

港島罕有臨海項目招標 大財團逐鹿

北角邨地王料值百億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今季最矚目的前北角邨住宅地皮落實下月推出招標,這幅位處港島區臨海地段,兼鄰近北角站的超級靚地,加入「限量」條款,最少要建700伙住宅,但平均每個單位面積仍達825呎,料對地皮價值影響不大。測量師估計,地皮市值高達百億元,樓面地價每呎逾萬元,相信只有幾間大型發展商有能力競投。於區內有發展項目的長實及太古地產入標呼聲最高,中型發展商則要合資才夠財力參與是次「地王爭奪戰」。

地政總署昨公布,下月25日招標前北角邨東面商用地盤,7月6日截標。這幅鄰近北角郵輪碼頭的前北角邨地皮,位置優越,屬近年少有的港島區臨海地段,將來可望向東九龍海景,由於前方沒有建築物,未來海景有保證。此外,地皮亦相當有規模,佔地25.19萬呎,可建樓面高達90.07萬呎,當中住宅樓面佔了64%,約57.78萬呎。

住宅部分樓面地價1.3萬

中原測量師行及美聯測量師行,昨日均估計地皮市值達到100億元,樓面地價每呎約11,103元,令地皮有望成為新財年首幅「百億地王」。第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國則估值94.5億元,他認為,項目涉及投資額非常龐大,令將來招標反應不會激烈,並只會成為少數幾間極具實力的大型發展商之爭。

陳超國續說,地盤是由住宅及商業混合發展,估計住宅部分每呎樓面地價約1.3萬元,商業則約為6,000元,未來落成後,住宅每呎售價將達2萬元以上。就地盤的限量條款,高緯環大中華區評值及專業顧問董事張翹楚表示,限量後平均每個單位面積仍有825呎,相信對地價影響輕微,該行對地皮估值達84.58億元。

長實太古料有興趣入標

而據規規會資料披露,地盤尚有其他發展限制,包括高度不得超出80米,約322,872呎非住用樓面中,須保留不少於55,489呎的樓面作為提供政府、機構或社區設施。另外,地盤須闢設不少於136,490呎的公眾休憩用地,包括闊20米的海濱長廊。由於毗鄰東區走廊,居住於此將要面對噪音及空氣污

染等,將來需遞交噪音評估報告等。

業內人士指,太古地產及長實兩間發展商於該區一直有發展項目,其中鄰近地皮的港濤軒就由太古發展,長實去年亦投得北角油街地盤發展,兩發展商對該區發展均較熟悉,財力雄厚,相信對前北角邨地皮有興趣。其次,根據去年發展局文件,地盤內建議設一所社區會堂及一個有蓋公共交通總站,但由政府出錢,發展商設計及動工,由於對將來建築費未帶來負擔,相信不會影響估值。

壽臣山地皮呎價最高3萬

至於兩幅早前被勾出的壽臣山深水灣徑及坪洲東灣地皮,昨日起正式招標,5月25日截標。壽臣山地盤佔地約11.03萬呎,現址為政府宿舍,建有3幢10層高住宅,若重建則最高建15層,最多建24.81萬呎,提供約100伙。地皮估值約44.6億元至74.4億元,樓面地價約17,974元至30,000元。

另一幅坪洲東灣(A地盤),佔地約12,298呎,可建樓面約9,223呎,高限為主水平基準以上9米,最多建3層,預料可興建2幢至3幢3層高物業,市場估值650萬元至920萬元,樓面地價約705元至1,000元。

前北角邨東面地皮資料

地盤位置	北角渣華道與電照街的內地段第9027號
地盤面積	251,878呎
地積比率	3.576倍
可建商住樓面	900,678呎
用途	非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)
建築限制	不少於346,687呎及不超過577,812呎的樓面可作私人住宅用途,住宅單位總數不得少於700個
市場估值	84.58億-100億元
樓面地價	約9,391-11,103元
招標時間	5月25日
截標時間	7月6日

製表:香港文匯報記者 顏倫樂



是次招標的前北角邨東面地盤,估值料達百億元。資料圖片

經濟不明 樓價溫和回升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)首季私宅動工量激增,主因是政府近年大力增加土地供應,尤其是去年主力推出限呎及限量地以增加中小型住宅供應,發展商亦加快施工步伐,令施工量大幅反彈。業界指出,連同現時待批預售樓花同意書的8,000伙,基於未來動工及推盤量大增,而全球經濟又未明朗下,料樓價僅有溫和升幅甚至回落。

