

南豐永泰15億奪得 置業者對後市趨審慎 限發水無礙競投 紅磡地高價成交



香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港府新財年首次賣地,出現「發展商熱、二手市場冷」的現象。發展商無懼收緊「發水」,紅磡高山道地皮經88口價激烈競投,由南豐財團以近市場預期上限的15.25億元奪得,高底價69%,樓面地價每呎9,934元,為九龍區第五大呎價地王。不過,區內二手市場反應冷靜,未有如以往般賣地高價成交即出現大規模封盤及反價潮。業內指出,在政府大增土地供應、按息上調等利淡因素下,置業者對後市看法趨審慎,不再一窩蜂追價,將來樓價升幅料放緩,而是次地皮規模較細也難作指標。



南豐董事總經理蔡宏興手持16號牌投得紅磡高山道地皮。香港文匯報記者劉國權攝

首幅受實施「發水」上限10%新例影響的紅磡高山道住宅地皮昨拍賣,雖然場中不時有人示威「贈興」,但無損發展商追價熱情,出價一口接一口,拍賣官中文翻譯甚至跟不上叫價。拍賣官兼地政總署副署長羅思善以9億元開價,期間共有9個財團競投,包括信和、華懋、嘉里、英皇、南豐、新世界、嘉華、大昌、俊和等,經過29分鐘共88口叫價,終由南豐及永泰合作的財團以15.25億元奪得,接近市場15.3億元的預期上限,高出底價69%,樓面地價每呎9,934元,以呎價計,是九龍區第五大地王。

項目總投資料約21億
勇奪心頭好的南豐董事總經理蔡宏興於賣地後表示,此項目會與永泰地產各佔50%發展,除地價15.25億元外,料建築費用約5億至6億元,總投資額料約21億元。他指出,項目主要會發展100多伙兩房、三房及四房戶,預計項目將於2014年底完成,住宅單位最快於2013年推出市場。

土地供應、按息上調等利淡因素下,置業者對後市看法趨審慎。(另有東亞銀行再加H按息新聞見B8版)

長實：限發水樓宇更矜貴

拍賣官兼地政總署副署長羅思善於土地拍賣會後亦表示,今次賣地地氣激烈,反映發展商投地意慾強,被問到政府增加土地供應是否為樓市降溫的良方,他認為難以評論,但市場均認為此乃紓緩樓市的其中一種方法,但不可以保證地價及樓價一定會因而回落。去年11月曾批評限制發水會推高樓價及影響投地意慾的長實集團執行董事吳佳慶昨表示,地皮成交價很好,不認為發水限制政策對樓宇有太多限制,新措施更能夠令樓宇之間的距離收窄,令樓宇變得更矜貴。長實副主席李澤鉅亦指出,成交價具指標性。被問到何故拍賣過程中未有出價至最後,他回應指出,作為發展商對出價競投亦要負責任。

九龍區五大高呎價地王

拍賣日期	地王位置	成交價	呎價	發展商
2010年10月	九龍塘義德道3及5號	16.3億	17,976元	華懋
2010年8月	九龍塘義德道1號	12.85億	16,500元	嘉里
2010年6月	何文田前山谷邨2期	109億	12,540元	新地
2010年8月	亞皆老街204號	41億	10,398元	長實
2011年4月	紅磡高山道	15.25億	9,934元	南豐及永泰

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

8幅住宅地本季將推出

推出日期	地點	估計可建樓面積(平方呎)	估計地價(元)
4月29日招標	紅磡實其利街與機利士南路交界	約56,411	約3.1億
4月29日招標	紅磡利工街5-23號	約104,841	約6億
5月12日拍賣	司徒拔道前嶺南書院地盤	約180,835	約41.6億
5月12日拍賣	九龍塘又一村海業路62號	約36,781	約3.7億
5月12日拍賣	元朗牛潭尾新潭路旁近碧豪苑	約101,095	約4億
6月	西半山波老道21、23及25號	約435,296	約100.1億
6月	元朗屏山屏葵路	約65,402	約1.9億
6月	東涌第55A區	約1,367,028	約40.3億

