

推地浪接浪 下月2地招標

將軍澳九龍灣各一 估值合共44億元

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府積極加推土地,昨日公布兩幅地皮的賣地時間表,分別為將軍澳限量地及九龍灣商貿地,其中將軍澳臨海地較為矚目,雖然限量最少建535伙,但市場估值高達25.8億元,每呎樓面地價4,500元。另外,安全貨倉旗下荃灣安全貨倉全幢工廈亦推出招標,具潛質重建住宅,預料售價達12億元。

政總署昨公布兩幅土地的賣地時間表,屬於財政年度第3季主動推出發售的7幅土地中的兩幅。招標時間於下月19日開始,11月23日截標。

將軍澳臨海地限建535伙

兩幅地之中,以將軍澳第68A2區臨海地皮最矚目,根據資料,地盤面積約229,338方呎,住宅(丙類)用途,以地積比率2.5倍計算,最高樓面573,344方呎,當中住宅樓面約458,676方呎,有有限條款,住宅單位總數不得少於535個,即平均每個單位面積約857方呎。

中原測量師行執行董事張競達表示,將軍澳地皮雖然設有單位數量限制,但可享無遮擋海景,估計每呎樓面地價可達4,500元,估值25.8億元。由於毗鄰同屬臨海地皮的第66C2區地盤剛於上週截標,接獲8份標書,市場反應理想,其中標結果有機會影響第68A2區地皮之估值。

影響第68A2區地皮之估值。

九龍灣商貿地年內首幅

同日招標的另一幅地皮,位於九龍灣常悅道、宏泰道及宏遠街交界,屬商貿用途,為本財年首幅推出的商貿地皮。張競達指,地盤面積27,760方呎,12倍地積比率,最高樓面面積為333,124方呎,估計樓面地價為5,500元,估值約18.3億元。

除官地不斷推出市場外,私人市場亦有財團趁勢推地,安全貨倉旗下荃灣國瑞路安全貨倉,剛透過仲量聯行全幢推出招標,截標時間為11月8日。地皮現時為1幢建於1975年的12層高工廈,但按城規會資料,所處一帶已規劃為住宅用途,為日後可重建住宅埋下伏筆,可以5倍地積率重建住宅,設主水平基準以上120米的高度限制。

據了解,安全貨倉坐落葵涌區,鄰近私人屋苑繡庭山,佔地約47,750方呎,現址工



擁有重建住宅潛力的荃灣國瑞路安全貨倉推出招標,預計售價12億元。

廈樓面達41.2萬方呎,若重建住宅,樓面則降至23.88萬方呎。翻查資料,業主於2010年11月曾向城規會申建住宅,當時計劃興建1幢51層高住宅,提供352伙,但後來撤回方案,估計因擬建的住宅高度太高,估計難過城規會所以撤回。

安全貨倉招標售待重建

物業將以「現狀」及「售後租回」形式出售。市場預計成交價可達12億元,按重建後

的樓面計算,樓面地價約每呎5,026元。此外,中醫師容超榮去年5月申請將長洲花屏路15號歸元精舍地下及1樓發展為灰盒用途,涉及樓面2,540呎,提供約21,355個單位。可惜未獲通過,即使後期大幅減少至1,000個申請覆核亦未獲批准。最近捲土重來,改為申請建1幢2層高獨立屋,樓面約4,542方呎,地盤位於政府用途及綠化地帶之上,並會取消之前有關骨灰盒申請的上訴。

QE3谷樓價 香港勁過獅城

香港文匯報訊 美聯儲推出第三輪量化寬鬆措施(QE3),亞洲地區的樓價亦難免因通脹加劇而上升,高力國際估計香港及新加坡住宅樓價會如前兩輪QE般升溫,但短期資產泡沫爆破機會不大,預期未來12個月香港及新加坡住宅樓價分別升5%及2%至3%。

香港銀行批貸收緊

對於香港樓市,高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝認為,QE3令通脹壓力令樓市升溫,會出現資產泡沫風險,但在香港出現泡沫爆破的機會不大,原因是目前的經

