

白石角今年恐再現流標

科研路地收4標書 反應差過屯門

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屯門井財街地皮本月剛創出同區12年地價新低,但「沒有最差,只有更差」,回想當日井財街地皮截標時尚有6個財團投標,惟昨日大埔白石角科研路地皮截標,竟然只接4份標書。有測量師直指,毗鄰的科進路地3月中流標收場,政府當時就應該剝停該一帶賣地,但現在「夾硬」賣地,在失去協同效應下,發展商興趣更顯缺乏。除非政府肯在地價上讓步,否則科研路地皮料會再步流標後塵。

昨日有份競投科研路地皮的4個財團,全屬大型的地產商,包括長實、新地(獨資)、信置、新世界(合資)。業界指,這類發展商財力雄厚,地產項目眾多,易於控制建築成本,雖然地皮質素地段欠佳,但今次入標除能試探政府底價之餘,或者亦能「執雞」買平地。

鄰地3月流標 缺協同效應

韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示,若論地皮質素,其實今次科研路地皮較毗鄰的科進路要略勝一籌,但早前科進路地皮流標,政府未有公布地皮去向,令科研路失去協同效應之餘,添上不明朗因素,再加上該一帶本身供應量過多,交通亦不方便,目前市況下滑,種種負面因素下,導致地皮昨日反應冷淡。

韋堅信質疑「夾硬」推地

翻查資料,去年政府大幅度提高白石角一帶發展密度,將原作科學園擴建的地皮改為住宅發展,一下子在新年度賣地計劃中加入4幅白石角土地,令該區樓面增加約300萬方呎(未計科進路地、科研路地)。而目前大埔白石角天賦海灣、逸瓏灣等,可建樓面亦不過325萬方呎左右,這意味政府一下子將該區供應量增



▲保利置業代表投標啓德第113號地皮。 記者張偉民攝

▲長實代表投標白石角地及啓德第113號地皮。 記者張偉民攝

近1倍,成為發展商卻步的主因。

林晉超直言,當科進路於3月流標時,政府就應該檢討該一帶是否出現規劃上的失誤,並調整賣地部署,但政府選擇按時間表推地,感覺似「夾硬」。他認為,除非政府願意下調地價,否則地皮最終只會流標,與毗鄰科進路地皮同一命運。

昨日投標反應之差,除標書數量少過屯門井財街地皮,對比3月流標的科進路地皮亦有所不及,當時尚有7個財團投標。除韋堅信外,中原測量師行執行董事張競達昨亦預測地皮流標風險大。科研路地,佔地約208,822方呎,可建樓面730,876方呎。業界預料樓面地價介乎4,000元至5,475元,估值由29.2億元至40億元。

對比大埔地皮冷淡反應,啓德第113號地皮昨日吸引12個財團入標,反應理想。內房企繼續大舉「駐

兵」,至少兩間內房企有份入標,包括已購入毗鄰111、112號地皮的中國海外,以及年初投得旁邊1H3號地盤的保利。其他入標財團包括長實、信置、新地(獨資)、會德豐(獨資)、華置、新世界(合資)、遠東發展、百利保及富豪聯營。消息指當中不乏財團合資。

啓德地旺場 12財團爭

遠東發展中國地產部總經理朱寶林表示,啓德地皮始終屬市中心地段,與大埔不同,而且交通更方便,故選擇投啓德地。又說今次雖然有中資投標,但市場可容納更多競爭者。據了解,啓德第1H3號地盤佔地82,603方呎,可建總樓面約413,015方呎,限量最少建630個單位,業界預測樓面地價介乎5,500至6,000元,估值約22.7億元至24.8億元。

麥花臣匯1.8萬呎價入場



▲九龍建業楊聰永表示,麥花臣匯首批開價務實,不擔心票源。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)在政府微調雙倍印花稅(DSD)換樓期限之下,以低於二手價推出的環宇海灣首批350伙,消息指,昨首天已錄逾1,000票登記。另一新盤旺角麥花臣匯昨日公布首批60伙價單,實呎由1.86萬元至2.16萬元,計及發展商提供最多10.5%折扣,折實呎價由1.66萬元至1.93萬元,與同區新盤曉柏呎價相若。

