

中電舊總部 21億內部轉讓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土地註冊處資料顯示,中電近月把旺角中華電力公司總部進行內部轉讓,以21億元成交。按中電早前呈交城規會的資料,項目發展總樓面約34.07萬方呎(連同鐘樓保育部分),即每呎地價約6,164元。據悉,中電總部屬於一級歷史建築,已有超過70年的歷史,業界推測內部轉讓,或為日後項目重建作準備。

舖路對外重建招標

中電總部位於旺角亞皆老街139至147號,具有極高的保育價值,建於日軍侵略香港前的1940年,總部鐘樓更與已遭拆卸的天星碼頭鐘樓設計同出一轍,

於2009年被评为二級歷史建築。中電等早於10多年前已計劃重建總部,2011年為保育鐘樓建築,向城規會申請放寬高度及地積比的規劃許可,同年11月獲批。

項目取得城規會批准後,中電隨即於2012年5月已遷出總部,之後市傳中電為重建項目進行招標工作,希望找一間具住宅及保育發展經驗的發展商,負責將來的重建及銷售工作,而中電則會保留部分樓面及以分紅方式分享利潤。

土地註冊處資料顯示,上址地盤以21億元成交,登記買家為中電地產投資有限公司。原業主為香港中華電力有限公司,成交屬於內部轉讓。業界人士估

計,今次內部轉讓,或為重建及招標等鋪路,將物業與其他資產分離,同時亦可更易體現該批貴重物業的價值。

保育項目建175單位

據了解,中電總部的地盤面積約61,941方呎,住用樓面約30.97萬呎,擬建3幢25層高(連5層平台)的住宅大廈,提供175伙,最底5層會設會所、大堂及停車場等。同時,主要屬鐘樓的非住用樓面約30,968呎,樓高4層。為回應公眾對保育的要求,中電總部將會保育與發展並存,鐘樓部分將興建康體文娛設施(博物館)。



中華電力舊總部物業轉移至中電地產投資有限公司手上。資料圖片

帝峯千呎戶虧218萬

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)農曆長假期過後,樓市未見復甦之餘,有業主更率先於馬年正月損手離場,大角咀帝峯·皇殿逾1,100實呎戶業主持貨兩年半虧蝕218萬元。另外,大埔倚龍山莊套三房減價90萬元或12.5%,以630萬元連車位易手。

利嘉閣地產鄭運連指出,大角咀帝峯·皇殿3座極高層B室,實用面積1,118方呎,業主原開價2,300萬元,及後減價150萬元或6.5%,以2,150萬元連租約成交,實用呎價19,231元,現每月租金約4.6萬元,租金回報率約2.6厘。賣方在2011年8月斥資2,368萬元購得上址,蝕約218萬元離場,貶值約9%。

倚龍山莊3房減90萬

其他減價個案方面,中地地產黃達雄表示,大埔倚龍山莊最新錄5座單位成交,實用面積807方呎,屬套三房開隔,業主早前開價720萬元,終減價90萬元或12.5%,連車位以630萬元易手,實用呎價7,807元。原業主於2001年5月以245萬元連車位購入,獲利約385萬元離場,升值約157%。

中地地產柯勇表示,將軍澳煜明苑C座高層3號室,實用面積607方呎,最初叫價380萬元,其間曾調整售價至350萬元放售,至近日以333.82萬元成交,累積降價46.18萬元,減幅12%,折算呎價5,500元。原業主於1999年12月未補地價以約120.45萬元入市上址,是次沽出單位獲利213.37萬元離場,單位15年升值1.8倍。

翹翠峰銀主盤呎價6897

另外,美聯物業鄧涇涇表示,元朗翹翠峰1座低層A室銀主盤,實用面積580方呎,日前以400萬元易手,實用呎價6,897元。

測量師:屯門2地多限制價審慎

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本週五將有兩幅屯門地皮截標。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,地皮所設限制條款多,加上市場前景不明朗,雖然所涉金額較少但估值相對審慎。該行預測屯門第2區震寰路與良德街交界地皮估值約6億元,樓面地價約2,800元;另一幅良德街地皮估值則約4.9億元,平均每方呎樓面地價為2,900元。

震寰路地需建排污管道

震寰路與良德街交界的地皮位於屯門市地段第508號,佔地33,465方呎,賣地章程雖然列明最低3層可作商業用途,但同時規限最多33,465方呎商業面積。若以最高約6.4倍地積比發展,可建總樓面約213,121方呎。項目限建最少370伙,中標者需就噪音問題提交環評報告,亦需負責排污管道建設,相信發展商入標時將考慮上述因素調整出價。

同時亦需留意,因應城規會所設定的現行地積比率,將於2017年11月到期,發展商需要趕於限期前完成規劃並獲審批以免影響發展。張聖典預計,地皮可興建多層式住宅連基座商場項目,提供370個住宅單位,估值為約6億元,樓面地價每呎約2,800元,預計項目落成後實用呎價可達8,500元。