資料來源：美聯物業 製表：香港文匯報記者 周穎

紅磡高山道地皮資料

地段：九龍內地第11184號
地皮用途：私人住宅
地皮面積：約20,470呎
地積比率：7.5倍
可建樓面面積：約153,516呎
發展限制：10%發水上限；樓宇高度不可超過120米；須於2016年12月31日前建成。
開價：9億元(5,862元/呎)*
成交價：15.25億元(9,934元/呎)*
預計總投資額：約21億元(13,680元/呎)*
買家：南豐(50%)、永泰地產(50%)
註：*樓面地價
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

團體示威 拍賣4度中斷

香港文匯報訊(記者 周穎) 紅磡高山道地皮拍賣,除發展商競投氣氛激烈外,場內外同樣熱鬧,美孚新邨居民、環保觸角及殘疾人士團體到場表達不同訴求,約半小時的拍賣4度被中斷。

拍賣官：不希望將來再發生

面對多個團體示威抗議,令整個賣地過程受影響。拍賣官兼地政總署副署長羅思善表示,示威對拍賣無影響,發展商競投仍積極,但他坦言不希望將來有人在拍賣過程中不斷示威。



昨日有多個團體到賣地場請願,其中團體要求九巴向殘疾人士提供半價優惠。香港文匯報記者潘政祁攝

專家解讀 泡沫風險增加 樓價漲幅料放緩

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港府本月實施「發水」限制,昨屬新例後的首次賣地,結果卻以市場預期的上限價成交,有學者直言「大跌眼鏡」,亦反映發水限制對發展商造成的影響有限。地皮昨日成交價雖近萬元,但多間大型發展商積極「出手」,加上地皮規模不大,市場認為對後市指標性有限。有分析師更預計,情況或多或少反映樓市泡沫風險趨升,而且按揭利率上升,政府土地供應增加等多項利淡因素,多個衡量樓市風險指標正亮起「警號」,今年餘下時間預計樓價漲勢或減緩。

加快推地難即時降溫

今年以來樓價累計升近一成,分析師預期,在按揭利率上升、土地供應增加等多項利淡因素下,今年餘下時間樓價漲勢將減緩,多個衡量樓市風險的指標正亮起「警號」,例如去年第四季普通住宅價格與年收入比率達11倍,超過以往長期平均比率9倍的水平。此外,隨著樓價和利率走高,供樓負擔比率(即供款佔入息的比例)也在上揚,反映樓市泡沫風險正在增加。里昂證券地產研究部主管王麗認為,政府決心增加土地供應,料難為樓價帶來即時降溫作用,相信土地持續供應下,長遠將會見其效。現場所見,昨日賣地場上「百家爭鳴」,雖然

地皮細細,但多家發展商均派出公司要員到場,如長實就派出副主席李澤鉅與執行董事吳佳慶、信和派出黃永光等等,反映對地皮的重視程度。經濟學者關焯照表示,雖然多家發展商均到場,但可以見到於拍賣中段幾間大發展商已「鳴金收兵」,反映其觀望性質較濃,故昨日成交價的指標作用有限。

下半年樓市或將逆轉

他又坦言,是次的成交價出乎意料的高,較原本估計至少高出10%至15%,由於地皮屬於發水新限制實施後首幅拍賣的土地,將來發水比例最多10%,較以往普遍發水30%為低,令地價相比以往顯得更加高昂,發展商願意高價投地,他相信,是次投得地皮的南豐及永泰地產是有個別的盤算,可能是因土儲不足而高價投地,對後市參考性不高,但反映新發水限制的影響已被市場逐漸消化。

早前政府揚言將加大供應,之後每季均有多幅地皮推出。關焯照續表示,除非之後拍賣的地皮,大型發展商亦跟進「搶地」,否則現時低息環境、通脹情況下,個別的賣地成績很難對樓市有太大的衝擊。他重申早前對樓市的聯法,認為第2季可能仍反覆向上,呈「價升量跌」的局面,但因樓價已現「泡沫」,下半年若市況逆轉,則甚大機會有「爆破」危機。

