

空置稅出台前夕 豪宅加快推售

淺水灣大宅招標 呎價料過10萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府快交代一手樓空置稅前夕,長實旗下淺水灣90 Repulse Bay Road繼上周以逾10億元招標售出7號及8號相連大宅後,昨再加推9號及10號相連大宅招標。長實助理首席經理(營業)何家欣估計,9號及10號大宅的成交呎價有機會逾10萬元,又指集團已決定收回本月中截標且面積最大的12號連裝修示範大宅,有機會放租。

何家欣指出,90 Repulse Bay Road以預約形式接受參觀示範單位,曾參觀客人包括本地家族、商人及國際級富豪,他們均欣賞項目採用19世紀英國水晶宮設計,單位可坐擁淺水灣景觀。因此,該盤昨日公佈加推9號及10號相連大宅招標,並於8月31日截標。

其中9號大宅的實用面積5,588方呎,另有956方呎平台及242方呎花園;10號大宅實用面積5,630方呎,另有947方呎平台及250方呎花園,兩伙大宅均為5套房,內置升降機,並各自連兩個車位。她預期,9號及10號大宅的成交價錢有機會比之前售出的7號及8號大宅價錢更高,形容「有機會一間比一間貴,價錢是拾級而上」,呎價有機會超過10萬元。

收回12號大宅或轉放租

至於9號及10號相連大宅會否如7號及8號相連大宅買家一樣可採用先入住後成交付款方法,並可獲贈4.25%印花稅、長達3年半成交期及提早付清餘額獲現金回贈優惠,她表示,每伙大宅的付款條款會於招標文件上列明,亦會與客戶商討合適的付款方法。



何家欣指,90 Repulse Bay Road加推9號及10號相連大宅招標,並於8月31日截標。圖為5號示範大宅。

她又稱,由於超級豪宅地難求,集團對90 Repulse Bay Road採借售策略,餘下部分大宅考慮作收租,包括本月中截標且面積最大的12號連裝修示範大宅已決定收回,區內豪宅呎租已達120元至130元,料該盤呎租有機會超過130元,該盤的管理費實為每方呎8元。

柏逸洋房3253萬破頂沽

此外,新世界旗下元朗柏逸昨以3,253萬元售出3號屋,呎價達16,371元,再創項目新高成交及呎價。該洋房實用面積1,987方呎,並連私人花園及天台,亦獲贈2個車位。柏逸至今累

售122伙,連同車位共套現約9億元,現僅餘1號屋待售。

長實於荃灣海之戀,愛炫美昨提價加推4伙,分佈於第5A座16樓A、B室及46樓A、B室,本周五發售,加幅6%起,折實價由2,620.4萬元至3,021.9萬元,折實呎價最高達26,006元,挑戰項目新高成交呎價。會德豐地產亦於本周五發售啟德OASIS KAI TAK新一批7伙。

恒地旗下旺角利奧坊,凱岸及嘉華旗下大埔白石角嘉熙昨分別將其中3伙及5伙封盤,估計發展商因看好後市部署加價重推。

仲行：空置稅短期難扭轉樓價

香港文匯報訊 政府擬引入空置稅,所徵收的稅率與差餉相若,仲量聯行公佈的《住宅銷售市場》報告預期,發展商投地將不會如以往般進取,但整體樓價於短期內下跌的機會不大。市場普遍預期政府將於6月底推出住宅空置稅,透過現時的徵收稅務渠道向新建住宅單位徵收有關稅項。

政府數據顯示,截至去年底為止,空置的42,942個住宅單位中,其中約21%為新建單位,較2013年錄得的8%顯著上升,原因是部分發展商採取善價而沽的銷售策略。不過,數字仍遠低於2006年錄得的30%,當時空置的新建單位達19,000個。1990年後香港住宅空置高峰期為2002年所錄得的74,200伙。

或影響發展商開價策略

仲量聯行資本市場部區域董事莫凱傑表示,空置稅將令發展商添上要把存貨於短期內出售的壓力,為達到收入最大化及減低空置稅成本,發展商新

盤開價策略將因而有改變。發展商日後投地時,因預計持有項目的成本會增加,為確保最低利潤,出價不會如以往進取,長遠而言,地價將有所調整。不過,影響仍要視乎稅率的高低。

仲量聯行研究部副董事車筠表示,據政府向出租物業徵收的稅率作估計,按物業的應課差餉租值徵收5%空置稅尚不屬懲罰性稅率。此稅率相等於在現時普遍的租金回報率(約2.3%)扣減0.1%,儘管如此,發展商會因而放棄住宅物業的潛在升值空間,自1990年起住宅樓價平均每年的增長率為7.2%。

