戶於本週末預約睇樓,按周上升5.7%。據美聯物業分行統計,全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約471組,較上周末微升約2.6%。

三大代理本週末預約睇樓量

屋苑	睇樓量	按周變幅
利嘉閣50指標屋苑	1,390組	+5.7%
中原地產十大屋苑	552組	+4.2%
美聯15指標屋苑	471組	+2.6%

中才有更多細節,反令部分有實際需求的用家加快入市,早前觀望情緒逐步消散。另外,新盤銷情暢旺,反映市民的入市意慾保持高漲。

陳永傑:細價樓交投料放緩

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,政府公佈一份施政報告未有對樓市加辣,房屋政策方針主要以協助上車人士及加快物業流轉量為主,對中價物業而言屬利好消息,樓市整體氣氛正面,部分準買家見大局已定亦會加快入市步伐。報告亦提出將「綠置居」及「白居二」恒常化,以及推出首置上車盤,此類政策公佈後或影響新界細價樓準買家入市決定,料部分轉為觀望,預計短期內細價物業交投會略為放緩。

利嘉閣地產研究部表示,新一份施政報告出台,政府致力完善置業階梯,對整體社會氣氛有正面作用。「首置上車盤」計劃仍要待明年

布少明:買家入市意慾仍高

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,施政報告房策主要針對上車需求,對樓市短線影響有限,後市明朗化,加上近月新盤連環推售,中環市建項目提速開價,反映發展商續睇好後市。與此同時,將軍澳新盤本週末進入第5輪銷售,反應持續理想,錄得大幅超額收票,可見買家入市意慾仍高。至於二手方面,雖然個別業主及準買家需時消化新房策,但普遍認為無太大影響,多個指標屋苑睇樓活動不俗,睇樓情況與上周末持平。他預期,多區新盤將接力應市登場,預期第四季一手搶二手情況持續,凍結市場購買力。

牛津道銀主洋房2.1億賣出 貶值2800萬



九龍塘牛津道1號單號屋易手,市傳成交價達2.1億元,為近年最大額的銀主盤成交。

後經由銀行及財務公司承造二按,惟最終疑因斷供而遭銀主收樓,銀主一度於今年5月放盤,叫價2.6億元。迄今轉手,物業期內貶值2,800萬元。

翻查資料,同屋苑一間雙號屋銀主盤,今年7月曾以1.9億元成交,洋房實用面積4,908方呎,折合呎價38,712元。前理想酒店屋地傳3億沽
無獨有偶,灣仔亦有銀主盤成交,消息指,灣仔尚匯中低層F室銀主盤,實用面積667方呎,屬特大一房戶,以1,650萬元成交,折合呎價24,738元。據土地註冊處資料顯示,來自內地的業主於2011年一手買入,作價1,847.8萬元,其後錄多次加按。是次成交,賬面貶值197.8萬元或11%。

市傳九龍塘前理想酒店屋地高價易手。消息指九龍塘富打老道147號屋地,早前以約3億元售出,屋地佔地面積15,017方呎,按地積比0.6倍計算,可建樓面約9,010方呎,倘成交屬實,每方呎樓面地價約33,296元。綜合土地註冊處及公司註冊處資料顯示,原業主於2004年以IDEALTIME HOLDINGS LIMITED名義,斥5,800萬元購入,及至上月公司董事易手。以約3億元計,原業主持貨13年賬面勁賺2.42億元。

溱8兩房950萬創新高

大圍溱岸8號兩房戶直撲千萬,市場消息指,該屋苑2座高層F室兩房戶,實用面積510方呎,以950萬元易手,折合呎價18,627元,售價及呎價均創屋苑兩房戶新高。原業主於2012年以約550.3萬元買入,迄今轉手單位升值約七成。