

會德豐反對碧堤半島高限

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前修訂荃灣西部,除增加住宅地皮以供未來土地供應外,亦於該區全面加入高限及修訂界線,由於涉及的範圍包括會德豐等發展的碧堤半島,公司向城規會呈交反對申述,認為城規會將地盤高限設於100米及120米(主水平基準以上,下同),與碧堤半島現址高度190米不相符,並影響未來重建價值。

荃灣西部大綱圖共接獲17份申述,其中會德豐透過Salisbury Company Limited呈交意見,該公司董事包括會德豐副主席兼執行董事吳天海、會德豐執行董事徐耀祥。

該公司認為,高限沒有反映碧堤半島實況,商場的高限雖然與現有的碧堤坊的30米相若,但有關限制亦影響未來的重建佈局,因為這排除了有關位置用作發展較高住宅樓宇的可能性。

該公司要求修訂大綱圖註釋,在「住宅(甲類)3」地帶(碧堤半島的規劃地帶),加入容許重建至現有建築物高度的條款,以保障小業主的現有權益。

「啟德門廊」概念告吹

此外,城規會昨日審議啟德發展區大綱圖

圖的修訂項目,一如所料,原來的地盤雙塔式建築「啟德門廊」概念,因為附近居民的強烈反對最終告吹,未來發展將改為興建一幢高200米(主水平基準以上,下同)的超級高度。因為改動而失去的商業樓面將透過更改該區規劃來進行彌補。

至於長洲前長洲漁會公學的小學現址,現規劃為「政府、機構或社區(4)」地帶,擬建私人會所、食肆,供長洲本地社群舉行婚慶或社區盛事。地盤涉及非住用樓面約6146呎,前身學校於09年停止運作,並一直空置至今。

鴨脷洲西貢兩地下月截標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)地政總署昨日公布鴨脷洲及西貢碧沙路地皮的賣地章程並推出招標,3月16日截標。其中鴨脷洲海旁道地皮佔地3.28萬呎,地積比率7倍,可建樓面約22.98萬呎,高限約120米,覆蓋率約65%。市場預測地盤樓面呎價約5,000元至8,500元,地皮總值約11.49億至19.53億元。

鴨脷洲地皮估值19.5億

另一幅西貢清水灣銀線灣碧沙路地皮,地盤面積81,968呎,地積比率0.4倍,高限約地面以上9米或3層高,覆蓋率僅20%,

可建樓面約32,787呎,樓面地價可達1.5萬至2萬元,市值約4.92億至6.56億元。

長實執行董事趙國雄表示,經考察後,正計算鴨脷洲住宅地皮的估值數據,而正在招標當中的坪洲住宅地皮,長實亦正處於研究階段。

趙國雄又指,政府把大型地皮拆細出售,可鼓勵中小型發展商參與,但亦會對社區規劃有影響。政府持續推出「限呎」、「限量」地,因太多限制,地價自然會下調,作為發展商投地要計數,再決定入標價。他又相信,政府不會把發展商不要的地全部改作居屋或公屋用。

西環新盤半小時沽35伙

傳劉夢熊家人預留千呎戶 長實將軍澳85區或季末售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)新盤乘二手樓市回暖再展熱浪,會德豐地產以貼市價推售的西環石山街2年期樓花 Lexington Hill首批71伙昨晚5時推售,會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示,昨日下午5時半首半小時已售出一半單位,有信心即晚沽清。消息指,全國政協委員劉夢熊斥資1,126.9萬元預留8樓C室,建築面積1,004呎,呎價11,224元。

劉夢熊昨日接受本報記者查詢時表示,自己並無購入上述單位,但不知悉其家人有否購入,亦一向不理會家人的投資。不過,區內代理表示,劉夢熊昨日帶同家人到中環會德豐大廈9樓展銷廳,預留前日公佈價單的8樓C室。

黃光耀指出,昨日首推的71伙,平均呎價1.2萬元,買家中80%為用家,全數71伙沽清可套現7.5億元,最大手買家斥資約3,000萬元買入一層3伙,其中2伙為700多呎單位。該集團今日會再推售另外17伙中高層單位,平均呎價約1.2萬元至1.3萬元。