二手反應冷靜 個別業主提價3%

但地皮始終太細,對後市指標不大,估計市場不會有太多封盤情況,因市場放盤已經比以往減少,但叫價會輕微上調5%。美聯集團首席分析師劉嘉輝於賣地後表示,賣地結果相信對同區二手樓價有刺激作用,早前同區二手成交放緩,相信是次賣地成交價理想會令區內二手交投上升5%至10%,加上區內供應不多,部分二手業主或略調高售價。但劉氏補充,在銀行調高按揭利率的背景,買家態度始終審慎,雖然地皮成交價理想,但未必對二手叫價有明顯刺激。

區內屋苑交投全線下跌

香港置業黃埔半島豪宅分行高級營業經理陳紹眉表示,區內地皮拍賣成績理想,

有個別業主隨即調高叫價,其中一個即時提價的個案為海濱南岸1座高層D室單位,建築面積770平方呎,3房開隔,享永久海景,業主於賣地前夕叫價680萬元,現調高20萬元,提價幅度近3%至700萬元。

另一個提價個案為半島豪庭2座極高層G室單位,建築面積932平方呎,3房套房設計,享少海景,賣地前夕叫價800萬元,賣地後調高叫價至830萬元,幅度達3.75%。雖然上述提價個案僅屬個別例子,區內普遍業主暫未有明顯反應,不過相信短期內區內業主將收緊議價空間。受市場有多個一手新盤同步推出及區內業主於拍賣前夕持觀望態度,4月份紅磡區各指標屋苑交投均全線下跌,跌幅介乎2%至50%。

季內推8地 月月有地賣

香港文匯報訊(記者 周穎) 政府在新財年變相復恢定期賣地,於第二季推出拍賣或招標的住宅地皮多達9幅,即平均每月推出約3幅土地。美聯測量師行董事林子彬預計,9幅地皮提供約2,650伙單位,單是地價可為庫房帶來約212.7億元進帳。

林子彬稱,除昨日拍賣的高山道地皮外,餘下8幅住宅用地將於本周五及5、6月推出。最快周五推出2幅紅磡甲類地皮招標,料值約9.1億元。而5月12日則一口氣推出3幅地皮拍賣,包括司徒拔道前嶺南書院地、九龍塘海業道地及元朗牛潭尾地

<p>要聞 孫公腎衰竭 稱會堅持工作</p> <p>教育局局長孫明揚證實患有腎衰竭半年,需要在家中進行俗稱「洗肚」的腹膜透析治療。他表示,洗肚沒有影響工作,會完成餘下14個月的任期。 詳刊A6</p>	<p>要聞 台灣翻小火車 5死107傷</p> <p>台灣阿里山森林鐵路神木支線27日午間發生小火車翻覆事故,導致5人死亡,107人受傷,據悉,5名罹難者均來自大陸。 詳刊A8</p>	<p>要聞 明年台灣大選 上演「雙英會」</p> <p>民進黨27日公布蔡英文為民進黨2012參選提名人,同日國民黨也召開會議,通過馬英九代表國民黨參選2012年大選。至此,2012「雙英」對決正式開打。 詳刊A10</p>	<p>要聞 保護證人組警長 練靶走火受槍傷</p> <p>一名隸屬警方保護證人組的警署警長,昨在灣仔警察總部靶場進行例行射擊訓練期間,手槍走火,子彈擊傷其右大腿。 詳刊A16</p>	<p>國際 凱特發噩夢 全裸出席婚禮</p> <p>明天是威廉王子與準王妃凱特(前譯凱蒂)的大喜日子,一對新人大為緊張,據報凱特甚至發噩夢——自己竟然全裸出席婚禮! 詳刊A24</p>	<p>財經 「五成股權」原則 阻電盈分拆電訊</p> <p>電信盈科擬以商業信託形式分拆電訊業務上市之申請遭港交所駁回,市場相信,此與證監會堅守「制定商業信託架構時應將有關水平提升至五成」的原則有關。 詳刊B1</p>
---	---	---	--	---	--