

丰滙加推108伙 周六推售



■信置田兆源(左)及嘉華黎漢群主持大埔白石角逸瓏灣命名儀式。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長沙灣丰滙入票反應熱烈,消息指,截至昨晚7時單日共收約300票,累收約4,000票,超額登記約36倍。長實乘勢以原價加推108伙,並公布連同首批合共216伙於本周六上午推售。至於新地明日推售元朗爾巒新一批39伙標準戶昨晚截票,共獲逾630票,超額登記約15倍。新盤旺場,次季估計有8個新盤上場,信置等於大埔白石角科進路兩個住宅地盤取名為「逸瓏灣I及II」,開售料有送稅優惠。

長實高級營業經理何家欣表示,長沙灣丰滙以原價加推108伙,實用面積介乎362方呎至764方呎,平均呎價12,061元,售價由391.8萬至984.3萬元,其中22伙為1房、20伙為3房,66伙為3房連主人套房及工人房的單位,首批價單享用最多11.75%的折扣優惠及成交價30%的拆息二按,亦適用於是次加推單位。

長實3盤或下季推售

長實集團執行董事趙國雄指出,相信美國不會如此快加

息,集團會看市場需求,有秩序地推出樓盤,若項目準備就緒,便會推出市場,不會刻意囤積單位。他又稱,丰滙有機會再加推單位,以便於周日緊接推售。

他指出,目前集團手頭上有3個項目已獲售樓紙,包括荃灣7區環宇海灣、大埔鳳園嵐山1期及將軍澳日出康城緻藍天,有機會於下季推售,但未決定先推售哪個項目,當中荃灣及將軍澳項目須與港鐵商討後才能決定開售日期。

美聯物業住宅部行政總裁朱少明表示,丰滙市場入票反應非常熱烈,以該行客源為例,新界客佔約30%。同時,客源約有80%是用家,而約20%則為長線投資者,而長線投資中除1房戶外,不少亦有意選購3房物業。

大埔逸瓏灣申預售樓花

另一新盤,信置於大埔白石角科進路的兩個住宅項目命名為「逸瓏灣I及II」,合共1,091伙,預計於明年9月30日入伙。信置營業部聯席董事田兆源表示,項目正申請預售樓花同意書,以及準備售樓書,希望可於下季開售。至於先推

第二季有機會推售新盤

樓盤	單位數目	發展商
銅鑼灣COHO	46伙	金朝陽
大埔白石角逸瓏灣I及II	1,091伙	I:信置及嘉華 II:信置
荃灣西站環宇·海灣	1,717伙(800伙)	長實
大埔嵐山1期	1,071伙(500伙)	長實
將軍澳日出康城緻藍天	1,648伙(800伙)	長實
粉嶺瓏山一號	144伙	新地
尖沙咀棉登徑凱譽	262伙	恒地代售
柯士甸站上蓋D地盤	691伙	會地、新世界

():今年銷售目標

製表:記者 梁悅琴

出逸瓏灣I或逸瓏灣II,則要稍後再決定。

他又稱,整個項目包括12幢洋房,18幢高層及15幢5層高住宅,80%為3至4房戶,並有少量的1房複式戶及2房戶,料開售時亦有送稅等優惠,項目有5萬方呎商場。

其他新盤方面,元朗尚悅及漆柏各售2伙、大角咀浪澄灣、大埔富·盈門及屯門龍門各售1伙。

馬鞍山地價年半跌18%

新地呎價4241中標 市場預期下限

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年以來賣地成績幾乎全數盡墨。繼大埔白石角地皮流標後,上周五截標的馬鞍山白石地皮雖然賣得出,但成交價僅18.26億元,接近市場預期下限,樓面地價低至4,241元,與政府2012年底出售的同區彩沙街地皮作比較,地價年半急瀉17.8%。同日開標的坪洲教育路地皮,由雅居樂副主席陳卓賢長子陳思銘以私人名義2,100萬元投得,每呎地價1,493元,亦近市場預期下限。

