

避免流標 天水圍2地整季招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日一口氣再公布4幅地皮招標,包括兩幅位於天水圍第112及115區地皮(原為長者屋及社區設施用地),屬首季度規模最大的用地,合共可建樓面達225.9萬方呎,限建單位共2,470伙。然而,最近新界西北地價低迷,屯門地創新低、天水圍天榮站流標等,有測量師將地皮估值調低13.6%,每呎地價低至1,900元;而兩地皮的招標時間亦破天荒長達3個月,讓發展商可以詳細評估。

地政總署公布,兩幅天水圍地皮將由3月28日開始招標,7月4日截標,招標時間長達3個月,較一般多出約1個月時間。地政總署發言人解釋,由於地皮面積大,而且之後尚有多幅地皮推出市場,希望可以分開處理,而第115區地皮亦存在一些特殊發展要求,涉及工程方面的技術性原因,稍後會於招標文件披露,故此希望給予發展商更多時間考慮。

4地本月推 估值132億
高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚指出,繼天水圍天榮站流標後,屯門地又出現地價新低,「屯門地唔會差得過天水圍」,而且今次天水圍地皮雖然鄰近濕地公園,但地區位置上始終較遜。綜合各項因素,該行決定調低原先的估值,由本來預測樓面地價約2,200元,下降至1,900元,調低幅度約13.64%。

據了解,高緯環球估值暫時屬於市場預期下限,市場預測,天水圍兩地的樓面地價由1,900元至2,500元不等。其中規模較大的第112區,估值約由23.16億元至30.48億元;另一幅第115區地皮,

原長者屋地 房協打回頭

翻查資料,天水圍第115區原本為房協的長者屋項目,去年底受建築限制及成本上升影響,房協最終放棄發展,交還政府,而旁邊的第112區地皮,其中大部分面積原計劃用作長者資源中心、康健中心、職業訓練中心等社區設施,但因房協未能就有關計劃覓得合作夥伴,去年4月亦將地皮交還政府。兩地去年底宣佈改作住宅發展並放入賣地表內。

值得一提的是,兩地於規劃上被放入「綜合發展區」地帶,意味發展商日後須就項目向城規會提交「總綱發展藍圖」,並要就環境、交通、通風等進行多項評估;此外,還列明必須提供政府、機構或社區設施、休憩用地及其他設施供居民使用。業界相信,條款將對地皮價值造成影響。

白石角啓德2地料賣75億

其餘兩幅招標地皮,包括一幅大埔白石角科研路地皮,以及一幅啟德1H3區地皮,同樣3月28日招標,但截標時間則在5月23日。



| 地皮位置 | 天水圍第112區 | 天水圍第115區 | 大埔白石角科研路 | 啓德第1H3區 |
|--------|----------|----------|----------|---------|
| 地盤面積 | 81.26萬方呎 | 69.32萬方呎 | 20.88萬方呎 | 8.26萬方呎 |
| 地積比率 | 1.5倍 | 1.5倍 | 3.5倍 | 4.9倍 |
| 可建樓面 | 121.9萬方呎 | 103.9萬方呎 | 73.0萬方呎 | 40.4萬方呎 |
| 限建單位 | 1,300伙 | 1,140伙 | 無限量條款 | 630伙 |
| 市場估值 | 23.16億元 | 19.76億元 | 36.54億元 | 22.26億元 |
| 預測樓面地價 | 1,900元 | 1,900元 | 5,000元 | 5,500元 |
| 招標時間 | 3月28日 | | | |
| 截標時間 | 7月4日 | 5月23日 | | |

估值來源:高緯環球 製表:記者 顏倫樂

張翹楚表示,雖然大埔白石角一帶日後有眾多供應,但該行並未因此調整地皮估值,預料每呎地價可達5,000元。有測量師指,雖然地皮臨海,但長方形的地形使部分單位無法望海,影響估值,市場對地皮估值亦落差甚大,預測地價約由36.54億元至51.16億元,樓面地價由5,000元至7,000元。至於啟德第1H3區用地,毗鄰兩幅啟

德「港人港地」及早前由保利投得的啟德第1H3區用地(樓面地價約6530元),亦鄰近未來啟德河位置。但張翹楚稱,雖然地皮可與第1H3區地皮價格互相參考,但認為保利高價投地屬個別情況,而地皮因為填海關係亦增加工程難度,故此估值未有因此提高,預料約5,500元。而市場估值約每呎5,500元至6,000元,地價22.26億元至24.28億元。