首批60伙入場費606萬

九龍建業及香港遊樂場協會合作的旺角麥花臣匯以貼市價推出首批60伙價單,實用面積由293(開放式)至754方呎(2房),售價由606.4萬元至1,552.3萬元,實呎由1.86萬元至2.16萬元,發展商提供最多10.5%折扣,折實售價由542.7萬元至1,389.3萬元,折實呎價由1.66萬元至1.93萬元。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永昨表示,對麥花臣匯首批單位相當有信心,因同區今年欠缺新盤供應,認為今次開價務實,並不擔心票源。儘管近期有新盤陸續推出,但因盤源不同,故並不擔心競爭。今次麥花臣匯提供現樓成交期延長至180日,並有多項優惠,包括傢俬津貼,照售價減2%;於6月30日或之前簽署臨時買賣合約,照售價減2%;現

金或即時按揭付款,照售價減2%;印花稅津貼照售價減4.5%;可享成交金額30%的二按優惠,首兩年為P-1.5%,其後為P+0.5%。該盤的示範單位昨日開放予公眾參觀,並會開始收票。

環宇首批傳登記逾千

至於長實及南豐以低於二手價推售的荃灣環宇海灣首批350伙,昨首天開放示範單位予公眾參觀,於尖沙咀港匯商場示範單位所見,由早上至下午都大排長龍。消息指,首天已錄逾1,000票登記。對於麥花臣匯公布首批價單,長實集團執行董事趙國雄表示,不擔心競爭,因為更多新盤推出將有利市場氣氛。他又認為「環宇海灣」定價合理,預料銷情不俗。

為減低換樓客首期及延長供樓負擔,長實地產投資董事郭子威表示,夥拍經絡集團首創推出二按息按揭,首3年定息3厘,第4年起全期P+0.5%,名額20名,一按最高85%,二按最高按揭金額300萬元或物業估值30%,二按還款首期長達25年。長實地產投資董事劉啟文指出,會於下周一夥拍美聯中國到深圳路演吸內地客。

到場參觀現住將軍澳的吳太太表示,環宇海灣開價合理,交通亦可以適應,計劃買入單位作收租,自己已有物業,會用其他家人名義買單位,以避交DSD稅。另一位住深井的蔡先生覺得,此盤訂價貴,貼邊單位呎價亦要9,000元,自己入市預算為500多萬元,會參觀過後才決定購入那類戶型。

逸瓏灣售樓紙待批

另一發展商,信置營業部聯席董事田兆源指出,大埔逸瓏灣1及2期仍待批售樓紙,售樓書則製作中。



▲環宇海灣售樓處外大排長龍等候參觀示範單位。 記者梁悅琴攝

君臨天下銀主盤無人要

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)忠誠昨天推出13項物業,惟未能拍出任何項目,當天不乏大額銀主物業,其中九龍站君臨天下2座中層B室銀主盤,實用面積1,049方呎,連1車位,開價3,600萬元,呎價約34,318元,但現場承價乏力,最終因未到底價而收回。資料顯示,去年9月中上述物業曾以3,600萬元開價拍賣;而今年初物業曾傳出獲洽,惟至今仍未易手。

拍賣會13物業全收回

昨日拍賣活動中,紅磡海逸豪園12A座低層A室銀主盤,實用面積1,102方呎,以1,380萬元起賣,獲承價至

1,440萬元,但未到底價而收回。該銀主盤在去年9月曾開價1,400萬元拍賣,惟未獲承接。

場內亦有價碼較小的銀主物業,粉嶺華明邨耀明樓高層1室,實用面積381方呎,銀主原定以錄表價118萬元、自由市場價178萬元開價,而昨天推拍時再作調整,改以錄表價88萬元、自由市場價170萬元開拍,惟仍未吸引承價而收回。

至於該行下周再有巨額物業推拍,旺角彌敦道726號中層全層,建築面積約2,200方呎,開價5,900萬元,呎價逾2.68萬元,下周將以一開即售方式推拍。

吳天海料美利大廈回報逾5%



▲香港企業44億元投得中環美利大廈酒店用地,連改建費用總投資逾70億元。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 方楚茵)海港企業(0051)昨日舉行股東周年大會,會上有小股東質疑集團以高於市場估值的44億元投得中環美利大廈酒店用地,連改建費用整個項目需投資逾70億元,未有實際利益及回報問題。集團主席吳天海表示,項目作價合理,並預期於2017年投入服務,期望待項目營運數年後,每年回報有5%或以上。

