

天水圍兩地 估值差幅逾倍



■天水圍2地合共提供最少2,470個單位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)天水圍兩幅大型限量地皮明日截標,但新界區地價下滑,加上年初區內更有輕鐵站項目流標,市場對兩地估值存在分歧,合計估值由最平27.11億元至最高61.5億元不等,高低差幅超過1倍。兩地發展極具規模,可建樓面分別達121.9萬方呎及103.98萬方呎,並均帶有限量條件,合共限建最少2,470個中小型單位。

景觀質素佳仍具吸引力

中原專業服務有限公司總裁黎堅輝表示,新界區作為供應重鎮,今年以來多次有地皮以低價批出,甚至流標,不過今番兩幅地皮向濕地公園,景觀質素佳,具一定吸引力,預計入標反應不差。不過,在發展限制下,加上投資金額有一定規模,相信財團出價會偏向保守,該行預測每呎樓面地價約2,000元,較3月時的估值下調兩成。

事實上,較早前高緯環球亦已經大幅調低該兩地的估值,由年初預測樓面地價2,200元,調低至1,200元,減幅達45.45%。韋堅信測量師行估值董事林晉超則相對樂觀,預測樓面地價超過2,700元水平。理想城市集團企業估值部主管張聖典亦調低兩地估值分別7%及10%,但預計連同建築費與利潤等,料第112區落成後實用呎價仍可逾8,000元,第115區則約7,500元。

上財年最後兩招標土地

兩幅天水圍土地為上財年最後兩幅招標土地,其中第112區地盤,近濕地公園路和天瑞路的交界,佔地812,862方呎,可建樓面121.9萬方呎,其中住宅面積115.81萬方呎,商業面積6.09萬方呎,最高可建10層高,限建不少於1,330個單位。業界對地皮估值由14.63億元至33億元,樓面地價約1,200元至2,707元。

另一幅天水圍第115區地皮,近濕地公園路和天葵路交界,地盤面積約6.93萬方呎,可建總樓面為103.98萬方呎,其中住宅面積98.78萬方呎及商業面積5.2萬方呎,最高可建10層高,限建不少於1,140個住宅單位。業界對地皮估值由12.48億元至28.5億元,樓面地價約1,200元至2,741元。

內地生粉嶺沙田搶貴租

粉嶺中心呎租29.6 翠華花園高市價一成

香港文匯報訊 臨近暑假,不少來港讀書內地學生需要開始尋覓心儀居所,近各大專院校或鐵路沿線租盤成為目標,粉嶺中心及沙田翠華花園創出新高租賃成交。

粉嶺中心6月錄得約14宗租賃成交,其中L座低層01室,實用面積473方呎,兩房單位以14,000元租出,平均呎租29.6元,創同類型單位新高租金。中原地產陳慶佳表示,新租客為三名內地學生,將於中文大學升學,見單位內櫥櫃,亦怕遲租選擇更少,即決定以先繳付一年租金形式租入單位。據悉,業主於今年3月以335萬元購入上址,可享約5厘回報。

預繳一年租金入住

另外,中原地產招錦昌表示,沙田河畔翠華花園最新錄本月首宗租賃成交,單位為B座中層07室,實用面積280方呎,以10,800元租出,平均呎租38.6元,較市價高出約一成,創同類型單位新高。據悉,新租客為兩名內地女學生,來年將入讀中大,見放盤附企理裝修及齊全家電,為免錯失心儀租盤,不惜以市價略高價錢及先付一年租金形式租入單位自住。業主收樓後不足三日即將單位租出,是次可享約4.6厘租金回報。

各藍籌屋苑租務活躍

除內地學生搶租盤外,本地家長也為子女入學作好準備。中原地產盧鏡豪表示,鴨脷洲海怡半島6月租賃成交41宗,較5月下跌16.3%,平均實用呎租30元,較上月上升3.4%。他相信踏入7月和8月暑假旺季,會有更多家長為更好的校網而選擇海怡半島,租金會有上升空間。最新個案有7座高層A室,實用面積737方呎,3房半間隔,以22,500元租出,呎租30.5元。業主於2008年1月以620萬元購入上址作長期收租用途,暫享4.4厘租金回報。

此外,同屬港島的太古城租賃市場活躍,本月已錄得8宗租賃成交。中原地產張光耀透露,紫樺閣高層A室實用面積1,114方呎,3房間隔,以45,000元租出,折合實用呎租40.4元。

