

多家發展商欲投限呎盤

用家7100萬購富豪海灣



元朗朗屏限呎盤地皮。香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府首度推出招標的元朗朗屏限呎盤的中小型單位地皮將於下周五截標,不少發展商均表興趣,其中包括長實、南豐、華懋及泛海等均表示有興趣。長實集團執行董事趙國雄表示,長實會競投該項目。華懋集團售樓部總經理吳崇武指出,集團對該項目感興趣。泛海執行董事關傑林表示,會研究是否參與競投政府招標的元朗朗屏地皮。

元朗朗屏限呎盤,位於香港新界元朗安寧路、大橋路、安樂路;屬非工業用途(不包括辦公室、倉庫、酒店及加油站);地皮面積約13.2828萬平方呎。該地皮可提供約960個中小型單位,當中800個單位最高實用面積不可多於40平方米(約430平方呎),料落成單位建築面積約550呎,市場估值達約22億元,而早前政府公布發水樓新措施細節,放寬部分限制,如項目位處溶洞地質上,可容許建在地面的停車場,獲得百分之百樓面寬免。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅市旺,兔年伊始,港島南區赤柱的富豪海灣剛以約7,100萬元售出一間A型單號洋房,呎價約為16,857元,買家為本地用家。

呎價1.68萬 近7年賺66%

美聯物業南區深水灣分行助理區域經理蘇偉雄表示,剛成交的富豪海灣為A型單號洋房,面積約為4212呎,以約7100萬元成交,折合呎價約為16,857元。買家為本地用家,見富豪海灣樓價吸引,故爽快購入物業作自住之用。原業主於04年6月份

以約4,280萬元購入,獲利約2,820萬元,升值約66%。

韓資沽貝沙灣套2466萬

香港置業貝沙灣分行區域營業董事夏笑笑表示,韓資基金剛以2,466萬元沽出貝沙灣一個逾1,600呎連車位戶。該成交單位為貝沙灣6期6座高層C室,建築面積約1,601呎,3套房連多用途套房,享海景,成交價約2,466萬元。原業主於08年以約2,056萬元連車位購入,獲利約410萬元。

地建會撐恢復定期賣地

梁志堅：應與勾地並行 平衡樓市供求

香港文匯報訊(記者 周穎)有消息指出,政府有意增加土地供應及推出限呎盤地皮,發展商普遍反應正面,均認為對市場有幫助。地產業界同時亦認為,政府應降低勾地門檻,恢復定期賣地,雙軌並行,以增加市場供應。

地產建設商會執委會副主席梁志堅昨日表示,本港地皮往往因為勾地價不符政府心中底價而難以被勾出,所以為增加單位供應,政府應降低勾地門檻,令發展商容易勾出土地;同時,亦應該恢復定期賣地,因在拍賣機制下,地皮成交價反映市價,只要勾地價合理,政府亦應接受,兩者並行,以平衡樓市供求,讓樓市健康發展。另外,政府可以推出一些鄰近市區或位於新界但交通方便的土地,興建中小型單位供應。

他又指,政府若能兼顧定期賣地及勾地政策是一件好事,能紓緩市場對地皮供應的需求。因樓市正處於蓬勃時期,此舉亦不會推低樓市。但政府應該推出更多中小型及豪宅地皮,避免樓市失衡,以配合政府的政策,亦希望將勾地的門檻由現時8折降至6折。

他又指,對即將截標的前元朗朗地皮感興趣。

香港置業香港區住宅物業部主管黎漢群認為,如把每年住宅新供應量由原來的2萬伙增至3萬伙,數量未算多,不過目前來說港島區及市區細單位供應仍不足,因此可以考慮增加此類供應。而多推限呎樓地皮有利紓緩中小型住宅市場的壓力。

她又認為,土地供應應該增加,至於8折勾地鬆緊程度取決於政府,個人支持定期賣地,而被勾出地皮則有較大信心可以成功售出。而土地供應應有長期發展策略,集團會研究元朗朗屏限呎盤地皮項目。