港置:港樓「泥沼式下跌」

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)本港樓價下行的壓力愈來愈大,有代理認為樓價將愈跌愈深。港置表示,政府重申增加住宅供應,再加上外圍經濟充斥如加息等的不明朗因素,相信樓價將出現「泥沼式下跌」,並將樓價由原先預期全年下跌約10%,進一步下調至介乎10%至15%,或重返2012年首季的水平。



港置高級執行董事伍創業。記者黃嘉銘攝

本月二手交投或「小陽春」

港置高級執行董事伍創業昨日不諱言指,本港業主面對壓力正不斷擴大,但因市場逐漸吸納減價盤,故二手交投將出現回升,預料3月交投有望「小陽春」,而今年第二季二註冊量料每月將重上介乎3,000至3,500宗水平,但一手短期主導市場之基調仍然未變。

港置行政總裁李志成表示,上月十大屋苑大部分屋苑放盤量均有所上升,多個屋苑業主議價幅度亦較月初有所擴闊,讓價幅度由月初1%-2%擴闊至10%水平。在多項利淡因素困擾下,近期不少中小型屋苑業主主動「劈價」,叫價心態轉趨疲弱,加上面對未來可能加息、新盤貼市價放售等種種陰霾,令不少業主考慮劈價成交,相信二手劈價放盤將逐漸「現形」。

上月物業註冊紀錄次低

儘管有代理看好第二季二註冊量回升,但辣招之下,上月物業註冊量新低紀錄再次出現。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,2月整體物業註冊宗數合共有3,982宗,比1月5,817宗跌約31.5%,僅次於2008年11月金融海嘯後的3,786宗,創逾23年以來第二低位。

名城2期中層蝕35萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「辣招」通過加上財案正式公布,後市走勢明朗,部分業主主動「手鬆」減價,刺激成交之餘,大圍名城2期盛著、火炭御龍山及香港仔寶閣更出現蝕讓個案。

利嘉閣周志勇透露,該行錄得名城2期盛著一宗蝕讓成交,單位為3座中層ND室,實用面積678方呎,三房套房開則,作價770萬元易手,折合呎價11,357元。賣方於2011年6月以805.6萬元購入上址,今番轉售帳面損失35.6萬元,蝕幅不足5%。

另一個案來自上月連錄「見紅」交易的火炭御龍山。中原地產余志偉表示,分行促成御龍山本月首宗成交,涉及7座高層B室,單積1,011方呎,業主原先開價1,320萬元,見近日樓價或會下調,故減價40萬元至1,280萬元易手,平均呎價12,661元。原業主2008年以1,364萬元購入單位,賬面蝕讓約84萬元離場。

珍寶閣扣稅蝕11.2萬

沽貨損手個案不獨來自新界區,市區盤亦不能倖免。中原地產何鎮宇表示,香港仔珍寶閣錄得本年首宗蝕讓成交,涉及物業高層H室,單位實用面積401方呎成交價432萬元,呎價10,773元。由於原業主於去年2月以400萬元購入單位,故須支付10%額外印花稅,即43.2萬元,扣除稅款後原業主賬面已蝕11.2萬元。

DIVA推四成二按去貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商送優惠變相減價實樓效,恒基地產於西半山干德道天匯33樓B室昨日以折實售價1.31億元沽出,實呎52,997元。至於長實本周五起夥拍系內尚乘為北角DIVA買家提供二按成數由20%升至40%,即供或建築期付款的首10名私人名義買家可獲5%折扣優惠,變相減價。

根據一手住宅銷售網頁資料,剛成交的天匯33樓B室,實用面積2,476方呎,價單售價1.5083億元,買家為一名香港客,可獲4%折扣,連同發展商向香港永久居民送8.5%稅款,及有額外3%折扣,因此折實價為1.31億元,低於2009年9月首推時的售價1.38億元。

港客折實1.31億買天匯

由於本港銀行為1,200萬元以上的豪宅按揭成數只有50%(自用)或40%(投資用),長實為求去貨,夥拍系內尚乘為北角DIVA於本周五起加入新二按付款計劃,即供及建築二按成數由20%升至40%,成為本港首個二按成數高達40%的新盤,首10名私人名義可獲額外5%折扣,作為二按首28個月的供款津貼,由於即供二按可照訂價減5.4%,及有額外10%售價折扣,私人名義選用即供二按最高可獲20.4%折扣。