與此同時,發展商或會趁市場對住宅需求大時,把額外的成本轉嫁買家。

莫氏預料,實施空置稅將衍生不公平的問題,財力較雄厚的發展商受空置稅的影響較小,發展商出售存貨的能力將視乎項目本身的固有特點,以及批出預售樓花同意書等外在時間因素。

One Hennessy 獲氣空間承租10年



蔡宏興(左)指One Hennessy預租情況理想。右為劉成城。香港文匯報記者蘇洪鏞攝

租,零售樓面尚未招租;倘悉數租出,該廈每月租金收入逾2,000萬元。

氣空間向華懋承租One Hennessy七層樓面共8.3萬方呎,成為該公司攻港首個據點,租約期為10年;另有8層樓面合共9.8萬方呎,獲金融機構承接。

內地共享工作空間公司氣空間董事長劉成城表示,今次進駐香港,是繼北京、上海後新一個據點。明年高鐵通車,以及大灣區規劃加持,料會吸引更多企業來港設點,對工作空間需求勢增加,今年公司計劃將工作空間擴至40萬方呎。

蔡宏興:空置稅影響不大

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)華懋旗下灣仔甲廈One Hennessy預租情況理想,集團執行董事兼行政總裁蔡宏興昨表示,該廈已獲金融機構及內地共享工作間公司KtSpace(氣空間)承租逾六成樓面。短短兩個月寫字樓出租率已達八成,平均呎租約100元,預計明年第二季入伙時所有樓面將完全出租。該廈目前尚有兩至三層樓面待

另外,對於港府研究向一手樓開徵空置稅,蔡宏興預料對樓市影響不大,集團目前貨尾約百餘伙,以大型單位為主;系內朗屏站項目將於第四季推出。他認為空置稅應一視同仁,涵蓋一手及二手住宅。展望樓價走勢,他認為市場已消化加息消息,下半年樓價仍有上升壓力。

沙田中心相連戶1250萬成交

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)中小型住宅再創新高成交,沙田中心首錄逾千萬元成交個案。美聯梁兆堅表示,沙田中心安寧大廈高層D室及F室,屬原則相連戶,改為三房套間隔,共合實用面積約為659方呎,作價1,250萬元成交,平均呎價約18,968元,成交價刷新屋苑單一成交新高。原業主於2000年以約232萬元購入上述物業,是次轉售賬面勁袋1,018萬元,單位升值近4.4倍。

帝后華庭呎售2.3萬

中原林世華表示,上環帝后華庭2座中高層E室,實用面積393方呎,屬兩房間隔,叫價908萬元,最終獲買家追價以913萬元成交,折合呎價23,232元,創帝后華庭呎價新高。原業主於2006年以258萬元購入單位作收租,迄今轉手物業升值2.5倍。

馬灣珀麗灣分層呎價首度升穿1.6萬元,中原

溫明峯表示,涉及17座低層I室成交,實用面積360方呎,一房間隔,成交價582萬元,創屋苑一房單位新高,折合呎價16,167元,創屋苑分層戶呎價新高。原業主於2014年以363.8萬元購入單位,持貨4年升值六成。

嘉湖車位162萬破頂

天水圍嘉湖山莊車位今個月連環破頂,中原伍耀權表示,嘉湖山莊本月錄得27宗車位成交,造價七度破頂。最新錄得美湖居一個單號車位,剛以162萬元沽出,再創新高。原業主於2012年以39萬元購入該車位,持貨僅6年便升值3.2倍。

東涌車位連錄成交,中原陳旭明表示,映灣園地庫第1層單號車位及地庫第2層雙號車位,獲一名投資者分別以186萬元及188萬元承接,



嘉湖山莊車位今個月連環錄得七宗破頂成交。資料圖片

合共374萬元。上述車位前者之原業主於今年2月以168萬元入市,持貨短短4個月賬面獲利18萬元或11%;後者原業主於2015年以70萬元入市,持貨3年升值1.7倍。

「一帶一路高峰論壇」周四開幕



羅康瑞(右)預計約有5,000人出席第三屆「一帶一路高峰論壇」。左為邱騰華。香港文匯報實習記者黃懿汶攝

香港文匯報訊(實習記者 黃懿汶)政府和貿發局合辦的第三屆「一帶一路高峰論壇」將於本週四(28日)舉行,今年論壇的主題為「全方位合作」,將會邀請超過80位重量級嘉賓出席,包括來自香港、內地及「一帶一路」沿線國家的官員和商界領袖,論壇將由特首林鄭月娥致開幕

