

「籃球世家」申增坪洲地積

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府通過放寬地積比率增加單位供應,不少私人地產商趁機為旗下地盤「增值」。熱愛籃球運動的創律集團主席徐增平旗下坪洲地皮,近日向城規會申請放寬樓面面積20%,可建樓面由原來23.23萬方呎,增加至27.87萬方呎,額外增加46,406方呎,擬建118個住宅單位及4幢屋宇。高度亦申請由最高8層(24米),放寬至9層(28.8米)。

建118單位加4幢別墅

申請文件顯示,地盤現劃為「住宅(乙類)」用途,原本亦可以發展住宅,但最多建23.23萬方呎,徐氏透過創律地產置業有限公司,向城規會申請放寬總樓面20%及建築物高度。申請理據是應付急切的住屋需要,並且擬議樓面放寬的比例亦符合政府政策。

徐增平所持有的坪洲地皮相當具規模,佔地達約16.36萬方呎(包括11,840方呎政府土地),位置在金坪邨以北。前方臨海一帶為兩幅政府早年曾推出的官地,分別為信置2012年3月以1,900萬元買入的坪洲坪利路住宅地(坪洲丈量約份地段第676號)、資深投資者盧文德2012年8月以8,080萬元買入的坪洲商住宅(坪洲丈量約份地段第678號)。

曾買航母交軍方改建

項目將主打大單位,擬興建7幢樓高7層至9層的住宅大廈,涉及樓面約24.69萬方呎,提供118個單位,單位平均面積約2,092方呎;以及有4幢樓高3層的別墅,涉及樓面31,775方呎,每幢樓面約7,944方呎。徐氏早有意發展該地,可惜地皮用途多舛,早年因財務問題擱置,最近亦被捲入逆權侵佔官司。

許多人可能對徐增平這個名字感到陌生,但其背景原來非常「猛料」。祖籍山東的徐增平,原在廣州軍區當兵,退伍後到廣州做生意,後於1988年到香港經商,經營房地產生意,曾當選第十一屆全國政協委員。細翻資料,原來內地第一艘航空母艦「遼寧號」前身「瓦良格號」,亦為徐增平在1998年以2,000萬美元買下,再用3,000萬元運返內地,轉交到內地解放軍改建。

徐增平亦為籃球好手,曾為廣州軍區籃球隊成員,其妻子劉克先為中國女籃前隊員。兒子徐遠成更為香港知名籃球運動員,有「香港流川楓」之稱,為香港籃球的明日之星,2011年9月往美國求學。另外,裕泰興家族成員羅守弘旗下香港仔大道150號酒店重建項目,雖已獲批建酒店,但最近再入申請,新方案擬建1幢20層高酒店,提供房間由60間減至54間。

君臨天下重推225伙

呎價2.25萬起 天晉III A今起收票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤熱潮再現,恒隆地產於九龍站的君臨天下昨晚公布重推225伙價單,並於下周六先推售其中48伙。此48伙的實用面積由809方呎至1,135方呎,售價由1,825萬元至3,435.8萬元,呎價由22,559元至30,910元。發展商提供即供送稅等折扣優惠由20%至33.75%,折扣後呎價低於同屋苑二手呎價12%至30%。新地於將軍澳的天晉III A今日起開放示範單位予公眾參觀,同步開始收票,每張本票10萬元。恒地於西環的浚峯亦於今日開放示範單位予傳媒參觀,料快開價推售。

新地副董事總經理雷霆昨表示,將軍澳天晉III A前日公布首張192伙價單後,市場初步反應良好,今次推出單位適合上車客、單身貴族、小家庭及換樓客,銷售安排會盡快公布。今日起開始收票及開放3個示範單位予公眾參觀,每張本票10萬元。恒地於西環的浚峯亦於今日開放示範單位予傳媒參觀,料快開價推售。