事實上,單計2011及2012年的財政年度共推出27幅住宅地皮,涉及的樓面達681.78萬呎,若以每個單位700呎至800呎計算,至少提供8,500伙至9,740伙,加上發展商透過補地價或私人協商的土地供應,單是上個財政年度已至少有逾萬個住宅供應。

全年推盤量料達萬六伙

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示,雖然此批供應於明年或2014年才推出市場發售,但無可否認,市場已預期到時會有大量供應,加上到時息口或會回升,將令樓價回落。他相信,數據會令近期樓價急升6%的瘋狂狀況收斂,樓價升勢會放緩,令樓市可以保持平穩發展。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,隨着政府積極推地,動工量回升只是剛開始,相信今年動工量上升將帶動推盤量由去年約9,000伙升至估計今年15,000伙至16,000伙水平,令未來新盤潛在供應大增;此外,截至3月底為止,仍待批出預售樓花同意書的單位達8,000伙,料不少將可於年內登場。

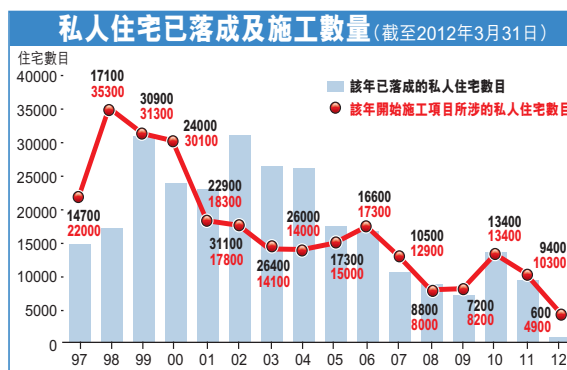
新盤溢價將收窄至一成

他預期,基於供應大增,新盤定價與二手盤的溢價將會收窄至10%至15%,甚至部分供應量多的地區只會貼二手價開價,對二手樓價亦會有下調壓力。

中原測量師估價部董事張建就則認為,由於香港實地有建築時間規限,未來中小型住宅供應大增是事實,料會令今年下半年的樓價升勢放緩,除非經濟有新刺激,否則全年樓價料升10%至15%,即未來8個月樓價約有4%至9%升幅。

首季私樓動工4900伙 季增3.4倍

香港文匯報訊(記者 周穎)港府動工土地供應見成效,首季私宅動工急升。運房局昨公布,首季私宅落成僅600伙,按季急跌77%,創4年新低;但施工量4,900伙,按季多3,800伙,升幅3.4倍。業界有信心,未來數季的落成量會逐漸回升,但即使全年平均達至2萬



個水平仍略嫌不足,料樓市將平穩發展。

據運房局數字顯示,截至首季為止,未來3至4年的潛在新供應(包括已批出土地仍未動工、建築中仍未售出、以及已落成未售出)合共約64,000個單位,按季升約3%,比起去年同期上升14%,並為近13季(即逾3年)以來新高。

潛在新供應6.4萬伙增14%

美聯物業首席分析師劉嘉輝認為,政府近年積極推地,去年賣地(包括勾地表、鐵路、補地價、市建局及私人重建項目等合計)已達至每年2萬伙的土地供應目標。由於「增加供應」是調控樓市招數的其中一個重要部分,在預期政府繼續主動推售土地的情況下,每年2萬個單位的土地供應目標於今個財政年度將延續。隨着新盤潛在供應將會增加,料新盤定價與二手盤的溢價將會收窄,料樓價升幅趨平穩。

Bricks & Mortar Management主席王震宇指出,首季的施工量4,900個其實不算高,增幅大只是由於上季施工量過低所致,即使連續4季也維持此水平,全年施工量也只約2萬個。而政府所訂的建屋目標本身亦過低,建議政府將私人建屋的份額加大。

建屋意欲取決成本

忠誠測量師行政總裁關樂平認為,未來3至4年供應量僅為6.4萬個並不足夠,每年供應量需超過2萬個才算足夠,而樓價的變動主要受市場心理所影響。

發展商主要因應建築成本,而決定建屋意欲。英皇國際執行董事張炳強指出,目前供應仍然少的情況下,相信樓價向下機會較微。南豐發展董事總經理蔡宏興認為,即使今季的施工量提高,亦不代表下季有同樣的情況,而施工一般需時3年左右,因此考慮樓價走勢時,應從宏觀角度觀察。

淺水灣靚地 11財團角逐

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有機會成為新地王的淺水灣道近110號,昨日截標,吸引11財團入標競逐,反應熱烈,顯示發展商對超級豪宅前景市場相當有信心。此地皮位處南區豪宅地段,望向淺水灣海景,市場最高估值達到19.1億元,樓面地價超過4.5萬元,若成交可望成為賣地史上最貴呎價地王。

