

# 嘉華信置「黑馬」奪朗屏北

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西鐵元朗朗屏站(北)地盤昨日開標,由嘉華及信置合組財團以「黑馬」姿態擊敗7名強勁對手,作價17.08億元投得地皮發展權,每呎樓面地價3,260元,成交價符合市場預期。根據地皮資料,日後會有限限制條款,提供不少於832個單位,當中75%單位(約624伙)實用面積必須少於538方呎,更要負責興建護理中心等社區設施。

## 作價17.08億 符預期

西鐵朗屏站(北)地盤於過去周一才剛截標,事隔兩日火速公布結果。港鐵以代理人身份公布,地皮由嘉華及信置合組的同佳香港,以17.08億元的一筆過預繳付款出價成功投得,發展商並須從項目所得純利的5%固定

比率攤分利潤予朗屏物業發展有限公司。信置發言人透露,嘉華將佔項目發展公司的60%股份,信置佔40%。

翻查鐵路沿線項目近年的招標紀錄,由於普遍規模龐大,幾乎由新地、長實、新世界等大型發展商「瓜分」發展權。今次朗屏站(北)周一截標時,三大發展商亦有入標,並且均在同區有發展項目,如呼聲最高的長實就曾在去年初以每呎地價3,629元投得鄰近的前元朗邨「限呎地」。惟最終信置及嘉華打破「魔咒」,擊敗7間財團奪得地盤,市場大跌眼鏡。

嘉華與信置近1年來都積極投地,其中嘉華8月就斥11.69億元奪得將軍澳第66D1區;信置更進取,由去年8月至今以獨資及合資形式已投得5幅官地及1幅鐵路沿線地盤發展,涉及金額95.98億元。提到嘉華與信置的

組合,相信市場不會陌生,兩間財團上月底就曾合作以22.85億元投得將軍澳第66C2區臨海地皮發展,過去亦曾合作發展大埔白石角地盤、香港仔深灣9號等,可說是賣地場上的「老夥伴」。

## 料再合作爭朗屏南

事實上,雖然嘉華較少鐵路項目發展經驗,但信置則屬箇中「老手」,15年前就曾合資投得奧運站的上蓋項目,現已建成多幢住宅(維港灣、柏景灣、帝柏海灣),以及大型商場奧海城等;其後2002年曾投得火炭站地盤發展(御龍山),但自2005年中投得馬鐵烏溪沙站上蓋(銀湖·天峰)後,7年來信置未曾於鐵路項目有進帳。

# 喜愛夜蒲 單身才俊寧住「鞋盒」

## 要地利捨面積 港星日本通用

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)要在寸金尺土和爭分奪秒的大都會生存,都市人對住屋往往講求四通八達,單位面積大小的重要性相對較低。有調查發現,俗稱「鞋盒單位」的細碼住宅於全球主要城市的住宅市場扮演重要角色,當中亞洲地區如香港、新加坡及日本等地的用家對其最為需求,年輕上班族絕不介意屈就位於市中心的「鞋盒」。

第一太平戴維斯日前發表的「『鞋盒單位』細的或是大的較好」報告中指出,由於年輕單身才俊可負擔的有限,而一間面積僅250方呎單位就是他們所需要。

## 港精品公寓回報勝大市

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢服務資深董事盛世文表示,如今社會環境令大部分城市進入不夜天的日子,留在家中的時間漸漸減少。縱然這些單位的呎價較高,但入場費始終較平,因此年輕買家仍可負擔得起購買或租用單位。事實上,年輕單身才俊及年輕夫婦認為可負擔得起的面積、

鄰近辦公室及康樂設施相位於於大面積及位於較不便的單位更為吸引。

以往「鞋盒單位」像是歐洲十九世紀時的貧窮區或香港的「籠屋」單位,但現實是不少「鞋盒單位」已成功脫離舊形象。該行指出,亞洲城市如香港、新加坡及日本對細小單位絕不陌生。在香港,品質及位置比單位面積更重要,因此在香港的市區小型單位被打為精品豪華公寓,動輒叫價每平方呎達20,000元,投資回報可達3%,相比其他物業提供平均回報率理想。