天晉開放式廚房可用明火

新地代理助理總經理陳漢麟昨表示,天晉III A昨日已接獲不少電話查詢,市場反應良好。他昨日向傳媒介紹天晉III A內實用面積666方呎的2房交樓示範單位,此單位採用開放式廚房,包括「明火」及電爐煮食。陳漢麟強調,此開放式廚房的規格已符合政府法例要求,主人房浴室沿用天晉II的浴缸加企缸設計,屋苑內部分單位的廚房只用電爐煮食。天晉III A首批192伙,實用面積由355方呎至964方呎,售價由492.1萬元至1,346.3萬元,當中750萬元以下單位,發展商提供至少

10.88%折扣優惠,港客及內地客(或公司客)最大折扣分別為13.05%及23.55%。750萬元以上單位,發展商提供至少11.68%折扣優惠,此類單位港客及內地客(或公司客)最大折扣分別為14.25%及25.45%。

恒隆地產於九龍站的君臨天下昨晚公布重推225伙價單,其中48伙於下周六先推售,下周五抽籤安排揀樓次序,分佈於第一、第二及第三座低層單位。實用面積由809方呎至1,133方呎,售價由1,825萬元至3,435.8萬元,呎價由22,559元至30,910元,發展商提供60天即供付款減售價5%折扣,於今年9月30日或之前簽臨約獲減15%或17%售價折扣,以及一半從價印花稅和買家印花稅現金回贈,折扣優惠由20%至33.75%。目前區內屋苑二手呎價由17,936元至31,476元。

新世界昨晚亦公佈元朗漆木柏最後134伙價單,其中84伙可獲最多9%折扣優惠及70%印花稅優惠,當中21伙D室下周二開售,面積935呎,售價935.1萬元至



陳漢麟介紹開放式廚房。

梁悅琴 攝

1024.8萬元。

太古地產做璇收4標書

太古地產重新招標的山頂司徒拔道53號做璇(OPUS)6樓及10樓昨日中午12時截標,現場消息指,共收到4份標書。太古地產發言人昨表示,集團正按程序處理,並會於今年8月29日或之前公布結果。資料顯示,做璇6樓的實用面積5,199方呎,指引價4億元,為今年6月招標時指引價4億元至4.2億元的下限價,實價仍達76,938元;10樓的實用面積5,322方呎,指引價4.8億元,亦為今年6月招標時指引價4.8億元至5億元的下限價,呎價高達90,192元。太古

地產今次仍為買家提供成交價8.5%的從價印花稅或12.5%的買家印花稅優惠回贈。

房協喜雅4伙下月截標

房協於長沙灣的私人屋苑喜雅4伙特色戶昨晚上載銷售安排,首度推出3伙實用面積871方呎及最後1伙D單位(實用面積1,065方呎),連車位招標,今年9月1日下午4時截標。此4伙分別為第一座36樓C室、第二座35樓C連平台、第二座36樓C室及第二座36樓D室。其他新盤方面,紅磡寶御、大埔嵐山1期、元朗衛鑽及紅磡昇御門各售1伙、大埔逸瓏灣及東涌昇碧各售2伙。

CCL歷史次高 港島區再破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價攀升多月,終於稍見喘定。反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)昨日最新報125.31點,按周下跌0.28%,終止連續3周升勢,但仍盤踞第二高位置。市場人士預計,樓市將呈反覆向上走勢,至於港島區樓價指數則連續兩周創歷史新高,達136.08點。無獨有偶,今明兩天的預約購樓量亦終止升勢回落。

樓價料轉反覆向上

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出,CCL最新報125.31點,為歷史次高,預期樓價由連升轉入反覆向上階段,CCL未來的升勢將會較早前為慢。政府微調DSD後,由6月1日起計,CCL錄得9周上升,3周下跌,12周合計累升5.24%。

至於中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報125.59點,按周微降0.04%。CCL(中小型單位)報123.80點,按周跌0.17%。CCL Mass及CCL(中小型單位)同創歷史新高後回軟,本周指數同為歷史次高。CCL(大型單位)報130.24點,按周下跌0.89%。

港島及新界東樓價續升,九龍及新界西樓價回軟。港島區指數最新報136.08點,連續兩周創歷史新高,按周升0.22%,並連升3周共3.73%。新界東區指數報127.62點,為歷史次高,按周升1%,並連升2周共1.77%。九龍區指數報124.36點,按周跌0.51%。新界西區指數報106.92點,按周跌0.32%。