地政總署發言人表示,淺水灣道近110號地皮昨接獲11份標書。綜合市場資訊,包括長實、新地、新世界發展、嘉華國際、百利保與富豪聯營、大昌、會德豐、信置、永泰地產等均有入標。其中新地、新世界、會德豐、大昌、永泰地產5間發展商更只瞄準淺水灣地,而未入標同日招標的另一幅屯門小欖地皮。

有望登最貴呎價地王

這幅淺水灣道地皮,毗鄰康芷苑和「百合花」The Lily等豪宅,位置地勢偏高,可遠眺淺水灣海景。地盤面積約46,716呎,可發展為洋房,日後樓面約42,044呎。市場估值達13.6億至19.1億元,樓面地價每呎由32,347元至45,429元。但用地亦有發展風險,位處斜坡及有佔地盤近50%面積的非建築及發展地帶,減低了將來的發展彈性。

翻查資料,賣地紀錄中樓面地價最高三甲,首位



會德豐代表昨日入標淺水灣及屯門地皮。香港文匯報記者張偉民攝

小欖地皮接獲12標書

另一幅屯門小欖冠發街地皮亦接獲12份標書,入標財團包括長實、恒地、嘉華國際、百利保與富豪聯營、信置、英皇、宏安、中治等,其中宏安、中治、英皇只入標屯門地。英皇地產高級物業主任施穎怡表示,屯門小欖項目符合集團建興精品式住宅方針,同時投資額較細,而淺水灣項目受到斜坡問題影響,故未有入標。據悉地盤面積約97,091呎,可建樓面約38,837呎,業界估值約1.17億至2.5億元不等,樓面地價約由3,000元至6,400元。

負資產近消失 僅剩78宗

香港文匯報訊(記者 涂若奔)樓價持續上升,曾經刺痛本港逾10萬業主的負資產幾近消失。金管局昨公布,今年首季負資產宗數由去年第4季的1,465宗,減少至78宗,減幅達94%。另外,反映本港樓價走勢的中原城市領先指數CCL,自上周錄得97後新高後,「9連升」斷纜,最新報102.17點,按周跌0.33%。業內預期,樓價將進入反覆向上的新階段,預期CCL將會衝破九七高峰102.93點,並在新高位獲得支持。

樓價指數「9連升」斷纜

金管局統計指,本港銀行自從2011年第1季起,並無錄得任何拖欠3個月以上的負資產住宅按揭貸款紀錄,負資產住宅按揭貸款涉及的金額亦由2011年12月底的36.47億元,減少至2012年3月底的2.36億元。其中無抵押部分的金額則由1.22億元,減少至400萬元。另外,3月份新取用按揭貸款額較2月份增加46.8%至112億元。新批出的貸款額亦增加95.5%至281億元。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓接受本報訪問時預料,隨着未來樓價的穩定上升,將會有更多業主脫離負資產行列。她相信,今年第二季的負資產宗數將較78宗更少,其實目前負資產宗數佔整體市場的比例已不足0.05%,未來即便仍有數十宗亦不足為奇,對市場幾乎沒有影響。

版面導讀

中美戰略與經濟對話將於下周四在北京登場,對話前夕,美國財長蓋特納隔空喊話稱,若中國在美所關注的問題上能有所進展,美願對華開放市場並輸出高科技。**詳刊A6**

標準普爾前日將西班牙長期主權信貸評級連降2級,前景展望負面,並警告西國銀行業可能再接受援助。受消息影響,西國10年期債券利率昨日逼近6厘心理關口。**詳刊A7**

近年來,內地擁有「雙重國籍」的人士越來越多,引發全國人大常委會關注。有常委認為國家應建立統一的出入境管理,實現部門間信息共享,避免「雙重國籍」。**詳刊A10**

法德兩國再度提出修訂《申根公約》,指公約讓非法移民潛入歐洲,促請成員國支持加強邊境管制,保障區內安全。薩科齊揚言若歐盟坐視不理,法國將退出申根。**詳刊A18**

陳振聰准押地 支付3億訴訟費

龔如心遺產爭奪案中敗訴的商人陳振聰,獲解除部分資產凍結令,可將名下楠樺居地皮抵押,以支付華懋慈善基金及龔如心臨時遺產管理人合共3億多元的訟費。**詳刊A24**

哥迪奧拿退位 巴塞依依不捨

接連失落西甲與歐聯冠軍的巴塞羅納功勳教頭哥迪奧拿宣布,在領軍4年後身心俱疲,決定本球季結束後將不會續簽新合同,告別魯營。巴塞上下對他離去均依依不捨。**詳刊A33**