趙國雄贊成增限呎盤供應

長實執行董事趙國雄昨日出席代理新春團拜時稱,對於即將公布的財政預算,他預期會有對經濟有幫助的好消息,經濟好,樓市亦會受惠。目前本港經濟發展穩健,市場對於物業有需求,由於現時利息低企及市民收入增加的利好因素下,預料今年樓價有雙位數升幅。

有傳政府擬將增加土地供應量,他表示支持,認為能鼓勵市民置業,特別對70、80後的人士有利。作為發展商,亦希望政府推出更多土地供應,如果增加供應限呎盤地皮,推更多中小型單位,相信能令市場平穩發展,長實亦有興趣參與發展,會以市場可承受價格推售。

他預期,集團將會增加競投土地,迎合市場發展。元朗朗屏限呎盤地皮將於本月18日(下周五)截標,長實會積極研究。

吳崇武冀勾地門檻降至6折

不過,華懋集團售樓部總經理吳崇武表示,每年本港的住宅單位供應量約1.8萬至2萬個,政府推出2萬個單位供應已經足夠,增至3萬個屬過多。但現時本港樓市求過於供,加上新增供應要3至4年後才推出市場,相信不會令樓價急跌。

關傑林：每年供應3萬伙可穩市

泛海執行董事關傑林表示,若增加新供應至每年3萬伙,由於單位非即時推出市場,短期能穩定樓市及令市場更健康發展。他估計,今年本港樓價「硬淨」,升幅可達8%至10%。由於政府政策主要針對住宅,相信部分投資者會轉投寫字樓及商舖。

他又表示,集團會研究是否參與競投元朗朗屏限呎盤地皮招標。

嘉里代理市務部總經理吳美珊認為,增加供應是好事,反映政府不希望樓價升得太急及太快,以穩定樓市。集團會研究是否參與競投元朗朗屏限呎盤地皮招標。

南豐發展地產部副總經理黎學良指出,若增加新供應至每年3萬伙,市場可以自行調節,亦可以令樓市更健康發展,但推出地皮位置應更多元化,即使新界地皮亦有其吸引力。而勾地加不定期賣地是好的賣地機制。

梁志堅：政府應降低勾地門檻,令發展商容易勾出土地,增加單位供應。

長實執行董事趙國雄：對於政府擬增加土地供應量表示支持,此舉能鼓勵市民置業,特別對70、80後的人士有利。

華懋售樓部總經理吳崇武：每年本港的住宅單位供應量約1.8萬至2萬個,故政府推出2萬個單位供應已經足夠,無需將供應量增至3萬個。

香港置業香港區住宅物業部主管黎漢群：每年新供應量增至3萬伙,數量未算多。

泛海執行董事關傑林：短期能穩定市場信心,3萬伙數量未算過多。

嘉里代理市務部總經理吳美珊認為,增加供應是好事,反映政府不希望樓價升得太急及太快,以穩定樓市。

南豐發展地產部副總經理黎學良：若增加新供應至每年3萬伙,市場可以自行調節,亦可以令樓市更健康發展,但推出地皮位置應更多元化,即使新界地皮亦有其吸引力。

製表：香港文匯報記者周穎

長實加快推售名城

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)兔年伊始,各大發展商相推盤盤客。長實集團執行董事趙國雄表示,由於農曆新年期間市民置業意欲提升,加上洪水橋尚城未取獲售樓紙,因此加快推售已為現樓的大圍名城,名城尚有300伙預留單位,最快於下周末重推,呎價參考名城二手呎價。

根據代理資料顯示,現時名城望獅子山景的單位二手價平均叫價為9,000元至1萬元,成交呎價亦達9,000元。名城的會所及全新現樓示範單位將於下周末開放予公眾參觀,並會最快於下周末推售全新一批單位,現時該300伙預留單位面積介乎980至1,273呎,主打3房及4房戶。

星堤下周派發樓書

至於市場另一焦點新盤筲箕灣,消息指出,基於設於九龍站環球貿易廣場的3個有裝修及1個清水房示範單位仍未完工,發展商新鴻基地產會於下周末派發樓書,及有可能派發價單,最快的開售期有可能要到2月底。