若選用建築期二按,亦有提早270天付清樓價獲5.5%成交金額現金回贈,加上同樣有額外10%售價折扣及首10名私人名義可獲額外5%折扣,私人名義選用建築期二按最高可獲20.5%折扣。一、二按最高成數為80%,二按利息低至全期P-3%,最高年期為20年。

長實營業經理曹皎明表示,DIVA至今已售出共60個單位,佔可售單位近80%,共套現6.4億元。

高士台20細單位沽清

至於嘉里昨晚推售的西半山高士台首推20伙開放式及一房戶,於晚上6時開售後短短1小時沽清,昨晚推售單位當中12伙為開放式單位,實用面積259方呎;8伙1房戶,實用面積505方呎,發展商提供即供付款(照售價減5%)。於今年4月30日前買入可獲售價3%折扣,並可獲合約價最高7.5%的印花稅津貼,最大折扣優惠約13.2%至14.9%,開放式單位折實入場費594.2萬元,1房戶折實入場1,062萬元。

今晚推售的馬鞍山迎海1期第5座50伙,昨日截票,共獲392票,超額登記6.84倍。此批單位主攻3房戶,1房至4房單位實用面積由484方呎至985方呎,平均呎價12,193元。

賣地進度緩慢 首季一幅未賣

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)連同昨日公布出售的4幅地皮,政府原訂首季發售的12幅地皮全數公布招標時間,涉及5,500伙。不過,雖然表明「首季」賣地計劃,又已列入本財年(2013-14年度)的土地供應,但實際上該12幅地皮至今1幅未售,本周五才有兩幅地皮截標,政府賣地進度可說相當緩慢。

業界人士指出,由於規劃程序未完成,政府本年度多幅地皮無法平均分配到每個月份推出,而「被迫」堆積到今年首季才能開賣,影響政府供地進度。而今年政府賣地計劃中的34幅住宅地皮,亦有21幅地皮未完成規劃程序,由於無法預測地皮推出市場的時間,今年政府索性刪除過去賣地計劃中「預測最早可供出售日期」一欄,相信仍有多幅地皮要拖至明年才能發售。

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示,由於本季內政府有多幅官地推出市場,相信政府為免市場難以消化,亦將下季供地數量減至1,500伙。

現樓按揭登記年減23%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)樓市淡靜,按揭市場亦不可能倖免。中原按揭表示,上月銀行現樓按揭登記共5,648宗,雖按月上漲9.5%,但按年大減23.4%,已連續4個月處於6,000宗以下低水平,亦是連續31個月處於低於1萬宗的水平。

中原按揭董事總經理王美鳳表示,上月現樓按揭登記中,四大銀行市佔率合共為70.5%,按月增加6.5個百分點,顯示出近月大型銀行提供具競爭力的日按優惠,推動市佔率提升。其中,中銀(香港)以市佔率19.9%,連續15個月高居榜首,匯豐市佔率18.6%排名第二,兩者市佔率均雙雙提升,分別增加0.9及1.5個百分點。

http://www.wenweipo.com

工商資訊

黃世再獲2013華商領袖年會頒贈年度人物大獎

2013華商領袖年會暨頒獎典禮2月26日晚在香港會議展覽中心舉行,來自世界各地的逾千名華商翹楚齊聚一堂。

在演講環節中,大中華地產(0021)董事局主席黃世再的演講「母親是我最大的格局」令人深思,由母親的強大力量,的基石上,開創分區而治的理念,激情報國,慈善為民。黃世再同時獲大會頒發年度人物大獎,表揚其在全球及國家發展中的重大貢獻。

黃世再旗下的大中華國際集團,是中國領先的商業地產開發運營商,其開發的大中華國際交易廣場至今仍是深圳地標式建築。黃世再熱心公益,扶貧濟困,曾作為唯一的華人企業傑出代表參加聯合國六十周年慶典,任世界華人基金協會常務副會長、中國企業家協會(深圳)常務副會長、廣東省文化學會副會長、深圳市工業經濟聯合會副會長、世界傑出華人基金會常務理事、炎黃峽兩岸三地企業家交流協會會長。此外,黃氏設立世再基金,資助慈善事業,極力提倡企業要從國家利益出發,更多地承擔和履行社會責任。

