



樓價越97 業主狠加租五成

瘋狂加租 香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港樓價已接近97年高峰期水平,未能承擔置業重擔的市民轉投租務市場,加上公共交通事業開始加價,出租單位業主亦借勢加租下,造成新一輪租金的大升浪,部分新簽租約大幅加租超過50%,如奧運站柏景灣由月租1.1萬加至1.7萬元。其中4月份的租金單月升幅達2.1%,創18個月新高,反映受需求增加和通脹加劇影響,私人住宅租金升勢明顯加快,業界預計,今年第二季租金可望逼近97高位。

樓價大升下,租金自然亦跟隨回升,美聯物業浪濤灣分行營業經理黃志明表示,以大角咀奧運站柏景灣為例,現時樓價已比2008年底金融海嘯時回升近70%,租金升幅亦接近,08年底至09年初金融海嘯時柏景灣的月租約1.1萬至1.2萬元,如今兩年租約到期,月租已升至1.7萬至1.8萬元,升幅亦逾50%。

回報理想吸引長線投資

中原地產研究部聯席董事黃良昇亦指出,根據中原地產新簽租約統計,今年4月份全港85個大型私人住宅屋苑的平均租金每平方呎錄得19.6元,按月上升2.1%。4月的租金單月升幅是繼2009年10月的3.2%之後,創18個月新高,並與今年第一季整季的租金升幅相同,反映受需求增加和通脹加劇影響,私人住宅租金升勢明顯加快。他預計,今年第二季租金可望升穿20元水平,逼近97高位。

本港經濟持續增長,失業率下降和薪金上升等因素,增強市民的付租能力,在國家的支持下,住宅租務市場活躍,令租金長期向上。雖然踏入加息周期,但租務回報理想,吸引長線投資者買樓收租,帶動租金穩步上揚。租金已連升25個月,呎租由2009年3月的13.2元低位上升至今年4月的19.6元,累積升幅達48.5%。

港灣豪宅租金升幅最高

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,按屋苑劃分,受惠租金落後大市,大角咀港灣豪宅的租金升幅最高,首4個月出租單位租金的平均上升10.4%,4月每呎租金21.3元水平;荃灣綠楊新邨則在港鐵地利支持下,整體租金亦在年內急漲9.3%至現時的19.9元,居居次席。奧運站維港灣的租金則升8.6%至4月的每呎26.6元,排名第三。



本港樓價越97,帶動租金上漲,加大通脹壓力。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)為增加土地供應,政府本周四將拍賣港島中半山波老道及元朗兩幅住宅地,其中波老道豪宅地勢成大型發展商爭奪目標,成交價有望突破120億元,打破97年小西灣地皮創下的118.2億元的最高紀錄,問鼎香港土地拍賣史上最貴地王,成交價甚至高達152億元,樓面地價每呎達3.5萬元。憧憬賣地成績佳,中半山二手業主齊掀反價潮,並屢見新高成交。業內指出,近年每次賣地均成為樓價向上的推手,令人反思政府的供地政策有否對症下藥。

波老道地王將在周四拍賣,料成交價介乎109.7億至152億元。

香港賣地史上五大地王

| 拍賣日期 | 地皮位置 | 成交價(元) | 買家 |
|----------|----------------|--------|---------------|
| 1997年3月 | 小西灣(藍灣半島現址) | 118.2億 | 信置、信和黃氏、中銀、光大 |
| 2010年6月 | 何文田佛光街 | 109億 | 新地 |
| 2010年7月 | 山頂轟歌信山道 | 104億 | 九倉、南豐 |
| 2004年10月 | 何文田常盛街(半山壹號現址) | 94.2億 | 長實、南豐 |
| 1997年6月 | 紅磡環海街(海名軒現址) | 60.6億 | 長實、和黃 |

香港新地王周四誕生 成交價料超150億

勢破97年小西灣地皮紀錄

業界估計,由於港島豪宅一向供不應求,長遠看升,料成為大型發展商的爭奪對象。而多間大型發展商早已表態對波老道地皮感興趣,其中長實、新地、新世界、嘉里、南豐均是「黑馬」奪標者,嘉華亦表態會合組財團競投。此地皮曾於去年6月獲發展商試勾但告失敗。