美聯預約購樓降5%

與此同時,本周六日兩天預約購樓量均現回落。中原錄

得655組周末預約購樓量,按周減少約1.5%,繼續橫行發展。美聯今明兩天15個指標屋苑預約購樓量錄得約1,084組,較上周末回落約5%,為連升4個周末後斷纜,終止升勢,當中以九龍區跌幅較為明顯。

美聯董事郭玉滿表示,隨着新盤市場於8月底再掀戰幔,其中將軍澳焦點新盤天晉III A期更於周六起開放示範單位,並可望快將推售,吸納及凍結市場不少購買力。部分客人對近日樓價持續上升的二手市場轉趨觀望,估計踏入9月新盤將會進一步搶去二手客源。

另一方面,由太古發展的鯉魚涌豪盤MOUNT PARKER RESIDENCES錄得新高租賃。市場消息指,該盤高層E室,新近以約11.8萬元租出,單位實用面積約1,740方呎,折合呎價達67.8元,創該屋租和呎租新高。業主今年以約4,826萬元買入,今越出租回報率近3厘。

二手居屋平均註冊額創新高

香港文匯報訊 據反映本年7月上旬市況的8月土地註冊處最新資料顯示,8月截至21日止,二手註冊暫錄得3,317宗,相比上月同期約3,622宗下跌8.4%,料全月將錄得約5,000宗。屆時二手註冊將連升5個月後首次回落,可見二手交投較早前有所回軟。此外,最新資料顯示,8月至今平均每宗二手居屋註冊金額約324.5萬元,按月錄得升幅之外,更創自1997年有紀錄以來新高。

香港置業高級執行董事伍創業表示,在8月至今二手

註冊當中,二手居屋註冊跌幅較整體二手註冊跌幅為小。本月至今二手居屋註冊暫錄得393宗,相比上月同期約410宗下跌約4.1%,跌幅較大手小,惟估計本月全月將同樣錄得跌幅,料將錄得約550宗,屆時將終止連續3個月逾600宗之紀錄。

300萬以上註冊佔61%

伍創業續指,隨着新盤交投持續向好,部分購買力轉至一手市場,二手交投有所回軟,二手居屋交投亦與大

市同步回落。伍創業引述香港置業資料研究部指出,在金額方面,本月至今二手居屋註冊金額暫錄得約12.8億元,較上月同期約13.2億元按月下跌約3.4%,跌幅較宗數為小。

若以金額劃分,本月至今的居屋註冊,當中逾300萬元之註冊錄得最多個案,共暫錄得241宗,佔整體二手居屋註冊61%;其次200萬元至300萬元註冊,錄得120宗,佔約31%;至於200萬元或以下註冊僅錄得32宗。

碧堤780萬高市價5%沽



■碧堤半島目前有約120個放盤單位待售。資料圖片

香港文匯報訊 利嘉閣地產姚頌潘指,該行錄得碧堤半島2座高層A室成交,實用面積817方呎,以780萬元易手,造價較同類單位高約5%。折合實呎約9,547元。原業主在2010年以706萬元買入上述單位,現賬面獲利74萬元,期間升幅約10%。碧堤半島8月暫錄得約11宗買賣個案,平均實用面積成交呎價約9,200元。目前,碧堤半島有約120個放盤單位待售,最低「入場費」由450萬元起。

瑞建蝕幅擴逾6倍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)瑞安建業(0983)昨天公布中期業績,期內虧損達5.73億元,按年虧損幅度擴張達6.7倍。每股基本蝕1.18元,不派中期息。上半年總營業額為48.88億元,較去年同期70.74億元下跌達31%。

集團指因內地房地產市場回落,對整體經濟運行造成壓力。中央政府繼續採取緊縮措施,抑制全國住宅銷量,令今年上半年住宅銷售額按年下降約9.2%,房屋新開工面積則下降16.4%。市場上,發展商於近數月大幅降價,7月在70個城市中,共35個城市的平均房價已連續3個月錄得跌幅。