海港或沽證券減債

他指,雖然當日由海港獨資入標令集團由手持現金變負債,但現時僅負債數億元,手頭亦有逾10億元證券,有需要時可出售套現。而海港一直以香港為基地,長期持有香港酒店,為公司帶來貢獻,相信美利大廈項目未來亦可為股東帶來貢獻。

另有小股東指集團交投淡靜,希望集團考慮私有化時或讓小股東與九龍倉換股,以換取流動性較高的股份。吳天海回應指,集團不能控制交投,而私有化及換股亦非集團可單獨決定,需與其他股東洽談,故現階段不會胡亂承諾。

遠東申強拍環鳳街舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)遠東發展於昨日引例向土地審裁處申請強拍雲山環鳳街68至86A號舊樓,為今年第6宗強拍申請。

環鳳街68至86A號位於滙豪山以南,現址有5幢5層高的舊樓,涉及120個業權,樓齡已經44年。遠東發展為上述舊樓大業主,已收購99.167%業權。強拍申請人遠東發展指出,餘下一個單位因涉及遺產問題未能成功收購,包括華懋、已逝世的陳氏,以及陳氏兒子三方。

據知該地盤面積約10,770方呎,現規劃為「住宅(甲類)2」用途,日後可發展商住物業,設高限主水平基準以上140米,地積比率最高9倍,計算總樓面約96,930方呎。

一手冰封二手 預約睇樓少4.4%

香港文匯報訊 根據美聯物業分行統計,本週六、日(5月24日及25日)15個指標屋苑預約睇樓量錄得約1,121組,按周跌約4.4%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,新界區焦點大型新盤貼市價登場,並於今日起開位搶客,急凍區內二手購買力,九龍區新盤亦接力登場,令部分二手睇樓客目光轉移至一手。減辣效應持續發酵,利好樓市氣氛,進一步釋放換樓購買力,隨着新一輪新盤戰蓄势待發,對二手市場構成壓力,一手盤搶二手客源趨勢持續。

新界區睇樓量跌14.9%

由於旺角及荃灣新盤有機會於短期內推出,夾擊二手市場,九龍區多個指標屋苑亦受影響,本週末預約睇樓量錄得約478組,較上周回落約2.2%。新界區全新大盤環宇海灣首批價格極具競爭力,吸納不少睇樓客源,故本週末新界區四個指標屋苑預約睇樓量下跌,錄得約280組,按周跌14.9%。另外,市場上有大型新盤部署推出,但對港島區二手屋苑影響相對輕微,睇樓氣氛受到政府建議DSD換樓期放寬而稍為向好,4個指標屋苑本週末預約睇樓量錄得約363組,較上周末續微升2.3%。

九龍塘洋房近億元獲洽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)傳統豪宅地段有市有價,市傳九龍塘牛津道豪軒一間洋房獲洽購至尾聲,洽購價近億元,單位實用面積4,503方呎,樓高3層。市場人士估計,物業市值至少9,000萬元,呎價至少1.99萬元。據土地註冊處資料顯示,原業主於1993年買入單位,作價約2,500萬元,倘成功以估值價易手,賬面升值至少達6,500萬元。

鄰近地區亦錄多宗豪宅成交,市場消息指,九龍塘雅景樓中層F室,新近以約1,550萬元沽出,單位實用面積1,051方呎,折合呎價14,748元。原業主於1997年以700萬元買入單位,今次轉手賬面獲利850萬元。

玫瑰苑46年升289倍

中原麥少基亦表示,九龍塘玫瑰苑31座高層A室,實用面積920方呎,新近連同車位獲獨家以1,245萬元承接,折合呎價13,533元。原業主早於1968年以約4.29萬元連車位買入物業,持貨長達46年,現轉手賬面獲利1,240.71萬元離場,單位大幅升值289倍。

內地客近200萬辣稅購太古城

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)雙倍印花稅(DSD)放寬後,買家入市意慾明顯增強,有內地豪客更不惜豪付近200萬元辣稅入市太古城2房單位。

香港置業蔡俊傑表示,剛促成的太古城一個實用面積584呎2房單位,以828萬元成交,內地豪客家付22.5%BSD及SSD稅入市,連稅共約1,014.3萬元購置單位,實用呎價14,178元連稅計實用呎價約17,368元,若連稅計成交價更創同則歷史新高。蔡俊傑表示,該名內地客有感本港租金與日俱增,故決定及早入市買入單位自住。原業主於1996年11月以462萬元購入單位,是次交稅賬面獲利約366萬元,升值近80%。