由華人置業發展的灣仔「壹環」,繼日前連沽6伙後,近日再沽2伙,分別為低層開放式B單位及1房C單位,面積約415平方呎及約614平方呎,成交呎價約1.35萬至1.5萬元,買家分別為現居半山麥當勞道之金融年輕才俊,以及上海投資者。

另一方面,長實大圍的極尚、盛世於

今日首推72伙,分布第2座11至39樓C及D室,平均即供呎價8,903元,計入由發展商提供首2年多付2%樓價可獲最多12%的租金回贈計,平均呎價約8,000元,比名城山景戶二手呎價低約5%至10%。昨日盛世亦加推第5座南翼2樓C室,建築面積1,074呎,即供售價1,195萬元,即供呎價11,128元,最快下一週一推售。

大圍極尚、盛世今推72伙

長實執行董事趙國雄表示,將軍澳85區住宅項目正待批售樓紙,最快於本季末或第二季初推售。

翠林2386萬加推單號屋

此外,恒基於粉嶺的翠林昨日再加推9號屋,建築面積2,910呎,花園面積562呎,售價2,386.2萬元,呎價8,200元,估計已獲預留。

另一方面,春節假期氣氛逐漸消退,市場成交增加,不少二手屋苑出現買家



2年期樓花的Lexington Hill 昨日首推71伙,全數沽清可套現7.5億元。

搶盤、業主封盤情況。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出,由第三次調整結束至新春前後,期間五周CCL Mass累升1.56%,而CCL五周只累升0.91%。CCL Mass五周升幅較CCL的五周升幅高出66個點子。最新CCL Mass輕微上升0.05%至92.68點,創七周新高;而CCL則輕微下降0.03%至95.01點,連續兩周企穩95點。數字反映大型屋苑樓價表現明顯跑贏大市。新春後,大型屋苑成交急增,樓市進入季節性旺市,仍有待3

CCL Mass五周升1.56%

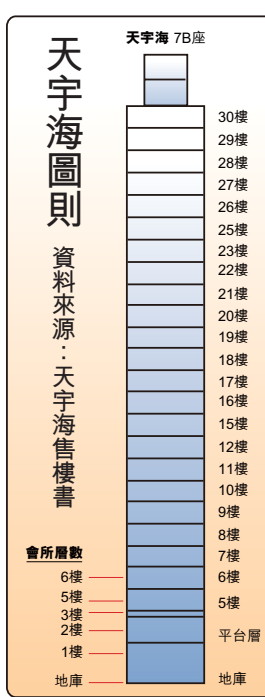
最新分區大型屋苑指數顯示,新界東報89.74點,二周累計升1.44%,按周升0.62%。新界西報75.59點,二周累計升0.38%,按周升0.21%。而港島區及九龍區由於在早前已率先上升,在本周輕微下降。港島區及九龍區指數最新報102.97點及93.92點,按周輕微下降0.22%及0.03%。

趙國雄:天宇海樓書沒誤導

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於早前有小業主投訴長實旗下馬鞍山「天宇海」的5樓以下平台花園大宅,其實是地下近馬路路旁的平台單位,指其樓書指示有誤導之嫌,長實執行董事趙國雄昨日回應指出,「天宇海」樓書已詳細列清各項資料,包括樓層分佈,業主購買前無詳細閱讀樓書屬個人疏忽,事後才投訴對物業資料不知情,責任未必在長實。

趙國雄強調,天宇海所有圖則已獲政府有關部門審批,樓書並無誤導,事後無與業主交涉,不擔心會影響長實品牌。

該名小業主早前表示,於2010年9月以700多萬元購入「海畔花園大宅」平台層特色單位,包括1,000呎單位,連500呎花園,但兩個月前收樓才知「海畔」平台層單位與海隔著行人路、馬路迴旋處及海濱公園。翻查天宇海樓書列明「住宅單位設於平台層、5樓至30樓,不設地下、1至4、13、14及24樓」,樓書另附樓層圖,表明平台層設於地庫之一層。