大中華地產董事局主席黃世再,獲2013華商領袖年會頒贈年度人物大獎,表揚其在全球及國家發展的重大貢獻。

農水產物展在港舉行 蔡冠深力推「全九州」品牌

香港中華總商會首次與日本九州經濟連合會及日本貿易振興機構(JET-RO)攜手,在本港合辦「全九州農水產物展覽會」。該展覽於2月26日至27日一連兩天在香港舉行。整個九州7個縣——福岡、長崎、熊本、宮崎、鹿兒島、大分、佐賀均來港參與。主辦機構共安排多達400個配對洽談。



全九州農水產物展覽會開幕剪綵

中總永遠名譽會長蔡冠深指出,該會長期以來致力將優質日本食品推廣到香港,自2007年至今,香港均已超越美國,成為日本農林水產出口的最大目的地。2011年,中總更與九州經濟連合會簽訂了合作備忘錄,保持緊密的經貿關係。

新華集團為業內翹楚 58家日食材參展

這次來港參展共有58家日本食材企業,包括生產商及總代理等,展示來自熊本、宮崎、鹿兒島等7個縣的特產食品,包括海鮮、米、豬肉、茶、和牛、番茄、豬骨拉麵、土多啤梨、柑橘等。

身兼香港日本經濟合作委員會主席的蔡冠深,旗下新華集團經銷日本食品多年,為業內翹楚。蔡指日本食材在香港需求龐大,港人喜歡和食,中西日式餐廳都會採用來自日本的農水產品,而且除本地市場外,亦有部分經由香港轉口到內地及澳門。

推廣「全九州」概念 共同打造「九州」品牌

是次舉行大型九州食品商貿活動,蔡冠深表示尤其要推廣「全九州(Whole Kyushu)」概念,為日本食品商製造與銷售商直接洽商機會,減少中介環節以讓利予消費者。

3·11大地震後,日本經濟遇挫,出口受到影響,蔡會長建議九州7個縣聯合起來,共同打造「九州」品牌,他的建議受到九州各縣的全力支持。「全九州農水產物展覽會」在港舉辦即是一次最新的嘗試。

蔡冠深又指,未來會與日方研究如何採用先進保鮮技術,利用船運將蔬果運送到香港,以降低物流成本及售價,帶動需求。

「九州相對於日本其他地區更接近香港,貨運成本較低,有助減低價格,而且遠離受輻射影響的日本東北地區,產品更令消費者放心。」

觀瀾湖·東莞及海口 綠色環保會議新熱點

觀瀾湖·東莞及海口分別位於中國重點發展的經濟及旅遊城市。觀瀾湖於東莞及海口均設有會所及度假酒店,被國際級高爾夫球場環繞,舉行會議同時亦可以與伙伴們打高爾夫球輕鬆心情,增進彼此關係。

觀瀾湖國際會議中心位於中國廣東省的經濟重心城市—東莞,距離香港僅40分鐘車程。觀瀾湖深圳及東莞兩地的高爾夫球會以216洞的規模被健力士認定為「世界第一大高爾夫球會」,亦是全球唯一匯聚五大洲球場風格的球會,受ISO14001國際環境管理認證,贏得多項國際級獎項。

觀瀾湖·東莞除了國際商務會議及展覽中心,更擁有完善的配套設施,包括12個由高爾夫界傳奇人物設計的球場、超過500間客房的度假酒店、兩大頂級會所、高爾夫專賣店、高爾夫學院,同時亦有著萃中西特色美食的餐廳等。

觀瀾湖·海口國際度假區位於中國海南島重點發展旅遊城市—海口,擁有東方夏威夷的度假風光,距離香港僅1小時機程。同時亦是健力士「世界第一大溫泉水療度假區」。

度假區設備羅萬有:國際級會議設施、擁有超過500間客房的豪華度假酒店、火山主題高爾夫球場、戶外水上樂園、超過160個火山岩溫泉、海南特色水療及各類佳餚。不僅是絕佳的旅遊目的地,更是商務會議的最新理想場地,有可容納人數達1,000人的大型宴會廳,另亦有12間多功能會議室,並配備各類高級先進的視聽音響器

觀瀾湖度假酒店及東莞會所