濟基調穩固,失業率低。由於本地銀行收緊按揭貸款審批,對準買家的還款能力作出嚴謹的壓力測試,正好為突如其來的樓價大跌築起防火牆準備。2010年初開始,平均按揭成數一直低於長期平均水平62%,反映本地銀行體系穩健。

盧永輝認為,金管局收緊對第二個物業的新按揭貸款成數由5成減至4成,有助冷卻樓市,雖然對於資金雄厚的機構投資者及現金充裕的買家而言,影響力有限。高力國際預測,未來12個月香港整體住宅樓價升幅約5%。

與香港比較,高力國際(新加坡)研究及諮詢董事謝岫君表

示,QE3推出會刺激新加坡買家在短期內的入市氣氛,但此股影響力只局限於境內。

新加坡勝在供應足

該行解釋,新加坡有八成人口住在政府組屋,加上2009年開始,當地政府先後推出五輪冷卻樓市措施,包括近期推出針對外國人及非私人買家(以機構名義)須支付額外10%印花稅,藉以減低非新加坡人參與私人住宅市場,2012年1月至8月,此類買家所佔比率僅6%。

此外,政府推出大量土地發展住宅,2013年至2015年預計有逾50,000個住宅單位落成,為2012年第2季庫存273,050單位再增18.5%。故此,該行相信新加坡政府會在適當時候推出措施以回應QE3所帶來的影響,預計QE3當地樓市影響輕微,估計未來12個月樓價升幅僅2%至3%。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

黃金週市旺 實物價騰飛

<p>維港新屋 4,306呎 天台花園 車房會所 2,000萬 2525 2363</p>	<p>松柏新村 2,700呎 維港海景 超巨露台 6,300萬 2832 7999</p>	<p>山頂豪宅 2,719呎 4房 匯景 7,800萬 2525 2363</p>	<p>英式巨宅 3,500呎 特高樓底 9,500萬 2525 2363</p>	<p>禮頓山 1,438呎 三房至筍 3,680萬 2832 7999</p>	<p>嘉雲台 2,242呎 特高樓底 4,900萬 2832 7999</p>	<p>蔚雲閣 1,116呎 跑地樓皇 1,750萬 2832 7999</p>	<p>光明台 910呎 三房海景 1,050萬 2832 7999</p>
<p>愛都大廈 3,347呎 實用靚則 名人居所 6,200萬 2921 8228</p>	<p>羅便臣道31號 2,319呎 四房豪華 高層實用 3,600萬 2525 7360</p>	<p>金龍大廈 1,275呎 高層實用 1,450萬 2922 3311</p>	<p>海天峰 1,365呎 極高樓底 2,468萬 2922 3288</p>	<p>雍景台 1,732呎 海景樓王 1,800萬 2921 7100</p>	<p>寶威閣 1,267呎 實用四正 1,600萬 2526 8999</p>	<p>翠濠庭 1,734呎 三房精品 1,930萬 2525 8262</p>	<p>匯豪閣 1,062呎 三房海景 1,600萬 2857 2880</p>
<p>畢架山一號 2302+300呎平台+1219呎天台 水晶樓梯 唯一放盤 5,600萬(連車位) 2926 6668</p>	<p>君臨天下 1,026呎 全海兩房 誘惑靚盤 2,200萬 2926 3388</p>	<p>君臨峰 1,119呎 最後靚盤 1,250萬 2926 4688</p>	<p>君臨峰 1,732呎 連車位 4,350萬 2926 4477</p>	<p>天璽 1,732呎 樓底則王 4,350萬 2927 8833</p>	<p>凱旋門 747呎 開揚兩房 1,280萬 2926 3222</p>	<p>維港灣 747呎 迷人港景 1,400萬 2928 8338</p>	<p>瓊璽 1,123呎 新地名廈 1,385萬 2928 4428</p>
<p>海名軒 2,156呎 臨海物業 豪華碼頭 3,800萬 2926 5222</p>	<p>譽港灣 2,031呎 東九起點 機會難逢 2,850萬 2927 6666</p>	<p>海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 1,071呎 東區靚盤 1,180萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,479呎 海景靚盤 1,800萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 2,797呎 郵輪相連 3,200萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 2,347呎 頂層相連 3,250萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 2,941呎 煙花相連 5,000萬 2926 5222</p>
<p>康樂園 1,850呎 優皮裝修 1,230萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 3,523呎 名人靚屋 4,680萬 2929 6030</p>	<p>淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626</p>	<p>鹿茵山莊 1,640呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p>海雲軒 1,640呎 樓皇相連 1,330萬 2920 6633</p>	<p>映瀾園 2,233呎 市場罕有 1,350萬 2923 6888</p>	<p>美孚新邨 1,849呎 連車位 1,560萬 2920 0000</p>	<p>曼克頓山 746呎 維港海景 730萬 2928 3683</p>
<p>美孚新邨 1,264呎 全新裝修 710萬 2928 3683</p>	<p>葡萄園 4,173呎 新地傑作 僑胞用料 3,800萬 2482 9903</p>	<p>歐亞花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 1,500呎 單邊靚屋 970萬 2471 0228</p>	<p>錦繡花園 1,050呎 米埔靚屋 750萬 2471 0600</p>	<p>御林皇府 1,620呎 英式豪華 3,900萬 2482 9903</p>	<p>天璽 2,539呎 新地地標 2,200萬 2471 0600</p>	<p>翠翠園 1,652呎 罕有複式 1,000萬 2668 1808</p>