十大屋苑周末睇樓客重上逾千



利嘉閣地產指,美孚新邨本周末睇樓人流急升50%。

香港文匯報訊 二手樓市自春節出現小陽春,帶動睇樓量持續上升,中原地產本週六、日共錄十大屋苑1,255組預約睇樓客,較上週再增逾26%,重上逾一千組水平。另外,利嘉閣地產估計該行全港50個指標屋苑其間共有3,260組客戶預約參觀單位,較上週末再升11.5%,連續三周錄得雙位數增長。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,外圍環境回穩,低息環境持續,股票市場亦向好,加上無負面消息出現,強化買家入市信心,睇樓量於高水平橫行,二手市場成交急反彈,預計樓市將繼續樂觀發展。

其中,中原地產太古城東山閣分行首席分區營業經理趙鴻運表示,本週末太古城錄睇樓量150組,較上週大幅上升67%,每呎叫價約10,000元。他又指,由於現區業主態度放軟,紛紛提供讓價空間,令成交見起色,屋苑至今已錄約27宗成交,本月成交有望突破50宗。

利嘉閣:上車客意慾續漲

另一方面,利嘉閣地產研究部數據估計,該行全港50個指標屋苑共有3,260組客戶預約在本週末參觀單位,較上週末再升11.5%。客源方面,上車客意慾持續高漲,預約睇樓比例攀升至25%的

甚高水平;反觀,不少業主趁旺市「轉租為賣」,租盤供應減少,租客睇樓比例因而下跌3.7個百分點至26.7%。

按地區劃分,港島、九龍及新界三區周末預約睇樓量全面報升。新界區21個指標屋苑共有1,210組客戶預約睇樓,按周增加13.6%,其中金獅花園睇樓量增40%最厲害。九龍區20個屋苑共有1,290組客戶預約睇樓,較上周末增加10.3%,美孚新邨睇樓人流急升50%。港島區9個指標屋苑共有760組客戶預約,按周增加10.1%,藍灣半島、太古城、康怡花園、南豐新邨及海怡半島睇樓量增加14%至30%不等。

澳洲基金1.8億購荃灣工廈

香港文匯報訊(記者 周穎)工商物業投資前景較住宅理想,吸引投資者重金入貨,澳洲基金嘉民集團及理想集團均以逾億元購入項目。土地註冊署資料顯示,荃灣楊屋道達力中心高層地下及低層地下以1.8億元易手,單位面積87,822呎,呎價2,049元。市場消息指,買家為澳洲基金嘉民集團。原業主於1989年以8,800萬元購入,持貨約22年,賬面獲利9,200萬元。

另外,荃灣白田霸街項目亦以1.22億元成交,市傳買家為理想集團。在港島區方面,香港仔黃竹坑利美達中心19樓以4,225萬元成交,原業主於1979年以300萬元購入,賬面獲利3,925萬元,物業升值逾13倍。

除工廈物業外,市場亦錄得寫字樓成交。市場消

息指出,銅鑼灣高士威道8號航空大廈9樓全層,單位面積2,729平方呎,成交價2,300萬元,呎價8,427元。買家為用家,據悉,原業主於95年以1,214.5萬元購入,持貨約17年,賬面獲利1,085.5萬元,其間物業升值逾89%。



力寶中心呎租53元

金鐘力寶中心(見圖)1座43樓相連單位,單位面積2,024平方呎,以呎租53元租出,屬市價水平,買家為用家,業主為力寶集團,估計回報率約3厘。

澳門去年樓市成交量降額升

香港文匯報訊 澳門去年整體樓市成交量按年減少6.7%至27,624宗,但成交額升至762.6億澳門元(下同),同比增长34.4%,其中住宅成交同樣錄得量跌額升的情況。

據新華社引述澳門統計暨普查局昨日公佈數據顯示,澳門去年住宅成交量為17,176宗,按年減少4.5%,但成交額為588.6億元,增長28.1%。位於澳門半島的住宅成交量為12,862宗,佔存有3,317宗。按成交金額統計,200萬至400萬元的住宅單位有4,967伙,400萬元以上的有4,872伙。

總計全年,澳門住宅平均成交價較2010年升33.6%至每平方米41,433元。辦公室及工業單位的平均成交價分別為每平方米35,076元及12,001元,按年升53.5%及72.4%。另一方面,澳門建成樓宇建築面積為116.3萬平方米,較2010年下跌8.6%,合計提供1,387伙單位,當中住宅佔1,099伙。

