文田地王 業界:反應







■香港文匯報記者張偉民 攝

天榮站項目流標後,樓市短時間迭遇變故,政 府出辣招、取消勾地制度等,無一不是影響後 市的重大政策。在這風雨飄搖之際,市值過百 億的何文田地王昨日截標,業界一度擔心會再 出現流標。不過,地政總署昨公布地皮共接6 份標書,由於項目投資額龐大,業界認為反應 已相當不錯,市場暫釋流標疑慮。不過有測量 師擔心,若地皮下周開標時造價過低,對市場 的震撼不低於流標。

恒基會德豐新地獨資競逐

地政總署昨公布,位於常樂街與常盛街交界 的何文田地皮,共收6份標書。綜合市場資 訊,昨日6間入標的財團中,有3間已會獨資入 標,包括恒基、會德豐、新地,其餘3間則未 有公布合資還是獨資,包括嘉里、長實、信 置。消息透露,個別發展商選擇合資競投,一 來減低風險,二來亦可提高中標的機會。

中原測量師行執行董事張競達表示,地皮規

需要具相當實力的發展商才有能力競投,昨日 接獲6份標書,反應已算不俗,亦符合其預期 之內。

倘下限價成交 打擊超流標

雖然地皮截標反應不差,流標風險下降,但 高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚相 信,若下周開標時,地皮造價「低空飛過」, 只達市場預期下限90億元左右(樓面地價 7,880元),再加上日前長實減價賣樓的消息, 對整體樓市打擊相當大,因為反映發展商對後 市悲觀。他又説,下限價成交,意味將來只要 呎售過萬元就有利可圖, 造價亦會與鄰近的住 宅每呎1.4萬元至1.7萬元脱節,樓價勢必掉頭

何文田地皮佔地259,165方呎,地積比率 4.407倍,可建總樓面為1,142,168方呎,發展商 須遞交嘈音影響評估報告。由於最近政府的出 招影響,市場對於地皮估值亦存在頗大落差,

元至13,000元。

東涌商地接9標書 謀建酒店

同日截標的東涌商業用地,位於達東路和美 東街的交界,佔地約107,920方呎,可興建樓 面約539,599方呎。地政總署指,地皮截獲9份 標書。據悉,入標財團包括長實、信置、遠東 發展旗下帝盛酒店、百利保及富豪合組財團、 會德豐等。另外,位於地皮旁邊的東薈城亦有 派代表入標。根據資料,東薈城由恒基、新 地、新世界、恒隆及太古地產合資發展,各佔 兩成股權。

多間發展商都表示打算興建酒店,張翹楚表 示,東涌地鄰近機場,加上本港酒店需求上 升,發展酒店的前景較商業項目更有利可圖。 再者,項目的造價不高,市場的估值亦僅10億 左右,大部分發展商可以負擔,故昨日地皮入 標反應理想可以理解。業界估計樓面地價由 1,500元至3,000元,市值約8億至16億元。

逸峯265萬入場傳收200票

群盤爭客 華懋跟風減5%

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)長實劈價最多17%推一號:西九龍,令 其他發展商只以貼市開價爭客,早前揚言以高於市價逾10%推售的粉嶺逸 峯,發展商香港小輪昨晚突開價,最終只以貼市價推售首批138伙,即供 平均呎價6,562元,即供實用面積平均呎價8,782元,入場費265.362萬 元,市傳已收200票。

上 外,發展商為求趕於4月底新例實施 前清貨尾,繼長實劈價後,華懋昨亦 突提高深水埗福榮街寓 · 弎捌的即供付款 折扣優惠,由照訂價減3%提高至減8%,變 相減價5%。

負責代理銷售逸峯的恒地營業部總經理 林達民表示,逸峯昨晚首推138伙,分布於 第1及2座,入場費低於300萬元,最快下周 初開售,由於市場反應熱烈,正考慮於短 期內加推逸峯第3座應市,預料買家對此項 目單位的反應將非常踴躍,示範單位自周 四開放公眾至今參觀人數超過兩萬人,對 於逸峯各類型大小單位的查詢數量十分平 均。他稱,政府新招並非針對上車盤,對 上車盤影響不大。

恒地強調開價貼市不用減

對於長實日前大劈價賣樓,他稱,個別 諒解,不會作出任何評論,亦不等於市場 會跌價。他強調,恒基對旗下物業開價看 得準,對測試價格好嚴謹,相信市場不存 在減價。

價,他強調,發展商開價貼需求,若不貼 需求,在商言商自然要調整售價,旗下存

尚城貨尾或



貨亦會不時因應市況有加有減。

寓·弎捌即供優惠變相減5%

華懋集團昨突通知代理深水埗福榮街 發展商因應樓盤質素作出價格調整,可以 寓‧ 弍捌的貨尾單位可獲即供付款折扣優 惠,由照訂價減3%提高至減8%,變相減價 5%。據悉,寓,式捌尚有約8至10伙貨 尾。