然而,一些舊城市如悉尼、倫敦對細單位的接受程度來得較慢。在悉



■年輕人士認為可負擔得起的面積、鄰近辦公室及康樂設施相位於於大面積及位於較不便的單位更吸引。

尼,放貸人士仍不願意為面積500方呎以下的單位借出貸款,令不少欲購買小型單位的人士未能成為業主。於倫敦,小型單位並未得到認同,更有意擺脫這類單位所帶來的負面情況,英國皇家建築師學會更把發展商所建的細單位稱為「可恥的鞋盒」,故當地並未於核心地段發展高

質素的小型住宅單位。

## 悉尼倫敦貼上負面標籤

第一太平戴維斯全球研究部主管 Yolande Barnes則相信,於綠化及城市發展的阻力下,舊城市需切實考慮是否加入發展較小型或俗稱「鞋盒」的單位。

# 金朝陽雲東街關銀座商廈



■金朝陽集團執行董事陳慧琴表示,「THE SHARP」每層售價約4,800萬元,最快年底開售。記者周穎攝

香港文匯報訊(記者 周穎)核心區舖位一舖難求,有見及此,金朝陽旗下銅鑼灣雲東街11至13號商業項目打造為24小時垂直高商舖,命名「THE SHARP」,以意向呎價3萬元計算,每層售價約4,800萬元,最快今年年底開售。

金朝陽集團執行董事陳慧琴昨日表示,整個項目總樓面面積約4.6萬方呎,當中零售樓層為32層,集團計劃發售29層,一層一伙設計,標準樓層面積1,600方呎,預計於2015年第三季落成。

她又表示,項目軟售工作將於11月展開,料於年底推售,而暫時收到100個查詢電話,主要詢問推售時間表。項目示範單位設於金朝陽中心。

她指出,該項目經歷數年併購過程,加上位置理想及罕見,故難以參考其他項目的價格。而項目地舖、一至二樓共3層樓面將保留作出租用途,希望租予企業作旗艦店之用。而外牆廣告位則未定是否發售。

# 新血逾半億入市炒舖

香港文匯報訊(記者 周穎)舖位市場投資氣氛全面升溫,吸引投資初哥入市欲分一杯羹。有新晉投資者無懼是否換頂,於10日內斥資逾半億元資金連番購入中環及深水埗地舖。利嘉閣認為,中長線零售市道仍然向好,相信避險資金仍會流入舖市。

中原(工商舖)鄭得明表示,中環德輔道中287至291號地下F號舖,建築面積500方呎,作價2,950萬元,呎價5.9萬元,舖位現由找換店承租,月租6萬元,按現時市值租金計算,回報約2.4厘。簡姓新晉投資者購入後隨即以意向價3,800萬元推出換售。據悉,原業主於1974年以35萬元一手購入至今,帳面獲利2,915萬元,升值近8倍。

此外,鄭氏又指,簡氏早前購入深水埗青山道378號地舖,建築面積900方呎,成交價2,380萬元,呎價2.64萬元,交吉形式交易。現將舖位以約3,000萬元放售,按市值租金8萬元推算,回報3.2厘。

事實上,QE3出台,物業投資界全城起哄,銀紙貶值預期升溫下,各方投資者即時進入舖位市場積極入貨,物業交投因此顯著增加。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,儘管內地旅客減少來港消費,為本港零售業前景帶來壓力,但相信QE3出台後,通脹環境勢必持續,有利零售消費,國際品牌落戶香港趨勢未變,中長線市道仍然向好,估計第四季每月舖位買賣登記宗數及金額,可輕易到達500宗及60億元以上的正常偏好水平。

## 浸信會逾億購都會廣場

另外,土地註冊處資料顯示,沙田都會廣場18及19樓全層共16個寫字樓單位,連15個車位以1.08億元易手。登記買家為沙田浸信會。公司董事是陳啟芳、陳偉斌、葉保光、劉漢傑及胡睿華。