另一方面,中原地產陳輝麟表示,荃灣環宇海灣昨日公佈價單,開價貼近市價,暫時對青衣區二手市場未造成影響。當中,青衣盈翠半島12座極高層G室,實用面積667方呎,兩房兩廳,附有租約,於環宇海灣開價前夕以768萬元沽出,折合平均實用呎價11,514元。原業主為內地人,於2012年3月以685萬元買入單位收租,持貨2年賬面獲利83萬元。單位現時每月租金收入18,500元,料新買家享3厘回報。

香港小輪擬年內推紅磡盤

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近期各發展商紛推盤套現,恒基系內香港小輪(0050)亦部署參戰搶客。集團主席林高演昨天表示,希望下半年推出紅磡寶其利街項目。至於旗下粉嶺逸峯推售至今,已沽出逾99%單位,尚餘33伙餘貨,目前正申請入伙紙。由恒基負責銷售的尖沙咀凱譽以減價促銷,林高演說,市場上各盤因應不同情況推出不同策略,認為目前並無所謂減價戰,旗下樓盤亦不會跟隨減價。

行政長官梁振英日前在問答大會上強調目前不會撤辣招,林高演表示,此乃屬預期之內,又指樓價正在穩定調整中,相信一段時間後才會撤招。被問到何時才是撤招時機,林氏認為,港府長遠應回應市場以調整政策。至於港府早前提出將雙倍印花稅(DSD)豁免期由6個月擴至12個月,香港小輪認為對市民有好處,但暫無影響集團買地部署,會花時間研究「減辣」效果。

港建築成本企應三思

林氏續指,現時建築費高企不下,除由於政府有多項工程外,亦包括本地環保條例等因素,即使樓價調整,但建築費仍然難以下調,令市民買樓不著數。他以恒基旗下項目為例,賣出呎價約1萬元的住宅,建築成本佔當中約35%。他又指,本港建築成本遠較內地高出不少,本港值得三思,但對於應否輸入外地勞工,則應交由政府及立法會研究。

近期東南亞局勢不穩,林高演坦言對集團的旅遊業務構成影響,雖然業務去年錄得虧損超過300萬元,但他說「旅遊是很微薄的生意」。

香港春拍前瞻

清乾隆黃釉粉彩八卦如意轉心瓶將亮相

香港文匯報訊(記者 金月展)備受關注的三希堂國際香港春拍將於2014年6月9日在香港半島酒店拉開帷幕,其間一件造型複雜的清乾隆黃釉粉彩八卦如意轉心瓶必將引起眾多競拍者的追捧。

康熙至乾隆年間宮廷製作的洋彩瓷器,是深受三代帝王喜愛的宮廷秘玩。這些彩瓷也將我國瓷器藝術上升到了一個最為精妙的境界。其繁縟堆砌、錦上添花的紋樣,寓意太平盛世和福祿壽喜吉祥圖案的裝飾風格,鮮明地反映了宮廷藝術華麗奢靡的時代特徵,尤其以如意轉心瓶子為代表。

據介紹,此轉心瓶構造相當複雜,高:20.7cm,口徑:7.4cm,底徑:7.3cm,由口頸及心、肩部、腹部及底座三部分組成,同時匯集轉心、套瓶及交泰技法於一器,且紋飾處理亦包含彩繪與鏤空兩種技法。整瓶可拆解成瓶頸、腹部及內瓶,特別是瓶腹由如意雲紋錯開成上下兩截,形成「交泰」瓶式,又稱交泰瓶。紋飾上融合雕鏤與錦地紋於一器,寄寓「上下交通、國泰民安」。瓶面施黃釉以針刻繪出纖細的錦地花紋,花紋之上再以藍、白、紫、粉綠、深綠、橘紅等彩粉描畫番蓮花、蕉葉和朵花,每一朵花、每一片葉的筋脈鉅細無遺地描繪出來,而敷染的色澤亦有深淺濃淡的層次感。同時,鏤空的八卦紋及上下分開的如意雲紋,亦能將觀者的視線指引至內瓶,表達穿透玲瓏之感,同時也炫耀不凡工藝的技藝。



▲清朝乾隆黃釉粉彩八卦如意轉心瓶