中原地產梁植霖表示,臨近暑假,家長再次出動,四出睇樓尋找心水租盤,令美孚新邨租賃交投再次轉旺,上月錄約38宗租賃成交,平均實用呎租28.5元。最新租賃成交包括3期百老匯街59號中層A室,單位實用面積657方呎,獲租客以月租2萬元承租,折合實用呎租30.4元。



■創出粉嶺中心及翠華花園租賃新高個案的內地生俱來自香港中文大學。資料圖片

得寶花園搶盤 上車客焗提價

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)不少屋苑紛紛被搶高價,吸引睇樓客加快入市,不少細價單位更出現「幾客爭一盤」情況,其中得寶花園一個中層253方呎的細價盤,獲以302萬元高價承接,原業主賺近倍離場。另一方面,荃灣麗城花園出現三房單位高價成交。

港置植光遠表示,最近牛頭角一帶細價樓獲買家極力追捧,更出現「幾客爭一盤」情況,新近錄得寶花園G座高層4室個案,實用面積253方呎,屬1房間隔,業主剛外遊回港即獲數客同一時間爭相洽購其單位,最終年輕上車客主動提價2萬,以302萬元成功購入單位,實用呎價11,937元。

植光遠指,單位向東望開揚山景,內櫥有裝修,原業主原打算以300萬元出售單位予另一買家,最終被買家之「理想價」及誠意打動出讓單位。原業主於2010年以152萬元購入單位,物業升值近倍。

麗城花園3房刷新高

荃灣亦出現高價成交,美聯潘正道表示,麗城花園三房戶出現破頂成交,用家無睇樓下,仍以669萬元入市,折合呎價9,190元,創今年屋苑同類型戶新高價。涉及單位為3期4座高層H室,實用面積728方呎,原業主於2008年以355萬元購入,帳面獲利314萬元。

梁志堅：會德豐銷售超標



■會德豐地產主席梁志堅(右二)、常務董事黃浩賢(右一)、新世界楊文(左二)、黃浩賢於GRAND AUSTIN售樓處。梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期各區新盤均熱賣,會德豐地產主席梁志堅表示,以早前54.25億元售出觀塘One Bay East東座全幢商廈,及與新世界合作的柯士甸站GRAND AUSTIN計算,兩個項目合計已為會德豐地產套現逾100億元,肯定已突破今年100億元賣樓目標。展望下半年,梁志堅料全年住宅樓價升5%至10%。

梁志堅指出,近期各區新盤銷情都好,反映市場仍有買家,且大部分為香港客,以GRAND AUSTIN為例,只有10%為公司客,大部分為私人名義,顯示用家為主,料亦有小部分投資者。

冀港人不要拖垮自己

他稱,現時香港政治環境不明朗,政府會聽到自己市民的聲音,相信政治爭拗遲早可解決,始終香港於東南亞內主要城市中,有背靠中國的優勢,期望香港人不要自己拖垮自己,影響香港經濟及市民生活,政府亦應該幫手。

展望下半年樓市表現,梁志堅相信,香港住宅市場肯定有市場,估計於9月至10月政改穩定後,住宅樓市會有健康增長,平均每年有5%至8%,甚至5%至10%增長,只要樓價不是每年升20%至30%而影響到其他行業,情況都是穩定。

紅磡商廈獲用家洽購

至於會德豐在紅磡興建中的商廈亦已有用家洽購中,他表示,該商廈的寫字樓樓面約65萬方呎,另有數萬方呎商場,集團傾向以整幢形式出售。會德豐於2011年8月以40.28億元投得紅磡紅磡道和建灣街商業地皮,總投資額70億元。

被問及政府公布本財政年度第二季度的賣地計劃,他稱,此批地皮主要集中於新界區,集團會選擇性考慮,發展策略都是貨如輪轉,賣樓後買地,傾向選擇市區地皮。

他表示,繼GRAND AUSTIN後,集團於年底會推售將軍澳第1期住宅項目,至於與南豐合作的山頂豪宅項目於明年年初才推售。

遠展200億「子彈」拓港地產



■遠東發展主席邱達昌。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)政府近年積極推地,吸引中小型發展商入標。遠東發展(0035)主席兼行政總裁邱達昌表示,集團目前有200億元「子彈」,當中有約80億預算作買地。他更對本港上車難感到憂心,建議當局將「九成造按」的門檻由400萬元以下放寬至600萬元,助更多年輕人上車置業。