新界3盤黃金周爭雄



恒基物業代理助理總經理關兆源表示,曉尚希望趕於中秋節登場。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)一手市況持續向好下,新界區三新盤大埔滘灣、天賦海灣、馬鞍山迎海及屯門站龍門昨齊齊加推迎黃金周,三盤合計166伙最快周五推售。

滙明加價加推50伙
信和置業營業部總經理田兆源表示,滙明、天賦海灣昨日加價1%至3%加推50伙,平均呎價8,627,建築面積788方呎至2,548方呎,訂價由663萬至2,203.8萬元,此批單位可套現6.85億元。滙明過去3周沽出75伙,套現約10億元,買家80%為本地客。他續稱,黃金周長假期間,將有來自私人銀行的50組高層內地客戶到港參觀滙明示範單位。價值16,888元的「迎中秋賀國慶」優惠期至10月3日。

他又指,信置於九龍塘逸園剛沽出第1座地下B特色花園戶,呎價30,750元,創該盤特色花園戶呎價新高,總價5,760萬元,面積1,873呎,連花園及平台1,220呎。

迎海新貨呎價8785
由恒地、新世界等合作發展的馬鞍山落沙迎海昨亦加推46伙,平均呎價8,785元,價單顯示,此批單位分布于第3、5座12至27樓,建築面積由639方呎至1,054方呎,售價由540.7萬至952.9萬元。

龍門千呎單位1517萬
新地於屯門站龍門亦加推70伙,其中66伙平均呎價7,555元,分布于第1座C及第5座D室,另外4伙為第1座41樓G單位、第1座40樓G單位、第2座7樓A室及第2座7樓H室,面積896方呎至1,128方呎,售價757.33萬元至1,517.12萬元,呎價8,452元至13,450元。

消息指出,長實於半山堅尼地道君珺昨以6,699.96萬元售出19樓B室,建築面積2,007方呎,呎價33,383元,同系於九龍塘瑤瑤亦售出地下花園A室,售價逾3,600萬元,呎價逾2萬元。

此外,金朝陽於大坑曠營售出3伙,由嘉華、信置及南豐合作的香港仔「深灣9號」的分層單位已售罄,嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示,深灣9號擬於短期推出「頂層複式大宅」及「臨海花園洋房」特色戶。

恒基曉尚周內推出
趁新盤市旺,單幢新盤亦趕登場。恒基旗下深水埗大埔道曉尚將於未來一日至兩日派發樓書,希望趕及本周末公佈價單及開放示範單位,部分單位呎價或低於1萬元,入場費低於400萬元。

曉尚提供138個單位,單位面積介乎370方呎至700方呎,主打為1房至2房單位,及1個頂層連平台特色戶,面積880方呎。項目住宅總樓面7.5萬方呎,及兩層面積共7,500方呎商舖,估計市值7億元,2年樓花期。示範單位設於旺角百匯軒,提供一個580方呎有裝修示範單位及一個交樓標準單位。

