

增供應憂負荷 屯門改劃受阻

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前修訂屯門分區大綱圖,於區內大舉改劃土地用途,以釋放逾萬個單位供應,但規劃工作「吃力不討好」。大綱圖推出諮詢兩個月,其間收到多達2,055個申述,幾乎全數反對,主要圍繞屯門中至東部的改劃,認為區內設施交通無法負荷。地產商包括新地、會德豐亦呈交申述,批評屯門東的修訂不全面,影響到旗下地盤發展。

涉及萬伙供應量

政府於屯門區的改劃工作,涉及釋放14幅地共10,440個單位,當中私人土地佔10幅約7,650伙。由於規模相當龐大,而且涉及公私營的房屋供應,諮詢期收到多達2,055個申述,多名區議員、立法會議員呈交反對申述,認為屯門第16區恒富街地皮(現存賣地表面上地皮)、國際十

字路會地皮改作住宅用途,將影響交通、通風等,又批評政府諮詢工作亦不足夠。

而就屯門東一帶,反對人士指,規劃署將該一帶發展密度大幅提高,增加近7,000戶住宅,擔心社區設施、生活配套等無法承載。地產商方面,新地、會德豐均有就改劃提出建議,反對屯門東第56區掃管笏一帶的規劃。新地認為,應增加第56區其他適合發展的地點的發展密度及建築物高度,並加入略為放寬的條款。

新地會德豐反對

會德豐地產指,集團2013年買入一幅掃管笏地皮,但最新修訂卻在該地盤北面的綠化地帶,擬劃一個提供720伙的大型住宅用地。會地認為該項修訂與周邊環境不相容,建議保留綠化地帶的用途,並提高周邊3幅擬議住宅

地的發展密度,包括現時賣地表面上的兩幅掃管笏地皮,由目前的2.88倍,提升至3.6或3.7倍,以彌補失去的單位供應。

城規會亦同步公布錦田分區大綱圖的諮詢情況,收到15份申述,主要為區內業主及環保團體等遞交申述,其中「大地主」新地及相關人士呈交兩份申述,反對長春新村土地改劃「綜合發展區(1)」,原因是合併整個地盤要花費很長時間,建議改為「住宅(戊類)」,城規會可監察發展模式的同時,地產商亦須符合併地盤才能發展。

另外,政府就葵涌水立街2號至6號的工廈,以及附近的荃灣華人永遠墳場以北土地,修訂用途為「靈灰安置所」加入葵涌分區大綱圖,諮詢期內收到381申述,大部分申述支持水立街工廈改劃,包括多位區議員,認為可改善龜位不足問題。



多幅掃管笏地皮近年先後賣出,身為地主的會德豐地產表明反對政府將區內的綠化地帶建住宅。資料圖片

長實售樓半年達標 2/3

趙國雄:中小型樓市全面復甦

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年一手新例實施後,長實賣樓部署大受影響,今年狀態回勇。長實執行董事趙國雄稱,全年至今已累售近2,500伙,累計銷售額過170億元,連同早前逾30億元出售的黃竹坑香葉道41號商廈項目,整體售樓已超200億元,有信心達到年初時訂下的年銷售300億元目標。

趙國雄昨出席電台節目時表示,中小型樓市全面復甦,但大面積豪宅市場因主要靠外來資金支撐,未有具體復甦跡象。他維持年初預測,樓價將上落10%。至於建築成本方面,他表示,去年底建築成本為每方呎3,800至4,000元,但今年初已上升8%至4,200元。

建築成本今年暫升8%

他認為下半年建築成本會繼續上升,因有大型基建項目正在趕工,勞工市場工人減少,導致建築成本上升。被問及租務管制方面,他表示實施租管會減少出租單位數目,激發市場顧慮,最後推高租金,要解決基層市民住屋需要,治本方法為增加單位供應。

長實地產投資董事劉啟文表示,嵐山I期上週六開售,至今已售出435個單位,套現約26.6億元。項目上週六再加推138個單位,當中包括11伙位於第5座的4房連主人套房單位,實用面積由932至935方呎,客廳與房間全部望向東南方,整個項目只有44伙同類單位,今次屬首次推出該類戶型,入場最平售價由977.9萬元起,折實優惠後831.2萬元。

嵐山本周有機會加推

劉啟文指,上週六加推的嵐山單位將於本週六開賣,而本周內仍有機會再加推,不排除會加推特色單位戶型,包括連花園或連天台。至於早前嵐山I期推出的「1+親」計劃,原本給予三房單位買家優先權購買開放式單位,但有少量買家指三房單位已經足夠,不需另買開放式單位,所以個別開放式單位將於稍後安排獨立發售。