遠展近年積極增加在港土地儲備,邱達昌表示,繼去年底沙頭角及沙田住宅地,集團目前有約200億元「子彈」發展,當中約有60億元至80億元用作投地。他強調,「往屆政府未試過有咁多地推出,真要多謝政府」,令公司得以「深耕」本地地產業務。

籲600萬可造九成按揭

近期樓價高企不下,中細碼單位備受追捧,不少二手屋苑因而被搶高價格。他指出,目前400萬的上車盤均在新界較偏遠的地區,「又有人叫年青人買200多呎的樓,廁所都不如」,着實難堪。

他認為政府應照顧社會上車需要,目前400萬元以下的物業可申請最高九成按揭,他建議當局將門檻放寬至600萬元,減輕年輕人上車負擔,如此剛大學畢業的夫婦投入社會工作,5年便能有機會儲足首期。展望未來樓市,他認為中細價樓「無得跌」,希望整體樓價長遠不再升也不跌,否則或重現負資產情況。

近期不少發展商訴病本港建築成本高企,是本港樓價難下的關鍵,邱達昌說,本港建築成本平均每年升10%,目前每方呎樓面成本達3,000多元,與倫敦相若,不過澳洲卻較本港平約10%,馬來西亞僅及本港四分之一至三分之一,至於上海每呎樓面折算約350元。對於有建議引入外勞以減輕成本,他認為倘落實可即時收效。

削自由行「踢走生意」

有意見自由行人數過量,影響本港居民生活,政府近期考慮削減配額,邱氏認為不要踢走生意,「有生意不是不做,而是要去化解問題。」他建議可在近邊境的地區發展折扣商場,將旅客分流,同時不影響本地居民生活。

大鴻輝12億鯽魚涌建商廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大鴻輝興業「酒店王國」再添一員,集團剛以6.6億元底價強拍投得鯽魚涌金山樓B座,連同毗鄰的A座,將合併地盤興建1座集銀座式飲食舖位、寫字樓及精品式酒店於一身的綜合性商廈項目,其中酒店部分設於大廈的最頂10層,提供不少於100個房間,連同收購價及建築費等,總投資額約達11億元至12億元。

金山樓地盤收購完成

大鴻輝集團主席梁紹鴻昨表示,金山樓A及B座收購歷時約7年,睇好該區位置接近商廈群,未來擬建的商廈中,最頂10層會發展成精品式酒店,目標瞄準商務旅客,一晚房租約1,100至1,200元。據資料,金山樓地盤約8,258方呎,可建1幢約30層高商業大廈,總樓面達123,870方呎,昨由第一太戴維斯負責強拍事宜。

大鴻輝近年積極拓展「酒店王國」,梁紹鴻透露,連同上述酒店在內,集團於香港已擁有至少6間酒店、4個服務式住宅,其中2間酒店已投入營運,其餘4間仍在發展。旗下地盤足夠集團未來5年至7年發展,梁氏又稱,雖然旗下酒店不少都由國際酒店品牌經營管理,但集團長遠是希望建立自家酒店品牌。

長樂街地盤擬建酒店

除金山樓外,集團現至少仍有3個舊樓地盤進行收購,其中佐敦長樂街地盤已收購99%業權,計劃5年後合併毗鄰的彩鴻酒店重建為酒店,佔地將擴至1.6萬方呎,可提供約400個至500個房間。系內觀塘嘉域大廈亦已收購約90%業權,發展方向要視乎政府的工轉商補地價金額,太貴會維持工廈的發展用途,預測4年至5年後可以發展。

梁表示,雖然辣招下舊樓收購難度增加,但始終官地價錢較收購貴,而集團並非上市,無業務發展的壓力,故寧願於市場尋找投資機會。他舉例,集團去年



■大鴻輝主席梁紹鴻表示,政府不應一刀切削減自由行,應考慮收緊一簽多行,但保留高消費力的內地旅客。顏倫樂攝

加多利峯尾季內售

住宅方面,他透露何文田加多利峯餘下40多個單位最快本季內發售,標準戶實用面積由530方呎至960方呎,另有4個面積2,100方呎至2,470方呎的複式戶。