中間道商地估值20.5億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘)尖沙咀中間道停車場商用地將於下周五截標。理想城市集團企業估值部主管張聖典昨表示,因應其優越地理位置,相信地皮造價平穩,估值維持20.5億元,平均每方呎樓面地價約為6,000元。扣除停車場樓面後,其樓面地價約9,000元。參考鄰近項目,預期落成後的實用呎價可達20,000元。

發展商出價料積極

張聖典指,中間道多層停車場佔地約28,309方呎,以12倍地積比率計算,可建樓面將達339,712方呎。由於地理位置優越,置身尖沙咀商業圈核心區域,同時亦非常接近尖沙咀兩個港鐵站,加上屬區內罕有新土地供應,相信發展商會積極出價。

惟須留意,發展商須於項目提供共384個公眾泊車位並須計算入可建樓面當中,意味着可發展總樓面面積將有所下降,左右發展商計算出價。有測量師早前預計,扣除約9層樓面會用作公眾停車場,其餘的商用樓面估計約18萬方呎左右。發展商於建築期間亦須保留現時連接中間道及梳士巴利道的行車通道讓公眾使用,或會稍為影響發展進度。

設計複雜難計預算

雖然預期市場反應理想,但亦有發展商明言中間道發展太複雜,沒有興趣入標。俊和發展(0711)昨天舉行股東會,會後主席彭一庭坦言,公司入標中間道地皮的機會不大,因為地章程規定須興建指定數量的車位,設計複雜令預算「難計數」。至於下半年仍會物色規模不大的地皮納入土儲。

另外,近月屯門區地價變化極大,俊和今年5月才剛以低價投得井財街地皮,樓面地價不足2,000元,日前仁政街地皮卻以樓面地價逾5,300元創屯門區中高密度地價新高。彭一庭稱,兩地性質相異,可建樓面亦不同,不能直接比較。

展望下半年樓價,彭一庭預計建築成本仍然高企,樓價下跌機會有限。同時宏觀經濟環境多變,來自內地的正面和負面消息源源不絕,未來大市走勢難測。

中國中冶29億奪星商住地

香港文匯報訊 路透社昨引述中國冶金科工(中國中冶)公告指出,該公司以4.716億新加坡元(約29.48億港元)中標獲得新加坡一幅土地的開發權,將用於建設商業設施及私人公寓。中國中冶表示,其中首期兩期支付的款項1.18億元將由公司自有資金支付,餘額則以本地銀行貸款解決。

公司聲明稱,投得的地塊位於新加坡中部波東巴西地區,屬於中級領域的其他中央區範圍。項目總建築面積逾5.65萬平方米,預計可建約700個住宅單位及最多5,000平方米的商業設施。根據新加坡政府市區重建局整體規劃,該地塊可建設商業及私人公寓,建設周期不得長於5年。

慧明苑「97貨」賺近七成

香港文匯報訊 美聯物業黎敬康表示,豪宅熱潮帶動下,用家入市態度趨積極,該行剛促成一宗西半山干德道慧明苑1,114實呎呎,約2,260萬元連車位承接,「97貨」轉手賺近七成。成交的慧明苑為1座高層B室單位,實用面積約1,114呎,為3房套房連工人房間格,以約2,260萬元連車位成交,折合實呎價約為20,287元。原業主於1997年7月以約1,330萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約930萬元,升值約70%。

多組客爭購美孚464呎戶

香港文匯報訊 香港置業谷學祖表示,近期二手氣氛暢旺,盤源相當緊縮,交吉盤更是罕有。剛獲促成的一宗美孚新邨1期百老匯街23號高層G室成交,實用面積464呎。租客遷出單位後,即獲多組客爭相睇樓,最終一外區買家為免向隅,略略議價後落訂即購,最終以460萬元購置單位,上述單位屬2房間隔。若以單位成交價460萬元計算,實用呎價約9,914元。8月至今,美孚新邨暫錄得約24宗成交。

太古城3房戶3.2萬租出

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示,太古城8月至今租賃成交達40宗,持續暢旺,平均實用呎租38.7元。新近租賃成交單位為逸天閣低層D室,實用面積714方呎,3房1套間隔。業主最終以3.2萬元租出,折合實用呎租44.8元。