一太: 基金重回本港

香港文匯報訊 不少海外投資者選擇在香港投資,皆因這城市免收資產增值稅,更擁有低交易手續成本;相比其他亞洲國家,香港的投資阻力較輕微。在如此正面的投資氣氛下,第一太平戴維斯指出,很多基金逐漸回流香港投資市場。

第一太平戴維斯副董事總經理兼銷售主管袁志光昨表示,大型基金公司如里昂證券亞太恒富資本(CLSA)近日以15億港元(下同),購入觀塘麗港城商場;鵬里資產管理(Pamflect)亦以5.15億元購入荃灣豪華廣場。而CBRE基金亦以13億購入九龍貿易中心(KCC)的其中八層,可見它們對香港市場抱有樂觀及正面的投資前景。

另一方面,由於來港旅客數目日增,尤其是來自內地的遊客喜愛來港消費,投資者除看好零售市場,酒店市場亦備受注目。由2010年至2012年第一季為止,投資酒店的需求上揚,成交酒店數達15間,每間酒店的平均成交金額達5.5億元。今年主要酒店成交包括位於油麻地的世紀Novotel酒店,以23億元成交。而中國建設銀行亦罕有以用家身份以8億元購入位於西環之香港帝盛酒店員工宿舍。

非傳統地點甲廈受青睞

至於寫字樓市況,第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部主管盛世文表示,傳統甲級商廈區如中環、金鐘及上環,第二季的投資活動較第一季緩慢。另一方面,不少用家於第三季亦積極投資非傳統地點之甲級寫字樓,如中國建設銀行早前以25.1億元購入全幢位於九龍東的東匯18。公開大學亦以7.57億元購入九龍貿易中心四層,表寫字樓市場亦不乏實際用家。

英皇購尖沙咀舖 呎價18萬



尖沙咀漢口道漢光大廈地下B舖(中)以1.45億元易手。

香港文匯報訊(記者 周穎)市場游資湧現,尖沙咀舖位成為投資者吸納搶手貨。英皇集團繼上月購入尖沙咀海防道美珍香舖位後,近日再以1.45億元購入尖沙咀漢口道25至29號漢光大廈地下B舖,按該舖面積800方呎計,呎價18.125萬元。

英皇集團執行董事張炳強表示,集團一直有揀選核心區「靚舖」,尖沙咀區租金一直向上,而漢口道一帶租金更是長線升值,集團未來仍會於區內留意優質物業。

喜來登旺舖發言人表示,該舖現時由Jumbo Apex高爾夫球店租用,每月租金18.3萬元,租金回報約1.5厘,租期至明年9月。該舖明年約滿後,新租金可調升至35萬元,租金回報近3厘。

另外,市場消息指出,朱姓投資者以1億元購入尖沙咀士佛士街2號地下1號舖,面積1,759方呎,現租戶為食肆,月租金20.5萬元,租金回報2.46厘。原業主於2004年以2,800萬元購入,持貨8年帳面獲利7,200萬元,期間物業升值2.5倍。

裕民大廈地舖獲利1.2億

土地註冊處資料顯示,觀塘牛頭角道304至308號裕民大廈地下C及D1舖,面積共1,700方呎,以1.23億元易手,呎價7.23萬元。據了解,物業現時由時裝店及找換店承租,月租分別17.5萬及8.3萬元,回報率約2.5厘。登記買家為盈彩企業有限公司,董事為梁潤林。原業主於1978年5月以155萬元購入上述單位,現將單位沽出大幅獲利1.2145億元。

英皇娛樂廣場放售 全層7500萬

香港文匯報訊 荃灣英皇娛樂廣場7樓及8樓全層對外放售,業主每層意向價為7,500萬元。獲業主委託代理出售的利嘉閣(工商舖)地產介紹,每層樓面面積各8,903方呎,7樓現由一間芬蘭浴室租用,每月租金20萬元,租期至2014年初,另外8樓由一間網路遊戲店以每月11萬元承租,租期至今月底。