享有開揚維港景致

周四拍賣的波老道21-25號地皮,前身為3幢政府公務員宿舍及遊樂場,地理位置優越,景觀開揚,擁中環、金鐘及維港景致。該地皮面積約112,893呎,以約3.87倍地積比計算,可建樓面約為435,296呎,建築物高度限制為香港主水平以上210米及230米,城市規劃為住宅(乙類),所發展建築物寬度不可以超過60米及建築物之間的距離不得少於15米,地盤最高容許的覆蓋率為30%,綠化地帶為地盤面積的20%,發展商需要為地盤西南面的山泥傾瀉潛在危險遞交評估報告及負責其相關的防預措施,發展項目並設10%的發水上限。

美聯測量師行董事林子彬預期,發展商有機會建2座樓高約17至20層高的分層式豪宅,並有少量樓面用作興建豪華花園洋房。若地皮以約每呎樓面地價2.8萬元成交,地皮成交價將達約122億元,比97年售出的小西灣地皮118.2億元還要高,勢創賣地金額紀錄新高。由於地皮涉及金額頗大,故參與競投的財團料以大型發展商,以及發展商合組財團競投為主。

中原測量師行估價部董事張競達指出,基於豪宅供不應求,波老道豪宅地王更是不少發展商心儀已久的地皮,可享金鐘及中環一帶海景,而且涉及斜坡的問題較細,料會吸引不少大型發展商爭奪,成交價有望達152億元,勢創賣地金額紀錄新高,樓面地價料達3.5萬元。

料吸引大型發展商競投

長實執行董事趙國雄昨表示,集團如果競投波老道地王,將會以獨資形式參與。被問及若拍賣成績理想對後市影響,他認為,豪宅項目與一般上車盤不同,上車盤以用家為主,豪宅買家負擔能力更好。他指出,今年逾2,000萬元以上豪宅成交案較往年多,主要是買家收入增加,經濟氣氛好帶旺樓市成交活躍,更多人願意購入大單位,而內地客亦多購入豪宅作投資用途,因此,今年豪宅均出現穩步

周四拍賣兩幅住宅地

| 地皮位置 | 香港波老道21、23及25號 | 元朗屏山屏葵路 |
|------|----------------|-------------------|
| 地段編號 | 內地地段8949號 | 丈量約份第121約地段第2129號 |
| 地皮面積 | 112,893呎 | 65,402呎 |
| 可建樓面 | 435,292呎 | 65,402呎 |
| 地皮估值 | 109.7億—約152億元 | 2億—2.2億元 |

上升情況,升幅達20%。他稱,長實今年初預期今年整體樓市看升,豪宅全年將有雙位數增幅,如果現時市況持續,升幅將較原預測為高,而豪宅升幅看高一線。

元朗屏山地皮料值2億

至於另一幅位於元朗屏山屏葵路住宅地,鄰近塘坊村輕鐵站,韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示,地盤面積65,402平方呎,地積比率為1倍,可建總樓面面積65,402平方呎,建築物高度限制為15米,城市規劃為住宅(丙類),地盤最高容許的覆蓋率為40%,綠化地帶為地盤面積的20%,發水上限則為10%。他預期,此地皮的成交價料約2億元,樓面地價約3,058元。

供地錯配 樓市火上加油

改弦更轍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市火熱,豪宅樓價屢見天價,中小型住宅樓價亦跟隨上升,本港樓價於首5個月已升逾10%,小市民上車難上加難。政府為減慢樓價升勢,於本財政年度首季(即4至6月)主動推出5幅豪宅地、1幅高密度住宅地、1幅商貿地及3幅限呎地,不過,業界認為,政府於本財政年度首季以拍賣豪宅地為主,不但未有對症下藥令樓價降溫,反而火上加油,政府應於本財政年度第二季再推出餘下兩幅限呎地,甚至加快推出市建局及港鐵沿線可建中小型住宅單位的地皮招標。

長遠看升 發展商爭相搶地

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國認為,政府是香港土地最大供應者,然而即使今年勾地表內的土地全部推出,都只能提供約1.4萬伙各類型住宅,但後繼是否充足仍是未知之數,換言之,各大發展商早已估計到香港政府長遠土地供應有限,解決不到供求失衡的問題,住宅樓價長遠看升,令他們仍要爭相高價搶地,進一步推高樓價。

陳超國估計,政府於本財政年度第二季會再推出尚有兩幅限呎地,同時亦可推出市區大型住宅地皮如北角油街前政府物料倉庫商用地、九龍常樂街與常盛街交界,及九龍佛光街與常富街交界兩幅住宅地,以求平衡。此外,久未推出招標的市建局及港鐵沿線住宅項目亦是考慮之列。