其他新盤方面,元朗尚悦昨售出3伙,據 至於恒地旗下其他開售中樓盤會否減 悉一名江蘇客買入第1座20樓C室,建築面 積900方呎,售價674.9萬元,支付BSD及雙 倍印花税合共151.85萬元。



■逸峯開售在即,代理行均瞄準商機,開旗艦分行。



政府即將實施新一手住宅銷售條例, 為了減省再為貨尾盤加印售樓書等資 料補充的成本開支,加上未來有不少 新盤排隊推售,部分發展商為求趕於 新例實施前清貨尾,掀起劈價戰。市 傳,長實繼劈價推售荔枝角一號·西 九龍後,下一個計劃劈價的貨尾盤將 會是洪水橋尚城最後8間屋,現時該樓 盤最平售價約1,670萬元。此外,恒基 於代理銷售粉嶺逸峯後,下一步或會 檢討早前以高價推售,最終只售出6伙

一西兩日傳預留15伙

的長沙灣曉尚的售價。

而日前率先劈價17%推售荔枝角一 號‧西九龍20伙,前晚已再加推4伙第 1座15至18樓共4伙B室,建築面積1,160

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)基於 方呎,即供售價由1.107.1萬元至 1,122.6萬元,即供呎價9,544至9,678 元,令明日可供發售單位增至24伙。 市傳,兩日即獲15伙預留,B室最受 捧,買家以香港客為主,基於買2伙4 房戶可享八折買車位優惠,其中1名準



買家計劃買2伙4房戶。

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)大型 發展減價搶客,部分中小型發展商索 性轉賣為租,裕泰興就把旺角都滙餘 下50伙放租,平均建築呎租25.2元。

裕泰興董事總經理羅守耀昨表示, 基於看好後市,加上現時難買地,集 團亦要找3厘以上回報的收租物業,因 此都滙早前已因應政府出招,把其中 10多伙出租,月租2萬至2.3萬元,平均 建築呎租25.2元,現時亦決定把餘下50 伙委託美聯獨家以原價放租,美聯會 送贈一年寬頻上網費用。

月租收入160萬

他估計,都滙60多伙租出,月租金 收入約160萬元,都滙地下2層舖位亦 正推出招租,意向呎租50至60元,其 中1樓的舖位面積6,000方呎,現時正獲



■羅守耀 (右)表示, 集團已獲入 伙紙的西環 蔚峯仍未決 定租或售。 梁悦琴 攝

租戶洽談當中,地下有14個舖位,建 築面積500至2,000呎。

羅守耀又稱,今年內尚有2個住宅新 盤推售,分別為西環高街99號蔚峯, 共有25伙,每伙建築面積約900方呎, 未定租或出售,估計月租約4萬元,呎 租40多元;九龍城聯合道住宅計劃年 底才推出, 共有20多伙, 每伙建築面 積約800至900方呎。

李令翔:銀行成本增 加按息正常

年樓按市場流動性高,整體銀行體系按

香港文匯報訊(記者 陳遠威)金管 局上月配合政府穩定樓市措施,出手調 高風險加權比率,令樓宇按揭批核要求 收緊,銀行成本壓力增加下,有銀行放 口風指有機會加按息。按揭證券公司總 裁李令翔昨表示,超低息環境持續多 年,隨時都有加息可能。現時銀行資金 成本壓力增加,按息自然有上調可能, 屬正常現象;目前未見銀行出售按揭資 產的情況增加。

李令翔續指,按證公司會密切留意樓 市及息口走勢,會因應情況採取措施, 如修定按揭保險計劃的合資格準則。去 計新造按揭成本將上升20至25點子,可 息,會嚴重影響本港樓市,洪丕正表 認為會在今年提早退市。

揭資產高達9,000億元,惟按證公司購 買按揭資產僅8億元,期望今年可有所 增加。

洪丕正:成本升達20點子

銀行界表明或需加息以將成本壓力轉 嫁客戶,銀行公會主席洪丕正昨出席例 會後表示,自從金管局推出新按揭措施 後,樓宇交投及銀行樓按詢問均下跌三 成甚至以上,預計情況將持續數月。整 體新措施導致銀行資本和成本加大,估 能使有關成本上升,而需轉嫁客戶,至 於何時轉嫁則要視市場發展而定。

他續指,在市場消化有關措施後,樓 價能否回順仍需觀察,息口調整時機未 可定論。各家銀行的成本加幅或有不 同,視乎樓宇成交量及銀行業界有否其 他資金出路,重點在於銀行整體的資金 流通量。相信若干年後樓市將會回穩, 希望屆時政府會將部分措施調整還原。