左起:長實何家欣、楊桂玲及劉啟文。長實提供照片

美聯物業住宅部行政總裁布少明及協成行財務總監陳文輝出席美聯分店開幕。大會供圖



美聯開店攻遠晴客

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)美聯物業在筲箕灣東大街設立的「遠晴專門店」於昨日舉行啟用儀式,以配合協成行即將發售的區內新盤「遠晴」。協成行財務總監陳文輝表示,截至昨日遠晴共錄得5,500人次入場參觀示範單位,集團計劃將於今日公布銷售安排。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,區內居民對新盤需求持續,公司的遠晴客戶中,港島東區客源佔近6成。當中區內客源購買單位自用及長線投資的比例各佔一半,外區客源的投資比例佔較多,約佔7成。

協成行:今日公布銷售安排

協成行財務總監陳文輝表示,遠晴截至昨日共錄得5,500人次入場參觀示範單位,集團將於今日

公布銷售安排。市場消息指,該項目首批推出30個單位,現時累收約140個登記,其中8成為港島區居民。

布少明表示,對項目銷情有信心。近年港島區新盤成交表現不俗,發展商亦高價追捧港島東區地皮。現時二手市場盤源緊縮,買家傾向一手市場,故看好未來一段時間的新盤交投表現。

該行港島區董事歐沚軒亦指出,由於遠晴接近現樓,適合有意買樓作自住或長線收租投資者。此外,根據2011年政府人口普查數據中,港島東區置居所家庭中,沒有按揭及貸款的數目佔區內家庭住戶數目62.8%,較同期統計所得的全港數目60.1%略高,顯示區內家庭換樓潛力優厚,以及購置單位作長線收租的意慾亦較高。

置富逾70%舊約續租

香港文匯報訊(實習記者 陳家恩)置富產業信託(0778)主席趙國雄出席中期業績記者會時表示,年初至今旗下舊約續租率超過70%,續租租金增幅理想,平均達21.2%,餘下11月、12月到租期約仍在商討中。他又認為,香港零售市道放緩,自由行政客數字減少,但未有對集團造成壓力。

趙國雄續稱,天水圍德怡幼稚園原校舍新租約未反映在上半年數據之中,主因該租約於10月才到期,又指單一間幼稚園不會對整體收入造成太大影響。集團主要服務群為屋邨居民,為提升商場活力或會加入少部分新租客,但長遠而言仍希望維持租客與居民長遠的社區關係。

無意做「過江龍」攻內地

被問到會否收購內地物業,趙國雄指,暫無意做「過江龍」,現階段滿意香港業務情況。集團又一直留意本港潛在收購目標,惟預期本港低息環境會持續,業主傾向持有物業,因此市場可供收購的目標不多。

早前證監會宣布放寬房託投資範圍,趙國雄表示,於可見的將來不會從事房地產開發業務。他認為房地產發展項目成本高,建築成本持續上升,樓價高企,及房地產發展期較長情況下,發展物業風險相對高,不適合追求穩定回報的房託投資者。他又補充,在證監會諮詢期間,集團已遞交反對相關修訂的意見,並認為即使放寬了亦不會有立竿見影之效。

另外,集團副行政總裁趙宇表示,荃灣「麗城薈」第三期翻新項目9月開始,預期投資8,000萬元至1億元,目標投資回報率為15%。至於以58億元收購的置富嘉湖,料於明年展開升級工程,將引入更多新品牌。



置富產業趙國雄(中)及趙宇(左)出席業績記者會。實習記者陳家恩攝

商場拆售 工商物業穩升

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,6、7月投資物業買賣頻繁,不僅有商場拆售活動帶動舖市交投,而且工廈及商廈買賣亦穩步向好,整體工商舖買賣因而顯著飆升,預計7月工商舖物業買賣登記宗數最終可達650宗水平,較6月大增50%外,單月登記量亦同創近11個月新高。

成交值大幅倒退

根據利嘉閣(工商舖)地產資料所得,7月首24天全港共錄495宗工商舖物業買賣登記(數字主要反映2至4星期前市場實際狀況),較6月同期的354宗增加40%;因大宗物業買賣交投疏落,以致期內物業成交總值僅達41.07億元,則較6月同期的62.44億元大幅倒退34%,與登記量嚴重「背馳」。

按物業類別劃分,店舖買賣表現最為出色。因深水埗區再有商場分拆出售,直接推高店舖買賣交投,故此全港本月累錄200宗店舖買賣登記,較上月同期的100宗激增1倍。然而,細價舖買賣主導大市,則令物業成交總值僅達9.75億元,比對上月同期的36.49億元大減73%。

工廈及商廈買賣亦造好,前者暫有210宗,比對上月同期增加17%,成交總值17.35億元,按月增加22%;後者暫錄84宗買賣,較上月同期僅增15%,成交總值則增19%至13.97億元。

炒家黃海明拆售商場

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市場接續出現拆舖潮,投資者黃海明把旗下深水埗桂林街157至161號零售樓面命名為「淘堡商場」,並擬分拆作21間商場舖出售,入場費僅100萬餘元起。

中原(工商舖)商舖部高級區域營業董事黃東雄表示,業主將該物業分拆為21間地舖,整個項目面積約2,213平方呎,當中約10間向街地舖,意向價則為400餘萬元起,所有買家均可享首兩年5厘租金回報保證。