恒隆集團主席陳啟宗早前亦表示,本港過去10年每年土地供應不足200萬呎,遠低於前一個10年的每年400萬呎,批評政府政策失誤。近兩年政府雖然加大供應,但他認為,政府對大眾化物業、上車盤的供應亦嫌不足。他指出,如果政府表明有大量土地供應,香港人

在「理性預期」下,樓價就會下跌。

應限內地資金只准買貴價樓

雖然政府及大部分地產商都不贊成限外令,禁止內地客來港置業,有違香港的自由經濟體系,但內地客已間接刺激港住宅樓價上升,政府去年於施政報告中提出不准買樓作投資移民,但來港作投資移民人士依然有住屋需求。經濟學家關焯照表示,港府應為內地資金買香港樓宇設限,如限制內地資金只能參與高價的住宅市場,令實質居住需求較多的中低價樓宇不受內地資金影響而被炒高樓價。

基於過去數年中小型住宅供應減少,上車一族難以上車,為增加中小型住宅供應,去年底政府首度推出招標的元朗限呎地大受發展商歡迎,政府遂加大力度增加限呎地皮,單是今個財政年度便有5幅限呎地推出,預計提供約3,000伙中小型單位。其中紅磡兩幅限呎地及東涌第55A區限呎地已相繼推出招標。另外兩幅分別位於荃灣前大窩口工廠大廈地盤及元朗東頭,剛由工業區改劃住宅地,反映政府增加限呎單位供應的決心。然而,限呎不限價下,中小型住宅單位供應略為增加,但發展商以發展精品豪宅下,上車一族的置業夢似乎難如願。

有望於第二財季推出土地

| 地皮位置 | 用途 | 面積(公頃) |
|-----------------------------|----------|--------|
| 北角油街前政府物料倉庫 | 酒店及住宅/商業 | 0.7887 |
| 九龍常樂街與常盛街交界(前何文田邨第2及7期重建地盤) | 住宅(乙類) | 2.081 |
| 九龍佛光街與常富街交界(前何文田邨第3期重建地盤) | 住宅(乙類) | 0.7191 |
| 荃灣前大窩口工廠大廈 | 住宅(限呎地) | - |
| 元朗東頭常業西街 | 住宅(限呎地) | - |

註:因未有賣地章程,暫難統計可建單位數量

中西半山二手業主反價10%

地王效應

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本周四拍賣波老道豪宅地王前夕,過去一周中西半山的二手業主已現反價潮,反價幅度介乎5%至10%,更屢見新高成交。香港置業合和分行高級營業經理曹永達表示,不少長線投資者看好後市,上周已有不少投資者偷步入市,成交宗數追回早前的水平,並有7至8宗創同類型單位新高價成交,入市者以長線投資者為主,如愛都大廈第1座中層A室,以6,450萬元成交,面積3,347呎,創同一層數單位新高售價。此外,地利根德閣第1座低層B室,面積3,052呎,售價3,900萬元,亦創出同一層數新高價。

料帶動逾千萬物業註冊量

曹永達認為,美國經濟復甦未見起色,有可能再推出第三輪量化寬鬆措施,大量印銀紙,游資充裕下,股市及樓市都會向好,豪宅更因供不應求,樓價看高一線,料周四波老道地王拍賣後,中西半山二手業主會再現反價潮。

香港置業高級執行董事伍創業表示,在港島區優質土地供應持續緊絀的情況下,料波老道地皮拍賣成績理想,加上樓價攀升,料有望帶動本港逾千萬物業註冊有機會突破近三年高位,創海嘯後新高。

換樓客偷步購雅景臺高層

美聯物業西半山豪宅組羅便臣道威勝分行高級營業經理黎啟康表示,中半山波老道地皮即將拍賣,區內業主普遍看俏造價,日前更錄得一名外區換樓客偷步入市,購入雅景臺一個1,391呎單位,約成交的雅景臺2座高層A室單位,面積約1,391呎,3房連套房,連多用途房間,望小量海景,成交價約2,000萬元,呎價約為14,378元。買家為外區換樓客,見單位間隔實用,環境清靜,故斥資入市作自住之用。原業主於去年3月以約1,380萬元購入單位,是次轉售賬面獲利約620萬元,物業升值44.9%。