## 中建電訊2.2億買臻環商舖

另外,中建電訊(0138)宣布,以2.28億元向豐泰地產投資買入香港半山堅道38號至42號A臻環商舖,其總建築面積9,678方呎,呎價23,558元。

# 九龍城御門·前傳今日開價



■恒基林達民(中)及新世界楊文(右)齊介紹元朗尚悅1,014方呎3房示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁楚琴、實習記者 彭楚華)市況向好,發展商搶開價或加價加推,部分新盤再創分層新高呎價。消息指出,華懋於九龍城御門,前最快今日開價,長實於半山堅尼地道君珀昨以9,267.72萬元售出28樓A室,3.74萬元呎價創該盤分層標準戶新高。

恒基地產營業部總經理林達民表示,元朗新盤尚悅最快本周末公布開價,首批不少於100伙,先推第3、5、6、7、8及9座的2房及3房戶,2房戶入場費400萬元,3房戶入場費低於1,000萬元,該盤已接

獲5,000個查詢。他稱,今年內銷售目標為樓盤總數2,580伙的70%,估計整個樓盤市值110億元,以今年銷售計劃料可套現70億至80億元。

## 大埔天賦海灣加價3%加推

信置營業部聯席董事田兆源指出,大埔白石角濶玥,天賦海灣昨加價3%加推50伙,平均呎價8,549元。單位包括首度推出第10座單邊4房雙套單位,命名Foster Tower,面積1,871方呎至2,063方呎,擁有玻璃幕牆及270度開揚景觀,最快周六推售。

他又稱,濶玥,天賦海灣於10月以來半月已售出100伙,套現12.8億元,平均呎價8,800元,而餘下單位有3%加價空間。他表示,海鑽,天賦海灣於下周於深圳路演,暫未有推售時間表。

## 西營盤懿山傳預留10伙

由利凱資金發展的西營盤第二街懿山,市傳已預留10伙,發展商的目標呎價1.5萬至1.6萬元,入場費逾750萬元;頂層兩層複式連天台單位,意向呎價2.5萬元。新世界於沙田深岸8號昨售出至少2伙,當中包括第1座1伙相連特色戶及1伙四房雙套迎河大宅,涉資合共逾4,000萬元,該盤已累售近780伙,套現逾71億元。

至於位於九龍塘廣播道和旗下九龍塘逸隴舊售109伙,其中有75位業主已收樓。信和管業優勢總經理關志華表示,逸隴現餘的11伙全為特色單位,包括5伙天池屋、6伙地下花園戶。逸隴昨日推出「Premium Living 卓越生活」禮贊服務團隊,更與設計師鄭兆良、馮美基(May姐)等名人合作提供服務予客人。

## 中山瓏座周末在港展銷

另一方面,廣東省中山市博愛一路「時代傾城2期瓏座」將於本周末在港舉行展銷會,推出18個由2房2廳至3房2廳的住宅單位。單位面積由926呎至1,389呎,平均呎價約600元(人民幣,下同),入場費50萬元起。部分單位附設裝修,預計18套單位全部售出涉資約1,500萬元。

中原地產項目部(中國及海外物業)營業董事許大衛表示,時代地產在港第3次推出新珠三角項目,相信現時香港樓價高企及QE3令資金較充裕下,客戶會考慮購置中山物業作自用或長期投資抗通脹。發展商提供不同付款辦法,買家可先付樓價一成,餘款則分期支付;買家可透過港銀貸款,以港元貸款並以港幣利率去支付人民幣樓價,長遠可避免人民幣匯率風險。

# 港島超級豪宅需求勁

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)二手市場持續瘋狂,各區細價樓升幅停不了,價升量跌的差距拉開之際,港島區豪宅需求同樣強烈。美聯數據顯示,港島區首季逾5,000萬元二手註冊則錄得16%按年升幅,而一手住宅註冊量中,3,000萬至5,000萬元則錄得96%顯著升幅,而逾5,000萬元註冊則升20%。

事實上,今年首9個月全港二手樓價平均每呎累升15.2%,而期內港島區樓價則累升14%,樓價表現未及大市。美聯董事楊永健表示,今年首三季港島區樓價走勢較大市稍為遜色,但由於QE3效應,港島區優質單位潛力將勝一籌,以目前區內平均每呎樓價來看,今年第四季港島區樓價將挑戰每呎1萬元水平,再創新高水平,但在盤源空乏的情況下,第二季的二手屋成交或會跌10%。