與此同時,本港發展商亦在區內大力發展住宅及商業項目,如第一集團投得長沙灣道650號,並將建為含商舖夾的銀座式商廈,意向呎價約8,000元至1萬元,對周邊舖位價值有正面作用。

嘉湖車位預沽逾百個

另外,市場消息指天水圍嘉湖山莊樂湖居停車場拆售,涉及135個車位,迄今逾100個車位已獲數名大手投資者預購,有見反應熱烈,代理將原定8月1日的開售日提前至昨午舉行。項目現正進行內部認購,初步僅接受購入五個或以上車位的大手投資者。

美聯旺舖董事盧展豪表示,是次拆售停車場項目較預期熱烈,其中B2樓層全層早於上週獲大手投資者全部認購,涉及車位數目共31個,成交金額逾1,500萬元。另位於B1樓層共有104個車位,當中近七成車位已獲數名大手投資者預購,該樓層每個車位的售價分別介乎54萬元至67.5萬元不等。盧氏表示,公開發售只涉及餘下約30多個車位,相對於連日來接獲大量散戶查詢,預料車位很大機會短期內沽清。

第一城兩房首破四百萬



沙田第一城30座中層G室兩房單位,折合呎價1.24萬元。資料圖片

灣雙雙刷新屋苑造價及實用呎價紀錄。沙田第一城中層分層再次逾400萬元成交,美聯黃錦翰表示,屋苑30座中層G室,屬標準兩房,實用面積327方呎,以406.8萬元成交,折合呎價1.24萬元,令屋苑分層戶首度升穿400萬元個案。原業主於2010年以199萬元購入,不足4年升1倍。事實上,該屋苑短短一個月出現多宗新高個案,其中於本月初9座一個頂層連天台,實用面積327方呎,以410萬元易手,創下歷史新高。

青怡灑景灣齊破頂

中原林崇輝表示,青衣青怡花園2座中層G室,實用面積547方呎,原業主於2012年以385萬元購入單位,迄今以538.6萬元沽貨,樓價創屋苑1997後新高,折合呎價9,846元,原業主賬面獲利153.6萬元離場。

至於同區灑景灣則出現實用呎價衝破13,000元成交,美聯李永康表示,9座高層海景「鳳凰戶」,實用面積499方呎,以655萬元成交,折合呎價13,126元。原業主於2008年以320萬元入

市,今趨轉手物業升值逾倍。其他地區,中原何鑫表示,粉嶺牽晴閣最新錄得7座高層F室三房單位成交,實用面積578方呎,以495萬元易手,實用面積平均呎價8,564元,創同類型單位新高價。據悉,原業主於2011年以250萬元購入上址,是次易手獲利約245萬元離場,單位升值約98%。

中原何鎮宇表示,薄扶林花園5座中層F室成交,單位實用面積456方呎,以600萬元零讓價成交,折合呎價達13,158元,呎價創屋苑新高成交,直逼同區較新物業。何鎮宇指,買家屬於自用客。原業主於2011年以452.5萬元購入單位,賬面獲利147.5萬元。

傳堅麗閣9780萬成交

至於巨額豪宅名廈成交延續,市場消息指,由本港老牌家族持有、樓齡達25年的中半山堅麗閣高層B室易主,單位實用面積2,929方呎,以9,780萬元成交,折合呎價33,390元。物業自2007年先後多次造接,金額由600萬元至900萬元不等。

六合工廈1500萬成交



六合工廈 資料圖片

香港文匯報訊 隨着九龍東一帶工廈不斷的發展,東九龍工廈市場轉活穩步上揚,萊斯物業潘麗妹表示,剛促成交位於新蒲崗六合街28號六合工業大廈底層單位,成交金額約1,500萬元,單位面積3,740方呎,平均呎價4,010元,市場平均租金呎價約12元。

上車盤買賣比例創新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日發表報告指,今年上半年價值三百萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得5,225宗,總值121.52億元,佔同期整體二手私人住宅買賣登記18,133宗的28.8%,較2013年下半年下跌4.5個百分點,創1995年下半年有紀錄以來十九年歷史新低。

中原研究部高級聯席董事黃良昇認為,二手私人住宅交投暢旺,上車盤大減,預期下半年細價樓佔二手市場比例進一步下調新水平。上半年上車盤買賣集中在新界區,3,198宗

佔整體細價樓5,225宗登記61.2%。另外,九龍區及港島區分別有1,552宗及475宗相關買賣,佔整體29.7%及9.1%。當中,天水圍嘉湖山莊錄得最多上車盤登記,錄172宗,總值4.57億元。其次是荃灣中心,錄78宗,總值2.07億元。大圍金獅花園錄74宗,位列第三,總值1.92億元。

按月方面,6月上車盤買賣合約登記錄得1,091宗,總值25.81億元。登記宗數佔同期整體二手私人住宅買賣登記26.0%,較5月的27.7%下跌1.7個百分點,連續四個月創歷史新低。