良德街地施工期急促

另一幅良德街的第509號住宅地,佔地26,264方呎,可作住宅及商業混合發展,如果以最高6.4倍地積比發展,可建約167,261方呎,其中規限最多可興建26,264方呎商業面積。張聖典表示,地皮限量最少290個住宅單位,亦需進行噪音問題評估,加上需要負責建設項目的排污管道以及相鄰的行人通道,相信將對發展商出價造成影響。

一如另一地皮,現行地積比亦將於2017年11月到期,而且部分地盤或需於2014年9月後方交予中標者發展,影響發展自由度。張聖典指出,項目較鄰近輕鐵車站,交通上相對第508號地有優勢,故估值約4.9億元,樓面地價為2,900元,預計地皮可興建多層式住宅連基座商場項目,提供290伙,落成後實用呎價達8,500元。

信置年推5盤涉2200伙

九肚山項目最大 涉及973單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)信置營業部聯席董事田兆源昨日預計,集團年內至少推售5個項目(包括貨尾),涉及近2,200個單位,當中盈珮·天賦海灣餘下約106伙將於短期內公布價單。至於馬年首個發售的全新樓盤——華懋大埔富·盈門公布首批58伙將於周六(8日)上午9時發售。

田兆源表示,集團年內至少5個項目推出發售,涉及近2,200個單位,其中合作項目天賦海灣第2期溢珮·天賦海灣,自大年初三起(上週日)開放8號洋房,至今已錄約150組客人參觀,項目尚餘約106伙,將於短期內公布價單。

奧朗御峯季內重推

談及信置今年賣樓部署,田兆源昨稱,集團會先於首季重推大角咀奧朗·御峯(餘下100伙),並計劃第2季至第3季開售白石角200及201號地盤項目(545伙及546伙)。此外,大嶼山長沙洋房項目(16伙)亦有機會今年內推售。而與嘉里合作的九肚山麗麗路地盤亦擬年內推售,涉及973伙,上述5個樓盤,合共所涉單位數量已達2,180伙。

另外,信置系內的新盤於新春假期共沽4伙,包括滙灝(第二期)3伙及觀

月·樺峯1伙。而昨日滙灝(第一期)亦沽1伙。

富·盈門58伙周六售

另一發展商,華懋昨日公布旗下大埔富·盈門銷售安排,首批58伙將於周六(8日)上午9時發售;由今日起至周五(2月7日)下午3時接受登記,周五下午5時進行抽籤,晚上7時公佈揀樓次序,每名準買家最多限入票兩張。

資料顯示,富·盈門提供127伙,首批單單涉58伙,實用呎價637方呎至971方呎,平均呎價14,930元,估物業總數46%,華懋將提供最高達樓價17.5%折扣。是次入場單位為1座3樓C室,實用面積637方呎,定價845.1萬元起,呎價13,267元。最貴單位為1座17樓B室,實用面積949方呎,定價1,515.9萬元,呎價15,957元。



信置營業部聯席董事田兆源表示,盈珮·天賦海灣8號洋房已錄約150組客人參觀。

赫德道16號全幢意向價5億

香港文匯報訊 尖沙咀一線街舖難求,美聯旺舖營業董事楊開永指出,代理放售赫德道16號一幢全新商用物業,包括零售及寫字樓樓面。意向價5億元。

該幢物業總樓面面積2.44萬方呎,合共23層,其中地下至3樓及5樓合共五層為商舖,設獨立專用升降機;八樓以上樓層為寫字樓,合共14層。物業擬全幢交吉放售,意向價5億元。

楊氏表示,尖沙咀近年缺乏同類全新供應,加上近年尖沙咀亦未見有新商廈落成,赫德道16號物業即將落成入伙,可即買即放租,對業主及租客均有一定吸引力。同時,物業更鄰近K11及ISquare,兩者均為自由行旅客購物熱點,加上附近有凱悅酒店、隆堡麗景酒店等多家酒店,料可為物業帶來大量人流。

1月買賣登記額少36%



屯門龍門2期1月一手登記額得800宗,總值43.79億元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)今年1月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄得5,806宗,總值339.2億元,較去年12月分別下降3.3%及36.8%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,買賣登記金額顯著下降主要因為匯豐銀行上月有多宗大額內部轉讓登記。

龍門800宗 一手最多

一手私人住宅方面,1月一手私人住宅買賣合約登記錄得1,742宗,總值139.8億元,較去年12月分別下跌13.6%及29.2%。發展商積極推售新盤,一手交投連續3個月處於一千宗以上水平。月內最高登記宗數新盤是屯門龍門2期,錄得800宗,總值43.79億元。灣仔滙灝2期及東涌昇譽居次,分別錄得320宗及241宗登記,總值36.78億元及13.85億元。