辭,國務院國有資產監督管理委員會主任肖亞慶、國家發改委副主任肖青結,以及商務部副部長高燕亦會發表講話。

頌奇將分享泰國發展經驗

據介紹,泰國副總理頌奇將於開幕環節上發表主題演說,分享「一帶一路」倡議如何成為環球經濟穩步增長的新動力,以及泰國和其他東盟國家如何參與其中。另外,論壇當日泰國的合作夥伴,也將和香港的電力及建築設計企業簽訂合作備忘錄,落實合作計劃。貿發局主席羅康瑞預計約有5,000人出席論壇,將會是規模最大的一屆。

今年大會擴大投資及商貿配對環節,延長至一整天。大會至今已收集到超過220個投資項目,涵蓋逾40個

國家及地區,當中包括物流、基建、能源、科技和城市發展等項目。大會將按照項目內容、投資者的需求,以及服務供應商的專長,為他們安排一對一項目對接會。

邱騰華:「帶路」與大灣區相輔相成

商務及經濟發展局局長邱騰華昨在記者會表示,一年前未預計到中美貿易關係轉差,這顯示香港的商業活動不能只靠單一的市場。

他指,過去20年間看到市場的轉變,香港的頭三個貿易夥伴由內地、美國和歐盟,變成內地、東盟和歐盟,這也反映了「一帶一路」的重要性。大灣區的發展跟「一帶一路」相輔相成,有些重要投資引進內地時,大灣區能作為很好的合作平台和後動基地。

程安購比亞迪電動車搶攻網約

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)比亞迪和程安用車昨日達成戰略合作協議,由匯晨資本與程安用車共同合作,斥3.5億元人民幣採購2,000輛比亞迪純電動汽車,全部投放深圳市場,以租代購方式賣給加入滴滴平台的網約車司機。

程安用車總經理郭浩表示,程安用車長期以來是比亞迪、滴滴以及深圳市區政府的戰略合作夥伴,此次全面佈局新能源汽車板塊,全力打造汽車領域線上服務+線下體驗深度融合的汽車零售新模式。目前公司在深圳、廣州、杭州和西安等城市拓展融資租賃汽車服務,將進一步開發一線二線城市,今年底將有8,000輛網約車在全國運營,明年將突破10,000輛,其中,綠色純電動汽車比例將進一步持續上升。



郭浩(右)與比亞迪代表簽約採購2,000輛比亞迪純電動汽車用於滴滴網約車。香港文匯報記者李昌鴻攝

HKTVMall用PayMe送50元

香港文匯報訊 匯豐PayMe與香港電視(1137)昨宣佈,HKTVMall流動購物應用程式推出PayMe支付服務,客戶於本周稍後便可以在HKTVMall透過PayMe付款。為慶祝這次服務的推出,客戶可享受下列優惠:消費滿400元,使用PayMe應用程式付款並輸入優惠碼「PAYME50」,可以即時獲贈50港元折扣優惠;以PayMe應用程式付款購買精選15,000件電器或電子產品,可享有特別優惠,1件九五折及2件九二折;以PayMe應用程式付款,消費任何金額,均可參與幸運抽獎,有機會贏取神秘禮品。

恒大健康67億成FF最大股東

香港文匯報訊 中國恒大集團旗下恒大健康(0708)昨公告,以近67.5億元(港元,下同)購入美國電動車公司法拉第未來(Faraday Future)45%股權,成為最大股東。

公告指,以67.467億元收購香港時穎公司100%股份,時穎的旗下資產

為一間與法拉第未來原股東設立的合資公司Smart King,該合資公司全資擁有法拉第未來。在該合資公司中,時穎此前投資20億美元(已投入8億美元)佔45%股份,原FF股東以FF公司作價入股佔33%股份,公司管理層佔股22%。這意味着,恒大健康成

為法拉第未來的第一大股東。

採同股不同權架構

合資公司為同股不同權架構,時穎持有的每股股份配有1票投票權;在合資公司正常經營情況下,法拉第未來原股東持有的每股股份,則配有10

票投票權。

公告指,公司與中國恒大訂立股東貸款協議,由對方向公司提供67.5億元無抵押貸款,為期3年,年利率為7.6%。

恒大健康指,公司通過收購全球領先的新能源汽車技術和產品,有機會在高速成長的新能源汽車行業獲得強大競爭力,佔領市場份額,實現業務多元化。