瓏璽已獲500個查詢

新地物業投資部高級經理(銷售及市務)胡致遠指出,西九瓏璽已獲500個查詢,客源分布於九龍站、奧運站,內地客佔10%,由於估計內地客比例將提升,會於2月底至3月舉辦大型展銷,售價參考天璽,現時天璽的呎價約2萬元。至於屯門站於今年底推售首期1,000伙,其餘900伙明年推售。

新地代理高級銷售及市務經理陳漢麟指出,將軍澳56

區由6座提供1,000伙,樓面100萬呎,主打3房戶,另外有兩棟酒店及商場,住宅單位下半年可以推出。至於港島南灣尚有30多伙,主要分佈於第1、2座,低層呎價由1.8萬至1.9萬元,高層約2萬多元,料第二季以現樓形式重推。

上林月底重推加價5%

香港置業香港區住宅物業部主管黎漢群指出,會於2月底加價5%重推上林,首推3間面積1,563呎,連車位,呎價2.2萬元起,有蓋車位120萬,無蓋車位70萬。

南豐發展地產部副總經理黎學良指出,跑馬地雲暉大廈預計下半年推售,面積2,000至2,500呎,售價參考禮頓山,現時呎價為2.5萬元,至於8個複式面積3,800至4,800呎,意向呎價4萬元,創區內新高價。至於羅便臣道80號已售38伙,套現8億元,現時呎價介乎1.4萬至2.2萬元,將加價5%至10%。

泛海執行董事關傑林表示,集團旗下樓盤「皇璧」尚餘22伙,暫時平均呎價約1.4萬元,相信仍有加價空間。

英皇地產的港島西「維壹」前晚及昨日再沽出3伙,項目於新春推廣期間已累售13個單位,令售出單位總數達70伙。剛售的3伙包括28樓A單位,建築面積1,536呎,成交價241.8萬元,平均呎價15,743元,以建築期付款方式購入;9樓B單位,建築面積895呎,成交價1,284.19萬元,平均呎價14,348元,以建築期付款方式購入;以及28樓B單位,建築面積895呎,以1,507.1萬元購入,平均呎價16,839元,以建築期付款方式購入。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)尖東廣場羅守輝及相關人士,去年初以1.9億元購入的屯門有成工業大廈,剛申請轉商業用途,擬提供商業樓面達13.9萬呎,另食肆及商店等達9萬呎。另外,著名慈善家余彭年亦申請將旗下九龍塘根德道5號重建1幢4層高住宅,提供4個單位,涉及樓面近8,942呎。

政府積極活化工廈,不少投資者亦瞄準這批物業展開收購,其中尖東廣場羅守輝去年購入的屯門有成工業大廈剛申請「工轉商」,地盤鄰近地鐵站,現址為一幢樓高14層的工廈,共有樓面229,937呎,申請改建辦公室、食肆或商店及服務行業,只進行內部改裝,改裝後辦公室



余彭年持有的九龍塘根德道5號,擬重建1幢4層高物業。香港文匯報記者顏倫樂攝

樓價指數7周累升4.55%

香港文匯報訊 本港整體樓價指數向上,屢創九七後新高。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,自去年11月20日實施額外印花稅後第九周,中原城市領先指數CCL最新報91.45點,按周上升0.68%,指數創1997年11月2日錄得96.25點後逾13年來新高。CCL從SSD後的谷底87.48點(2010年12月19日)起,7周以來累計上升4.55%。

CCL指數續創13年來新高

黃良昇表示,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報88.85點,按周上升1.08%,指數創1997年11月23日錄得88.90點後逾13年來新高。CCL Mass由SSD後的谷底(2010年12月19日)起,7周累升5.44%。

港島區大型屋苑樓價指數再度升穿一百點。兩周前,港島區指數是九七年後首度升穿一百點。上周輕微下降至99.57點。本周港島區指數又升穿一百點,最新報101.56點,按周上升2.00%,指數創1997年10月26日錄得104.44點後逾13年新高。