料美聯儲今年不退市

市場關注美國聯儲局若提早退市加



■洪丕正表 示,息口調 整時機未可 陳遠威 攝

示,美國經濟好轉是好事,但隨即便有 聲音估計美國將減慢量寬或加快退市時 間表。然而,現時美國經濟仍未回復至 健康水平,當地失業率仍在約7.7%的高 水平,數據仍有待改善,他相信若美聯 儲提前退市,亦是在2015年前發生,不

未反映「辛」招 CCL再升0.26%

未反映措施影響,中原城市領先指數(CCL)繼續回 升,最新報121.95點,按周微升0.26%。差餉物業估價 署1月份數據則反映全港各類私人住宅單位樓價按月升 1.85%, 連升13個月, 其中建築面積400至700餘呎單位 升幅最顯著,升2%。市場面對長實新盤減價重推,加 上2月底雙倍印花税(DSD)生效,預期第二季樓價將 會調整, CCL指數將回落。

中原料樓價第二季回落

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出,CCL按周微升 0.26%,反映新地元朗RESIDENCE譽88於農曆新年開 紅盤,樓價繼續高企。新春前後三周,CCL微升 0.19%。最新CCL已連續四周在121點高企。中原城市大 型屋苑領先指數CCL Mass最新報121.27點,按周微升

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出,2月23日雙倍 印花税生效,二手買賣成交量急跌,加上長實新盤日前 率先減價重推,二手樓價受壓。預期今年第二季樓價將 會調整,CCL亦會回落。

差估署:1月租金跌0.53%

另外,差估署昨日公布數字顯示,1月份住宅樓價連 升第13個月,平均按月升幅1.8%。住宅建築面積介乎 400多至700多呎單位價格升幅最明顯,按月升2%;逾 1,700方呎大單位樓價按月下跌0.7%,跌幅較前一個月 的1.7%有所收窄。按地區劃分,以一個約400方呎的細 單位計算,在港島區平均樓價要485萬元,九龍區要368 萬元,新界區則要330萬元。租金方面,1月份各類型私 人住宅租金下跌0.53%,按面積計5個類別的住宅租金跌 幅由0.4%至0.8%不等。

美聯首席分析師劉嘉輝表示,自政府連番出招,二手 交投已見減少,惟同期樓價卻不跌反升,兩者走勢背 馳,形成「價升量跌」的局面。據該行資料,1月份以 實用面積計算的平均呎價約8,829元,按月升約1.9%。 在農曆新年樓市傳統淡季及辛辣招影響下,2月份二手 成交宗數料將再度大幅回落,而同期樓價仍料升。

酒店商機盛 城規會獲3申請

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港酒店房間短缺。 不少財團睇中這個商機,主動改裝現有工廈成酒店,城 規會昨日就接獲3宗興建酒店的申請,其中觀塘鴻圖道 51及53號保華企業中心、威明中心的規模最大,提供非 住用樓面達50.45萬方呎,當中酒店樓高22層,樓面達 14.48萬方呎,提供360個房間,平均房間面積約205方 呎,地盤另建1幢商業大廈。

觀塘工廈改裝 提供360房

申請文件顯示,鴻圖道51及53號地盤面積約42,098方 呎,將分為兩個部分改裝,現址為威明中心的部分會改 裝成1幢酒店,另一部分現址為保華企業中心,則會改 裝為1幢29層高寫字樓,商業樓面約33.95萬方呎,地盤 內另有約2萬呎樓面作1商店及服務行業/食肆。

另外,「舖王」鄧成波及相關人士持有的葵涌和宜合 道75至87號恭誠工廠大廈,雖然去年中已獲准工廈轉酒 店,但後期委託顧問公司進行研究後,認為現存的收費 停車場應該關閉,故昨日重新呈交改裝申請,提供1幢6 層高酒店,房間數量由過去196個房間,微增至約200 間,提供樓面約14.04萬方呎。

電視廣播兩股東「殼王」陳國強等於2011年斥7.193 億元合作投得的西貢市第4區酒店地,昨亦入紙城規 會,申請放寬地積比率,由1.5倍放寬至1.72倍,增幅達 14.4%,非住用樓面增加至28.97萬方呎,將興建3幢6層 酒店(包括3層地庫)。

灣仔永亨金融中心放售

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)為減持非核心物業, 永亨銀行(0302) 昨公佈,該銀行的附屬公司浙一地產 昨日委任仲量聯行為獨家代理,可能出售位於香港灣仔 告士打道60號的永亨金融中心。代理將以公開招標或任 何其他由賣方決定的方式尋求買家,然而沒有任何保證 或肯定將完成可能出售或擬完成可能出售該物業的最終 價格。據悉,此項目的總樓面近10萬方呎,業主早前曾 低調放售,叫價約17億至18億元,呎價約1.8萬元。