住宅平均價格升逾三成

此外,澳門全年簽訂住宅單位按揭貸款契約共7,930宗,較2010年下跌6.7%。

地產熱線

恒基夥金朝陽 申拍大坑舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區靚地不多,核心地段舊樓自然成為發展商爭奪目標,部分發展商選擇合作發展,以免互相競爭而令收購時間拖長。昨日土地審裁處接獲今年第22宗強制拍賣申請,地盤是恒基夥拍金朝陽共同持有95.23%業權的大坑舊樓,按地盤2010年批出的圖則顯示,未來發展樓面65,268呎,將建1幢37層高住宅大廈。

據了解,地盤位處士街2至12號、禮賢街1至11號,地盤面積6,350呎,現址為兩幢6層高的舊樓,樓齡約49年,共有84份業權。按申請人呈交估值報告,地盤估值約3,422.6億元。有業內人士指,估計恒基或金朝陽一方持有超過10%以上的業權,由於大廈樓齡未達50年,未能引用8成強拍門檻,而雙方均希望加快重建,遂破天荒聯手合作發展。

RICS:新造按揭持續下降

香港文匯報訊 英國皇家特許測量師學會(RICS)發表報告指,最近數月因政府監管措施及外圍環境惡化影響下,樓市交投變得審慎,然而整體樓價仍持續上漲,但速度放緩。以香港金管局12月住宅按揭統計調查結果表明,新造按揭貸款宗數持續下降,幅度達15%,由11月的4,885宗下降至4,158宗。此外,新申請按揭亦下跌15%至6,039宗,結果顯示樓市氣氛淡靜及成交下跌。展望未來,該行認為,樓市成交及樓價將繼續回落,反映政府的壓抑樓市措施有效及增長前景趨弱。

車位半月註冊超上月

香港文匯報訊 本港本月至今(截至16日)純車位物業註冊暫錄630宗,涉及金額約3.36億元,超越上月全月水平。香港置業高級執行董事伍創業預期,本月純車位註冊量有望挑戰去年9月的807宗,創出9個月高位。

香港置業指出,本月純車位註冊急升主因是早前發展商拆售車位出售,暫錄最多純車位註冊個案之屋苑為早前發展商有推售車位之屋苑,包括屯門美樂花園,暫錄291宗註冊,其次為荃灣星堤碧翠111宗,而以上兩個屋苑已錄402宗純車位註冊,佔整體純車位註冊個案6成。

太古城持35年賺逾31倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產關凌而表示,太古城翠湖台鄧陽閣低層C室成交,兩房兩廁,建築面積585呎,作價440萬元,呎價折合7,521元。賣方1977年以13.45萬元購得單位,賬面獲利426.55萬元,折算賺逾31倍。

上月僅一成代理有單開

香港文匯報訊 就近日地產代理行業事件,香港置業表示,自政府2010年11月推出額外印花稅(SSD)以來,樓市交投受到顯著打擊,打擊發展商及買家入市信心,踏入今年1月時,逾十個代理才有一個錄得一宗成交,嚴重影響地產代理生計。

香港置業呼籲取消SSD

香港置業行政總裁李志成表示,自SSD實施以來,市場成交量縮減,代理佣金收入應聲下挫,加上行業競爭激烈,在成交量低的情況下不少代理均未能開單,SSD的實施可謂影響到市場3萬多個地產代理從業員的生計。

李志成指出,據土地註冊資料顯示,去年下半年二手註冊走勢已反覆下滑,由6月的8,172宗二手註冊逐步下跌至12月只有3,019宗,跌幅達63%。與此同時,去年下半年平均每月二手註冊僅約4,100多宗,相比上半年平均每月二手註冊約8,300宗下跌約5成。李志成又指,根據2011年12月底計算,地產代理持牌人數為34,719人,即下半年平均每個代理爭奪一個二手客。再者,今年1月二手註冊更跌至有紀錄以來新低,僅錄2,705宗,可見近半年來二手交投偏軟,需求逐步縮減。故此,該行促請政府盡快撤銷額外印花稅,以保地產代理業員工生計。