## 屋苑租金升勢上月稍遏

另外,隨著9月住宅租賃旺季結束,住宅租金升勢相應放緩。利嘉閣地產研究部數據顯示,9月全港50個指標屋苑錄得937宗租賃成交個案,較8月銳減28%外,創近8個月新低。同時,指標屋苑加權平均成交呎租為24.7元,較8月微升1.7%,相比8月環比漲幅2.8%,升勢放緩明顯。

租金漲勢放緩方面,九龍區加權平均呎租24.78元,按月升2.4%;港島區及新界區上月則分別上升1.3%至每方呎29.06元及1.2%至每方呎19.55元。從屋苑來看,觀塘麗港城的租值升幅最大,屋苑平均成交呎租單月上升6.3%至上月的21.8元。

# 跨越地域 放眼世界

測量科技一直以來是人類文明進步不可或缺的一環。從古時的傳統天文學觀測、各式地圖航海圖的測繪技術,到今天海陸空交通的電子化定位科技;從農耕社會土地管理制度,到今天房地產資本市場的經濟發展等,測量師都引領著地球村上各民族的文化交流。

隨着現代社會進步,測量專業及技術,在香港、國內及世界各地都有着因循不同的社會發展情況,在土地、房產、建造工程各方面,都有「各處鄉村各處例」,因時、地而制宜的正常現象。香港作為國際大都會,測量師要提供國際級專業服務,更必需認識及了解各地專業上的異同。

隨着內地的經濟起飛,還有全球化的大趨勢,香港的測量師已踏足於不同的國際舞台,當中有很多年青的測量師,親身到國內或外國就業工作,更能親身處地認識各地的專業運作細節。其他的同業,也透

過不同形式的機會,包括參與國際性的專業研討會,或參加專業性質的交流團,了解更多世界各地的地產專業,項目的成功(或失敗)經驗,亦向世界各地的同業代表分享和介紹香港的行業概況。

筆者有幸在過去近十年,參與由香港測量師學會青年組主辦的年度交流團,走訪過內地及海外多個大城市。今年交流團以武漢市為目的地作考察,除親身體驗了國家高鐵路網的便捷外,也了解這個華中中心重鎮的基建、規劃、經濟、專業法制等的迅速發展及潛力。

## 「走出去」提升本港測量水平

所謂「讀萬卷書不如行萬里路」,透過這些多元化的交流,本地出身的測量師可以在全球各地,找到及開拓更好的就業發展機會。而在香港發展的,亦可借鑒其他地方的創新先進經驗,取長補短,將來亦可以適當套用於香港的工作項目上,讓工作事半功倍,提升專業水平。

## 工廈成交

### 兆發大廈租金回報4厘

香港文匯報訊 萊斯物業謝淑萍表示,近日促成觀塘偉業街139-141號兆發工業大廈低層單位,面積約3,540方呎,成交價980萬元,連高息租約放售,平均呎價2,768元,市場平均租價31,500元,回報厘數達4厘。原業主2007年以約389萬元購入單位,持貨約5年獲利590萬元。

### 福和工廈14個月升42%

香港文匯報訊 新蒲崗雙喜街5號福和工業大廈近日促成低層成交,萊斯物業洪少潔表示,該全層單位面積4,566呎,成交額1,300萬元,平均呎價2,847元。原業主於2011年8月購入,持貨一年多,帳面獲利42.8%。據了解,該投資者認為物業地理位置佳,鄰近港鐵,具收購潛力。

### 工廈車位買賣季度新高

香港文匯報訊 中原地產黃良昇指出,今年第三季工廈車位買賣登記總值2.48億元,較上季升1.27倍之餘,並創1995年第三季有紀錄逾17年以來新高,打破2007年第三季的1.23億元舊紀錄。宗數方面,第三季工廈車位買賣登記錄得292宗,亦創有紀錄以來新高,較上季的128宗上升1.28倍。季內錄得最高工廈車位登記金額的大廈是荃灣One Midtown,錄得1.11億元,共有145宗。單單是One Midtown的登記,已佔第三季整體工廈車位登記的44.8及49.7%。