馬鞍山白石地皮上周五截標時,收到11份標書,競爭激烈下,地價卻未見走高。昨日地政總署公布,新地旗下Good Assets Limited以18.26億元投得地皮,每呎地價低至4,241元,接近早前市場預期下限的每呎4,000元。業內人士指,成交價反映其他地產商出價較新地更低,有機會每呎不足4,000元。

享海景 新地料總投資50億

翻查資料,該一帶對上一次賣地為2012年11月的馬鞍山落禾沙彩沙街,當時長實以29.01億元投得,每呎地價5,160元,值得留意該地皮還附設限量條款,但事隔半年,位置更優勝,沒有限量條款之餘,兼且屬低密度發展的馬鞍山白石地,卻以每呎地價4,241元成交,反映地價相比半年前下跌足足17.8%,甚至超過兩成。

新地副董事總經理雷霆昨稱,地皮成交價合理,住宅密度低,望海景,日後的交通配套亦方便,預測日後總投資額將達50億元。據了解,馬鞍山白石地佔地405,803方呎,可建樓面約430,560方呎,地皮前臨康樂地帶,日後大部分單位望海景。新地於該一帶亦不乏發展項目,如馬鞍山泥涌一幅27.39萬方呎土地將建29幢洋房,馬鞍山村路亦有個180幢洋房項目。

測量師:供應充裕出價審慎

美聯測量師行董事林子彬表示,馬鞍山鄰近的大埔區,日後可作大規模發展的低密度地皮,發展類型有機會重疊,故在目前市況及未來供應充裕的情況下,發

展商出價顯得審慎。另外亦可看到政府參考近日地皮的成交情況及市場反應,希望不致影響未來供應目標,故地價作出合理調整,令地皮不致流標。



■有業內人士指,白石地皮低價售出,其他地產商出價有機會每呎不足4,000元。 資料圖片

百利保控股董事兼首席營運總監范統昨回應,最近地價低迷,主要因供應太多。以早前流標的大埔白石角地皮為例,單計白石角一帶就有6幅地皮,而推出市場的時間還要相當接近,再加上連同大埔區其他的土地供應,新年度多達9幅大埔地皮可售,涉及550萬方呎,約7,000伙供應,市場要一定時間消化,發展商的出價自然會更謹慎。

雅居樂副主席子奪坪洲地

至於坪洲教育路地,由世基有限公司以2,100萬元投得,樓面地約1,493元,亦為市場預期下限。公司董事包括陳思銘,為雅居樂副主席陳卓賢的長子。雅居樂發言人指,地皮由陳思銘以私人名義購入,與上市公司無關,故不評論相關消息。該地皮面積18,751方呎,可建14,063方呎,日後落成後實用面積每呎售價約6,000元。

百利保中標市建順寧道



■百利保范統表示,深水埗近年開售的新盤反應都理想,對該區有信心。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局昨日亦公布深水埗順寧道結果,百利保及富豪酒店成功投得項目發展權,為富豪首次進駐深水埗區。百利保控股董事兼首席營運總監范統昨表示,深水埗近年開售的新盤反應都理想,對該區有信心,瞄準同區的換樓需要,計劃興建1幢20多層的住宅,提供逾百個單位,日後建築費希望控制在4億之內。

110伙住宅 建築費料4億

深水埗順寧道項目本月初截標時,反應冷淡,只得4份標書,創下6年來市建局項目標書數量最低的紀錄,12個財團縮沙無入標。幸好項目最終逃過流標命運,由百利保及富豪酒店組成的啟延投

資有限公司中標,合作發展該住宅項目。

范統稱,集團睇好該區有換樓動力,如近日開售的宏安善悅銷情不錯,而且市建局同區另一個與長實合作的丰滙,市場反應亦不錯,故對該區有信心。翻查資料,百利保近年雖經常參與競投市建局重建項目,但一直「中空氣」,今次為首次投得市建局地盤發展。

據了解,深水埗順寧道69-83號項目佔地8,880方呎,鄰近東京街,總樓面約7.5萬方呎,當中住宅佔66,586方呎,預計提供約110伙,並要求一半住宅的實用面積不會超過46.5平米(即約500方呎)。項目另有約8,300呎商業樓面。招標條款規定,日後實收收益達7.85億元