二手私人住宅方面,1月二手私人住宅買賣合約登記錄得2,485宗,總值129.7億元,較12月分別上升2.3%及下降57.0%。二手宗數輕微上升而金額大減,主要是由於去年12月有匯豐部分住宅內部轉讓登記。

利嘉閣:指標屋苑新低

大型屋苑方面,嘉湖山莊1月錄得44宗買賣登記,而沙田第一城35宗,美孚新邨30宗,黃埔花園25宗,太古城16宗。利嘉閣地產董事陳大偉指出,綜合本行數據所得,全港50個指標屋苑在過去一周(27/1至2/2)僅錄51宗買賣個案,成交量更創下該行數據新低。估計今周50指標屋苑成交量將繼續於55至65宗水平徘徊。

劉嘉輝料註冊量續跌

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,2月一手私樓註冊量會進一步回落,宗數未及1月1,700多宗。至於二手方面,因受農曆新年傳統樓市淡季影響,交投再呈跌勢,估計2月整體物業註冊量有機會進一步下跌至不足5千宗。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦預計,由於2月工作日數較少,樓宇買賣登記勢必進一步受挫,料整體樓宇買賣登記宗數最終只有約5,200宗,將較1月再減10%。

現樓按5157宗升17%

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)根據土地註冊處最新數據顯示,今年1月銀行現樓按揭登記共5,157宗,對比去年12月回升17.3%,但按年卻減少38.6%,連續30個月低於1萬宗水平。在1月的按揭登記中,中銀連續14個月登現樓按揭榜首,樓花按揭最高市佔率由渣打銀行再次奪得。

四大行市佔率微增

中原按揭經紀研究部資料顯示,今年1月現樓按揭登記有5,157宗,較上月增加17.3%,其中四大銀行市佔率合共為64.0%,按月增加0.9個百分點。1月中銀以市佔率19.0%佔榜首,連續14個月排名第一,其次為匯豐銀行及恒生銀行。星展銀行自去年底按揭取態趨積極,排名按月升兩級,重上十大。

中原按揭經紀研究部資料指出,1月樓花按揭登記有318宗,按月減少47.8%,大部分來自滙豐(187宗;佔58.8%)。其中,渣打銀行佔103宗,市佔率達32.4%,連續5個月超過30%。第二位至第五位依次排序為:匯豐銀行(市佔率20.4%)、恒生銀行(市佔率13.2%)、東亞銀行(市佔率12.9%)及中銀(市佔率10.7%)。

業界料大行力爭H按

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出,即使未來拆息抽升,H按用家亦可享有與P按用家一樣的按息供樓,這令H按的波動性降低,吸引力自然大大增加。今年首季按揭競爭將趨激烈,大型銀行積極加入H按戰場,料大型銀行市佔率將提升。

此外,經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國園指出,樓市辣招未除,加上美國聯儲局連續兩個月決定減少買債,整體樓按市場受影響,2月農曆新年為樓市傳統淡季,鑑於部分準買家及業主已延遲買賣計劃,相信按揭註冊會再次調整。

新地商場新春生意增15%

香港文匯報訊(記者 方楚茵)受惠長周末假期及花紅效應,新地旗下apm、大埔超級城及新太陽廣場等12個商場農曆新年人流及生意額均見上升,大除夕連新春假期共5天,整體人流達780萬,營業額1.8億元,雙雙按年升15%。此外,一田百貨指出,6店假期期間生意額較去年同期升20%。

新地代理租務總經理馮秀炎昨指,旗下商場內地旅客人均消費4,000至30,000元,本地客人均消費則達800至3,000元,餐飲亦有600至1,600元。單是apm商場整體人流達180萬,按年升約15%,整體營業額達5,400萬,按年升約18%。apm期間加碼舉辦來自廣州的「拜年

團»,合計招待600名旅客,總消費額達430萬。另外,大埔超級城錄99萬人次,按年升15%,總營業額達4,670萬,按年升17%。

一田百貨生意額升20%

除商場外,一田百貨亦指,農曆新年假期6店生意額較去年同期升20%。一田百貨行政總裁莊偉忠指,因聖誕及農曆新年較接近,消費氣氛從聖誕延續至新年,加上日圓持續低企及雙糧加薪等利好因素影響,刺激市民消費意慾。新年前銷情較去年同期升29%,該公司指,來自內地旅客的消費佔21%,人均消費介乎1,200至3,000元,多購買日常用品。



「中美」利是振軍心

香港文匯報訊 美聯及中原兩大代理行高層在昨日大年初四向旗下員工派發開工利是。美聯集團主席黃建業勉勵員工「得一手、得天下»,保持「鞍不離馬背甲不離將身」。至於中原集團主席黎明指及亞太區總裁黃偉雄期望集團員工「馬年」團結一致,為公司創造更豐盛果碩。

比華利中港酒店
集團管理·自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk