

萬科入意向爭炮仗街項目

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市受外圍負面消息困擾,最近地價又屢創新低,惟市建局馬頭角區新山道/炮仗街地盤昨日截收意向卻「逆市」大收旺場,多達23間財團入意向,創5年來的新高,多間中小型發展商亦投標,連「稀客」萬科置業(香港)亦首度入意向。測量師解釋,項目投資額細,加上位處市區,未來更有沙中線鐵路效應,故投地反應未受負面氣氛影響。

綜合市場資訊,有就項目遞意向的財團,除幾間大型發展包括新地、長實、信置、恒地、新世界及會德豐等,亦有多間中小型發展商,包括百利保及富豪、宏安、永泰地產、金朝陽、泛海、莊士機構、華大地產、嘉華、英皇及麗新發展等。連萬科(香港)亦首度就市建局項目遞交意向。

收23意向創5年新高

內地房地產龍頭萬科(香港),昨日由業務助理董事(地產發展)林力山作為代表入意向書。他表示,集團對該項目感興趣,但要視乎招標條款,再決定是否入標。事實上,萬科近年銳意進軍香港市場,最為人熟知的動作,是去年與新世界合作投得西鐵荃灣西六區項目,中標價34.3億元,每呎樓面地價5,088元,屬荃灣西六區各項目中每呎樓面地價最高。

翻查資料,23份意向書的紀錄,為近5年來市建局項目錄得的新高,對上的高位最多亦僅18份,包括下周

截標的深水埗順寧道項目。資深測量師陳東岳表示,項目位於日後沙中綫馬頭圍站附近,加上周邊不乏重建項目,發展潛力大,與之前地價創新低的新界西北區屯門有所不同,故吸引大批發展商表達興趣。

市區地投資細有吸引力

第一太平戴維斯董事總經理陳超國表示,項目投資額細,加上位處市區,對發展商吸引力大,但目前仍處於意向書的階段,要待截標時才真正知道發展商反應。市建局表示,招標工作會於短期內展開,地盤位於馬頭角區新山道/炮仗街地盤位於新山道及炮仗街交界,面積約12,594方呎,可興建總樓面113,388方呎,提供約144伙,並附設約18,902方呎的商業樓面。項目有附設條件,不少於一半單位實用面積設定於46.5平米或以下(即約500方呎)。業界預測地皮約值5.67億元至6.8億元,每呎地價約5,000至6,000元。



■宏安代表(上圖)及金朝陽代表(右圖)。



顏倫樂攝

南豐「八折優惠」賣雲暉

新地汀九新盤 下季或現樓售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)再有發展商劈價賣樓。南豐集團旗下跑馬地雲暉大廈昨日突擊減價重推其中8伙,據區內地產代理透露,發展商今次提供大手筆優惠吸客,包括付款辦法9%折扣優惠,另可再獲3%特別折扣及10%印花稅補貼折扣,即合共約逾20%優惠。至於新鴻基地產,旗下屯門汀九住宅項目及筲箕灣教堂里商住項目計劃分別在下季及第四季推出。



■新地特別發展部高級銷售及市務經理譚錫湛表示,汀九住宅項目會以現樓形式推售。梁悅琴攝



■新地汀九住宅項目。資料圖片

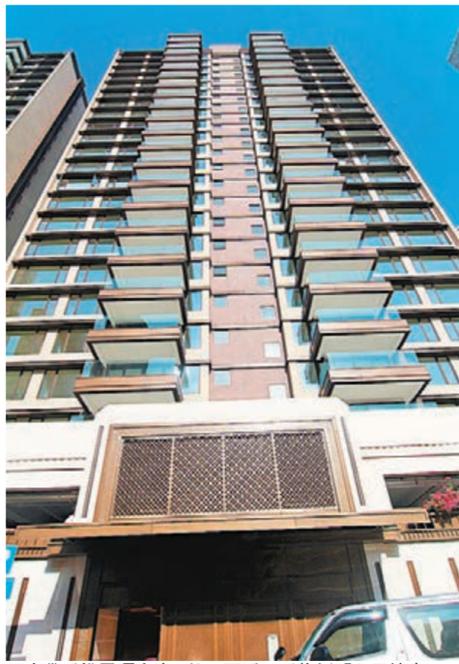
資料顯示,南豐集團跑馬地雲暉大廈重推8伙,部分單位訂價較去年減價12%,減價後售價由約3,000多萬至約5,000萬元,市傳已售出3伙。

雲暉傳售3伙 逾3千萬入場

區內地產代理指出,昨日上午接獲發展商南豐通知,部署重推雲暉大廈,首階段先推其中8伙。資料顯示,雲暉大廈A單位,建築面積約2,400方呎,B單位建築面積約1,900方呎。由於該盤屬翻新樓盤,不屬於重建項目,並沿用逾30年前的入伙紙,故即使為新供應,仍可當作二手物業出售,不受一手條例「七日樓書、三日價單」的規管,可即推即賣。

另一發展商,曾揚言月月有盤推的新鴻基地產,該公司特別發展部高級銷售及市務經理譚錫湛昨日透露,其部門今年主要負責兩個項目的銷售,分別位於屯門汀九及筲箕灣教堂里商住項目,涉及住宅樓面約38萬方呎及商業樓面約5萬方呎,前者估計於下季以現樓形式推售,後者亦將於第四季推出。

譚錫湛指出,位於屯門汀九青山公路380號低密度住宅項目,比鄰麗都灣及更生灣,佔地9.9萬方呎,總樓面面積約7萬方呎。項目發展包括洋房及約5層高的分層單位,總數將會少於100伙,預計會於今年第二季落成及推售。資料顯示,此盤以階梯式設計,前排共有7間海景屋,後排為4幢5層高層住宅,主打3房及4房戶,亦有複式及分層戶。譚錫湛表示,政府考慮調高地積



■南豐重推雲暉大廈8伙,不受一手條例「七日樓書、三日價單」的規管,可即推即賣。資料圖片



■有代理表示,經過1月傳統淡季,預期2月店舖買賣登記可重上170宗以上水平。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蔡競文、梁悅琴)利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,每年1月皆屬傳統舖市淡季,投資者及一般用家慣常觀望新年市場變化而暫緩買賣,加上今年適逢外圍經濟出現動盪,物業買賣交投步伐進一步減慢,令致上月店舖買賣(122宗)創下2008年金融海嘯後新低。

據土地註冊處最新資料,上月全港錄122宗店舖物業買賣登記(數字反映2星期至4星期前實際市況),物業

店舖交投海嘯後新低

成交總值11.90億元,較去年12月的185宗及38.11億元分別急跌34%及69%之餘,單月登記量更創下「海嘯」後(即近59個月)新低水平。

上月122宗登記少34%

按物業價格劃分,6個價格組別分類當中,共有4個組別的物業登記宗數報跌,其中價值介乎200萬至500萬元的組別,物業交投萎縮最嚴重。數字顯示,上月該組別物業只錄28宗買賣登記,較去年12月的74宗大跌62%。另外,價值介乎500萬元至700萬元的物業組別,登記量按月亦減少60%至上月16宗。

再以地區劃分,從本行觀察的16個分區當中,共有8個地區的登記量報跌,減幅介乎20%至1倍不等,其中尖沙咀區上月僅錄6宗登記,較去年12月的48宗急跌88%,交投萎縮極嚴重。此外,北角、旺角、油麻地、大埔及荃灣區的登記量,亦減少40%至67%不等,反映各區舖市交投欠佳。反觀,元朗區表現則獨善其身,上

月更錄得20宗買賣登記,成為上月店舖熱度地區冠軍,而且單月登記量更逆市增加11%。

周滿傑指出,儘管上月舖市表現差勁,惟農曆新年後買賣活動快速回復正常,加上基金拆售羅素街8號店舖取得理想成績,而且觀塘駿業街52至56號多個樓花舖位亦被快速吸納,倘若上述兩個項目的成交能趕及於今月登記,2月店舖買賣登記或可重上170宗以上水平。

內地客2億買羅素街8號頂層

另外,由里昂基金持有的羅素街8號樓上舖昨日再售出27樓及29樓兩層,其中頂層29樓為內地客以2.08億元買入。資料顯示,29樓樓面面積4,718方呎,附設3,568方呎天台。該基金早前拆售該廈10樓至20樓,頻獲用家及投資者入票。業主在首批10層單位售後隨即加推21至26樓,但亦旋即被搶購一空,此批單位平均呎價由33,827元至30,839元不等。該項目已售出16層樓面,套現逾24億元。

威靈頓街商廈公開拍賣

香港文匯報訊「重建」、「活化」成為工商舖放售賣點,最新個案來自中環威靈頓街96號全幢商廈及觀塘偉業街同得仕大廈全幢工廈,當中後者估值達6億元。

高力國際表示,承業主委託公開拍賣中環威靈頓街96號全幢商廈,日期為4月11日。項目地盤面積約1,035方呎,樓高四層,總面積約為4,215方呎,建於50年代。

該行物業投資服務部高級助理董事劉智珊表示,是次出售物業坐落威靈頓街,鄰近半山行人扶手電梯。同時,項目屬於罕有999年期租約,以交吉形式出售,加上商廈買賣不受制於

住宅辣招,極具合併發展、重建或翻新潛質。

另一方面,同區中環德輔道中一洲大廈中層全層正在放售,利嘉閣(工商舖)鍾偉明表示,物業單位面積1,426方呎,業主意向價1,680萬元,平均呎價11,781元,連約出售。按該單位每月租金收入約40,000元計算,回報約2.8厘。

同得仕大廈料6億放售

對岸九龍區,九龍觀塘偉業街同得仕大廈推出市場放售。負責放售工作的第一太平戴維斯及仲量聯行表示,同得仕大廈佔地約10,000方呎,總樓面面積約105,833方呎,樓高13層,地下附設停

車場。該大廈部分樓面現由業主自用,其餘部分已租出。根據政府資料,該廈附近將興建天橋連接至郵輪碼頭及海濱道,可見該地段的人流將得以大大提高。

第一太平戴維斯及仲量聯行指出,同得仕大廈已符合活化工廈的條件,可考慮將大廈改裝為零售與寫字樓一體的綜合商廈或酒店。而且,去年觀塘區工業業成交呎價不斷上升,如去年1月長輝工業大廈以每方呎4,900元售出,而9月凱康大廈則以每方呎約5,800元售出,可見觀塘區的活化項目備受看好。按目前的市況及成交估計,同得仕大廈市值約6億元。

寫字樓摩貨上月4宗

香港文匯報訊 中原地產研究部指出,本港1月寫字樓「摩貨」買賣合約登記僅錄得4宗,雖較2013年12月的1宗上升3宗,但仍自去年10月起連續四個月按月錄得十宗以下低水平。

上月寫字樓「摩貨」登記宗數佔同期寫字樓登記宗數的3.6%,處於5%以下的偏低水平,而較去年12月的0.7%上升2.9個百分點。至於金額方面,上月「摩貨」登記總值1.97億元,按月上升45.6%。

個案方面,1宗「摩貨」來自觀塘海濱道宏基資本大廈,價值9,984萬元。另外3宗則位於尖沙咀漆咸道南嘉美中心,分別以價值4,450萬元、2,668萬元及2,550萬元登記。

一城細單位高市價 8%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)冰封的二手市場未見明顯回暖跡象,但個別優質單位則獲買家以高價承接。新界藍籌屋苑沙田第一城一個高層單位,日前以高於市價8%的352萬元轉手;馬鞍山海栢花園海景靚裝戶亦獲買家斥資499萬元承接,造價較同類型單位高約4%。九龍灣德福花園有用家以「一口價」550萬元承接高層東南戶。

世紀21奇豐吳元利表示,沙田第一城29座極高層D室,實用面積327方呎,向東南望山,成交價352萬元,實用呎價10,765元,高市價8%成交。原業主於2012年2月購入上述物業,當時作價262萬元,持貨2年獲利90萬元,升值近34%。

海栢花園呎價12112元

利嘉閣地產楊震霆指,馬鞍山海栢花園3座高層G室,實用面積412方呎,海景附靚裝,獲買家斥資499萬元承接,實用呎價12,112元,造價較同類型單位市價高約4%。據知,賣方在2008年3月以289萬元購得物業,轉售獲利210萬元,賺幅73%。

美聯物業黃遠基表示,九龍灣德福花園M座高層11室東南戶,實用面積538方呎,以「一口價」550萬元成交,實用呎價約10,223元。原業主於2006年4月以約245.1萬元購入,獲利304.9萬元,升值124%。

良景邨連錄白居二成交

另外,屯門良景邨連錄兩宗「白居二」成交。祥益地產陳秀春表示,良景邨5座高層10室,實用面積443方呎,以135萬元(居二市場價)「即購即賣」,呎價為3,047元。同邨1座高層2室,實用面積同為443方呎,日前獲次批「白居二」中籤者,以120萬元(居二市場價)購入上址,呎價為2,709元。

不過,減價套現風氣始終是大勢所趨。利嘉閣地產陳家豪指,鯉魚涌南豐新邨10座低層F室,實用面積391方呎,業主叫價460萬元,後終減價48萬元或10.4%,至412萬元成交,呎價10,537元。原業主於2004年3月斥資185萬元購入上述單位,獲利227萬元,賺幅1.23倍。

中原杜文俊表示,沙田富豪花園I座中層G室,實用面積560方呎,原先叫價520萬元,日前減至490萬元沽出,減幅約5.8%,實用呎價8,750元。原業主於2010年2月以316萬元買入單位,持貨4年獲利174萬元,升值55%。



■沙田第一城29座極高層D室,以實用呎價10,765元易手。資料圖片

村屋買賣142宗升37%

香港文匯報訊 中原地產研究部指出,1月新界鄉村屋宇二手買賣合約登記錄得142宗,總值4.10億元,較2013年12月上升37.9%及34.4%。不過,二手樓市觀望氣氛濃厚,加上樓價反覆,市民入市意欲減弱,以致買賣宗數連續11個月在二百宗以下低水平徘徊。

若以金額分類,價值一百五十至二百萬元的新界二手村屋買賣升幅最多,1月錄25宗,按月升1.08倍。價值一百萬元或以下及一百至一百五十萬元村屋買賣分別錄8宗及10宗,同樣按月上升1倍。價值二百至三百萬元及三百萬元以上交投分別錄49宗及50宗,按月升25.6%及16.3%。

在新界區五個傳統村屋林立區份(大埔、元朗、西貢、屯門及沙田),1月共錄得109宗,按月上調17.2%。其中,元朗區錄40宗村屋買賣登記居首。