以上,即每呎售價約1.05萬元,市建局才可獲分紅,首個3,000萬元分紅20%;第2個3,000萬元分紅30%;第3個分紅40%;若收益逾9,000萬元,分紅50%。

日出康城4期今截意向

除該項目外,市建局正就觀塘市中心計劃第2及3期招意向,下月8日截意向。馬頭角新山道/炮仗街項目則正在截標,下月7日截標。另外,今日港鐵將就日出康城第4期截意向,可建4幢46層至55層高住宅,住宅樓面約1,316,459方呎,提供約1,600伙。中原測量師行執行董事張競達表示,預計每呎樓面地價約2,000元,估價約26.33億元。

項目預料提供39伙,平均單位面積約1,068方呎,高限與另一幅相同。

豪宅地積比率提高20%

值得留意,今次地皮亦配合政府增加土地供應的策劃,提高地積比率20%。翻查城規會資料,鄰近的富豪海灣現屬於「住宅(丙類)」用途,地積比率最多0.75倍,但今次政府訂立的「住宅(丙類)1」用途,則原本不存在分區大綱圖之內,地積比率提高20%至0.9倍,高度亦由3層增加至4層,日後需要進行修訂。規劃署諮詢區議會後,相關意見會呈交城規會考慮,若獲城規會通過,則會再將大綱圖修訂,並諮詢公眾兩個月。

赤柱地王啟規劃程序

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府新財年賣地表中,最貴的兩幅赤柱豪宅地皮正式展開規劃程序。兩地位置毗鄰富豪海灣,現時位處「綠化地帶」,建議改劃「住宅(丙類)1」,地積比率0.9倍,提供約222伙。其中位置臨海,規模較大的一幅,可建約24.61萬方呎,提供約183伙,市場估計每呎樓面地價高達2.5萬元,市價約61.52億元,為新年度的「地王」。

樓面地價每呎料逾2萬

規劃署文件顯示,計劃改變土地用途的兩幅地皮,均位於赤柱黃麻角道,其中規模較大的一幅位於黃麻角道以西,毗鄰富豪海灣,地形呈長方形,並且位置臨海,佔地2.54公頃,地積比率0.9倍,高度限制訂在4層(另外有1層開放式停車場),料提供約183個單位,以可建樓面約24.61萬方呎計算,即平均單位面積約1,345方呎。

另一幅黃麻角道以東地皮,位置在富豪海灣的後方,規模細得多,只得0.43公頃,建築上亦相對較有難度,故測量師估值較低,但因同處傳統豪宅地段,樓面地價仍預計達2.2萬方呎,以地積比率0.9倍、可建樓面約41,657方呎計算,項目估值超過9.2億元。

跑馬地地盤叫價1.7億

香港文匯報訊 港島市區連連出現大型物業項目放售,跑馬地雲地利道18號住宅地盤及上環荷李活道149號全幢物業,料值1.7億元及7,000萬元。

跑馬地雲地利道18號住宅地盤面積1,237.6方呎,前身為一幢四層高物業,現已拆卸。按地積比率3.6倍計算(有待政府批准),可重建成一幢樓面積約4,455平方呎的物業。

荷李活道單幢樓放售

另一方面,港島上環荷李活道149號全幢現以要約形式出售,負責代理出售的仲量聯行表示,該物業將以6,680萬港元易手。

以交吉形式出售,意向價7,000萬元。

荷李活道149號建於1994年,現為一幢6層高商業大廈,1樓至5樓為寫字樓,地下為商舖,總批准面積約2,954方呎,地盤面積約583方呎。仲量聯行香港資本市場部港區董事馮嶽宗稱,前荷李活道已婚警察宿舍活化改建成為創意中心「元創方」,荷李活道勢將成為舊萃中西、新舊文化及創意企業的新地標。另外,荷李活道一帶向來鮮有物業全幢放售,對上一次錄得的全幢物業成交為2012年荷李活道94號以6,680萬港元易手。



■雲地利道18號地盤可重建成一幢樓面面積約4,455平方呎物業。

一太:街舖租金料跌半成

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)香港「磚頭」投資價值近年來備受衝擊,但有分析認為,商業物業表現應可維持平穩。第一太平戴維斯昨表示,今年街舖租金預期跌幅在八成水平,跌幅主要來自二線街舖,至於商場舖則有5%至10%租金升幅。