其他分區大型屋苑指數方面,九龍及新界指數亦錄得按周上升。九龍區最新指數報88.22點,按周上升0.98%。新界東指數最新報86.40點,按周上升0.92%,指數創1997年11月30日錄得89.54點後逾13年新高。新界東指數已經連續8周上升,由2010年12月12日的81.29點,連升8周至最新的86.40點,累計上升6.29%。而新界西最新報71.26點,按周下降0.22%。

中原美聯今年增員工逾千

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今年樓市受內地及香港政策影響,業界估計會令成交量變得波動,然而,為了增加市佔率,中原及美聯兩大地產代理繼續大力拓展香港及內地分行數目及大增人手,兩代理在港增員工逾千。

中原集團主席黎明楷表示,集團今年有意於內地及香港兩地增加分行數目,擬於內地一線城市增分店約400至500間,他指,雖然內地樓市調控持續出,但一線城市核心區域的樓價仍受支持,因此相信一線城市樓價大跌機會不大。

黃偉雄：佣金目標111億

至於本港的擴充計劃,中原亞太區董事總經理黃偉雄表示,去年中原集團(包括中原香港、中原中國、利嘉閣)的佣金收入達86億元,單是香港佔32.8億元,大升30%,今年目標為111億元,香港佔34億元。現時中原集團共有1,500間分行及3.5萬人,其中香港佔3,500人及235間分行,今年會增加27%至300間分行,人數亦會增加14%至4,000人。

陳坤興：分行增加2成

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示,今年香港區住宅及工商舖計劃增加20%分行,由215間增至260間,人手會增加500至600人,由逾3,000人增至3,600人,但一切視乎政府措施會否加強,可能影響成交量。

屯門有成工廈申建商廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)尖東廣場羅守輝及相關人士,去年初以1.9億元購入的屯門有成工業大廈,剛申請轉商業用途,擬提供商業樓面達13.9萬呎,另食肆及商店等達9萬呎。另外,著名慈善家余彭年亦申請將旗下九龍塘根德道5號重建1幢4層高住宅,提供4個單位,涉及樓面近8,942呎。

政府積極活化工廈,不少投資者亦瞄準這批物業展開收購,其中尖東廣場羅守輝去年購入的屯門有成工業大廈剛申請「工轉商」,地盤鄰近地鐵站,現址為一幢樓高14層的工廈,共有樓面229,937呎,申請改建辦公室、食肆或商店及服務行業,只進行內部改裝,改裝後辦公室



余彭年持有的九龍塘根德道5號,擬重建1幢4層高物業。香港文匯報記者顏倫樂攝

樓面共139,009呎,食肆或商店及服務行業90,925呎。

余彭年根德道5號申建4層住宅

另外,著名富豪慈善家余彭年持有的九龍塘根德道5號,規劃為「住宅(丙類)1」,最多可建3層高建築物,向城規會申請略為放寬建築物高度限制至4層,以容許在建築物內開設1層地庫作8個私家車停車位及附屬機房用途。

根德道5號現址為養和護老院,地盤面積約14,898呎,擬以0.6倍地積比重建1幢4層高物業,涉及住用樓面8,942呎,提供4伙,另有約11,055呎的休憩用地。事實上,根德道5號去年曾與3號及7號一併向城規會申請建酒店,但遭到城規會否決,是次拆散,將5號獨立申請以「捲土重來」,改變規劃重新開闢。

此外,信和持有的上水古洞南坑頭丈量約份第92約地段第1145號餘段,曾為舊豬場,位於系內新盤Goodwood Park的對面,劃為「政府、機構或社區」用地,發展商剛入紙申請於地盤興建3幢2層高屋宇,地積比0.4倍,涉及樓面共5,770呎。據悉,上述地盤去年中仍屬私人持有時,曾申請建骨灰廠,但因毗鄰豪宅及度假村會所,遭到鄰近居民反對,業主最後撤銷申請,地盤其後易手,並由信和在8月以近1,700萬元購入,相信會與毗鄰豪宅整合發展。

城規會昨修訂沙田水泉澳土地用途,包括將多幅土地改為「住宅(甲類)1」,以適應未來的公屋發展,並為範圍內訂下高度限制,由主水平基準上150至200米不等,修訂後的大綱圖將公開諮詢2個月。