

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跳起防火牆準備。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因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%。

美聯物業 MIDLAND DELUXE HOME

黃金週市旺 實物價騰飛

維港新屋 4,306呎 天台花園 車房會所 2,080萬 2525 2363	松柏新村 2,700呎 維港海景 超巨露台 6,300萬 2832 7999	山頂豪宅 2,719呎 4房 匯景 7,800萬 2525 2363	英式巨宅 3,500呎 特高樓底 9,500萬 2525 2363	禮頓山 1,438呎 三房至筍 3,680萬 2832 7999	嘉雲台 2,242呎 特高樓底 4,900萬 2832 7999	嘉雲閣 1,116呎 跑地樓皇 1,750萬 2832 7999	光明台 910呎 三房海景 1,050萬 2832 7999
愛都大廈 3,347呎 實用靚則 名人居所 6,200萬 2921 8228	羅便臣道31號 2,319呎 四房豪華 高層實用 3,600萬 2525 7360	金龍大廈 1,275呎 高層實用 1,450萬 2922 3311	海天峰 1,365呎 極高樓底 2,468萬 2922 3288	雍景台 1,732呎 海景樓王 1,800萬 2921 7100	寶威閣 1,267呎 實用四房 1,600萬 2526 8999	翠濠庭 1,734呎 三房精品 1,930萬 2525 8262	匯豪閣 1,062呎 三房海景 1,600萬 2857 2880
畢架山一號 2302+300呎平台+1219呎天台 水晶樓式 唯一放盤 5,600萬(連車位) 2926 6668	君臨天下 1,026呎 全海兩房 誘惑靚盤 2,200萬 2926 3388	君臨峰 1,119呎 最後靚盤 1,250萬 2926 4688	君臨峰 1,732呎 連車位 4,350萬 2926 4477	天璽 1,732呎 樓底則王 4,350萬 2927 8833	凱旋門 1,062呎 開揚兩房 1,280萬 2926 3222	維港灣 747呎 迷人港灣 1,400萬 2928 8338	瓊璽 1,123呎 新地名廈 1,385萬 2928 4428
海名軒 2,156呎 臨海物業 豪華碼頭 3,800萬 2926 5222	譽港灣 2,031呎 東九起點 機會難逢 2,850萬 2927 6666	海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 東區靚盤 1,180萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 海景靚盤 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,347呎 頂層兩房 3,250萬 2926 5111	海逸豪園 2,471呎 樓底靚盤 3,250萬 2926 5111	海逸豪園 2,941呎 樓底靚盤 5,000萬 2926 5222
康樂園 1,850呎 優皮裝修 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人靚屋 4,680萬 2929 6030	淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,640呎 一見難忘 970萬 2656 6366	海雲軒 1,640呎 樓底靚盤 1,330萬 2920 6633	映灣園 2,233呎 市場罕有 1,350萬 2923 6888	美孚新邨 1,849呎 連車位 1,560萬 2920 0000	曼克頓山 746呎 維港海景 730萬 2928 3683
美孚新邨 1,264呎 全新裝修 710萬 2928 3683	葡萄園 4,173呎 新地傑作 僑胞用料 3,800萬 2482 9903	歐亞花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 1,500呎 單邊靚盤 970萬 2471 0228	錦繡花園 1,050呎 米埔靚盤 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2482 9903	天璽 2,539呎 新地地標 2,200萬 2471 0600	翠翠園 1,652呎 罕有複式 1,000萬 2668 1808

美聯物業 招聘熱線: 2316 8866 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

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。

信和置業營業部總經理田兆源表示,滘灣、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。滘灣過去3周沽出75伙,套現約10億元,買家80%為本地客。他續稱,黃金周假期期間,將有來自私人銀行的50組高層內地客戶到港參觀滘灣示範單位。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1億元購入尖沙咀諾士佛臺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。