零售市道近年來被唱淡的聲音不絕於耳,樓市被政府重拳辣招加上美國退市等負面因素充斥,第一太平戴維斯公司研究及顧問諮詢部董事李婉茵卻認為,今年首季整體街舖租金平穩,只是個別核心區如銅鑼灣及中環錄得約2%至3%下調幅度。

商場舖位租金有支持

至於尖沙咀及旺角區街舖需求仍然持續,預期今年整體街舖租金跌幅在八成左右,跌幅主要來自二線街舖,一線街舖料可企得穩,而商場舖位租金更有約5%至10%增長,原因始離不開內地自由行的帶動,當中屯門及沙田區商場租金增長料可跑贏大市。

李婉茵續稱,網購熱潮雖然持續,但預料對香港零售市道影響不大,皆因香港地方不大,交通發達,無需太依靠網購,加上各大品牌均期望在香港設立據點,對市況甚有支持。

俄羅斯旅客消費力強

此外,第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部主管盛世民指,香港旅客市場一直以內地客為主導,佔約70%。至於俄羅斯和印度的過夜旅客去年過夜訪港旅客中人數分別只有不足15萬和30萬人次,但以每位留港過夜的俄羅斯旅客為例,平均消費額達11,123元,勝內地旅客的8,565元,至於印度人均購物平均消費額為5,877元。

盛世民指,受惠於2009年落實俄羅斯旅客免簽證政策及往來俄羅斯各大城市至香港的直航航班服務增加,促使俄羅斯旅客人數不斷上升。至於印度去年旅客的數量增長率達5.8%,大部分是家庭旅客,預計會帶動中檔家庭化的商場的地區,如尖沙咀區的消費交易。



■第一太平戴維斯盛世民及李婉茵。 記者 黃嘉銘攝

一城三房減22萬止賺

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)大型屋苑帶頭減價,鼓勵買家入市,新近二手交投現價跌量升現象。新界區指標屋苑沙田第一城今月錄41宗成交,按月升64%,中原地產陳豪表示,分行最新錄一高層單位減價達22.5萬元易手。另一個指標屋苑天水圍嘉湖山莊亦成交活躍,迄今錄約55宗買賣成交,呎價按月回落約1%,平均實用呎價5,670元。

中原地產陳豪表示,沙田第一城最新錄12座高層A室成交,實用面積515方呎,屬三房間隔,業主以540萬元放盤,最終減價22.5萬元以517.5萬元易手,平均呎價10,049元。原業主獲利465.5萬元離場,單位升值約8.4倍。

中原地產袁偉華亦表示,嘉湖山莊樂湖居13座中層F室,兩房間隔449實呎,減價4萬元以266萬元沽出,平均實用呎價5924元,原業主於2009年9月以122萬元買入單位。本月屋苑亦錄得另一宗同類型單位之成交,成交價271萬元,差幅1.8%。

大埔中心減價30萬元

事實上,新界區不乏大額減價個案,中原豪宅STATELYHOME黃達雄表示,分行新近錄得大埔中心15座低層E室成交,實用面積462方呎,業主叫價較進取,開價430萬元,近日減價30.2萬元,以399.8萬元易手。原業主2011年以300萬元購入。此外,利嘉閣地產傅德強表示,馬鞍山錦苑苑J座高層3室,實用面積401方呎,業主原索價299萬元,後減價21萬至278萬元成交。原業主於2011年3月以208萬元購入上址。

昇悅居511呎550萬沽

西九龍二手市場錄多宗減價成交個案,家天下地產黎振傑表示,日前市場錄得奧運站柏景灣7座高層F室兩房單位交投,單位實用面積466方呎,原先叫價680萬元,其後跟隨大市減價,最終略減10萬元至670萬元轉手。原業主於2011年5月以620萬元購入上址。此外,利嘉閣地產譚碧然表示,該行錄得昇悅居1座中層E室易手,實用面積511方呎,業主於上月開價580萬,議價後至550萬元成交,呎價10,763元。賣方於2010年10月斥資378萬元購入上址。