



港鐵地價半年減9%

康城5期補價20億 不設入場費速招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵配合政府增加土地供應的大方向,今年推地速度明顯加快,上周末才剛截意向的將軍澳日出康城第5期,昨日就宣布正式招標。消息透露,港鐵今趨微調招標條款,其中補地價降至20.6425億元,每呎補地價僅1,874元水平,相比4月賣出的第4期低9%,項目並免去前期建設費用(俗稱入場費),但中標財團須承擔公共交通匯處的建築費。測量師認為條款具彈性,相信入標反應理想。

港鐵發言人昨日宣佈,昨起推出日出康城第5期招標,可建住宅樓面逾110萬方呎,料提供1,600伙,平均單位面積688方呎,11月24日截標。翻查資料,項目上周末才剛截意向,當時收到22間財團遞交意向書,包括長實、新地、南豐發展、泛海國際、英皇國際、永泰地產、資本策略和麗新發展等,相信大部分財團都受到招標邀請。

康城地價7年跌22%

消息人士指,為增加項目吸引力,第5期的招標條款中,港鐵直接調低補地價水平,降至20.6425億元,每呎補地價僅1,874元,相比4月時賣出的第4期每呎補地價2,059元,下調9%。雖然發展商須要承擔項目中公共交通匯處的建築費,但地皮未如之前第4期設有2.9億元的入場費。項目另設有分紅門檻,最少10%的分紅比例,之後價高者得。

韋堅信測量師行估值董事林晉超表示,第5期位置毗鄰第3期綠藍天,日後望全海景,且接近康城鐵路車站,原本價值應高過第4期,但最新補地價卻顯示更低於第4期,若與最接近的第3期補地價作對比,2007年11月第3期招標時的每呎補地價為2,410元,意味7年來日出康城地價下跌22.24%。

分紅比例門檻10%

林晉超相信,港鐵釐訂最新補地價是根據最近

多月的樓市變化,加上最近的「佔中」行動所產生的政治風險,選擇直接調低補地價。不過,港鐵亦「戴頭盔」,設置分紅比例門檻在10%,保障自身利益。事實上,第5期發展亦相當有規模,可建住宅樓面逾110萬方呎,提供單位達1,600伙。

參考最近多幅地皮的招標反應,林晉超預期第5期的反應會較第4期更好,預計至少收5份至6份標書,較第4期收3份標書多出約1倍。由於補地價並不貴,相信有不少中小發展商會合組財團入標,而內房企如萬科等亦會主動投標。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示,第5期上週收到22份意向書,反應踴躍,由於今次補地價水平合理,相信招標反應不會差,預測會收到10份以上。他又認為,雖然發展商日後或須興建公共交通匯處,但由於興建交通匯處的附帶設施並不多,建築費並不會昂貴,而且今次免去入場費,相信對發展商「計數」仍然有利。

健全街商貿地招標

此外,地政總署昨公布推出葵涌健全街商貿地皮,11月28日招標,明年1月9日截標。地盤面積約為29,935方呎,地積比率約7.62倍,最多建228,035方呎。業界估值地皮為7.3億元至9.12億元,每呎樓面地價介乎3,200元至4,000元。

日出康城過去招標紀錄

地點	總樓面(萬呎)	每呎補地價*	單位數量	截標時間	中標財團	落成項目
夢幻之城1期	150.42	1,541元	2,096伙	12/2004	長實	首都
夢幻之城2期	333.36	2,418元	4,247伙	12/2005	長實	領都、領凱及領峯
日出康城3期	138.36	2,410元	1,648伙	11/2007	長實	綠藍天
日出康城4期	131.65	2,059元	約1,600伙	4/2014	新地	/
日出康城5期	110.15	1,874元	約1,600伙	11/2014	/	/

*未計算入場費

製表:記者 顏倫樂



上季負資產 全港僅1宗

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)金融管理局昨日公布最新數據顯示,今年第三季負資產住宅按揭貸款宗數僅錄1宗,涉及金額約200萬元,兩項數字均按季大減逾九成,幾近絕跡市場。至於9月新取用按揭貸款金額則重上200億元達233億,創逾3年新高。

上月新取用按揭升兩成

金管局公布,今年第三季新增負資產住宅按揭貸款個案錄得1宗,涉及金額200萬元,較第二季的30宗及1.29億元大減97%及98%。同時,9月新取用按揭貸款上升19.9%至7,561宗,涉及金額更彈升23.5%至233.44億元,自2012年11月後重上200億元,並創逾3年新高。不過,期內新申請按揭貸款則按月減少5.2%至11,115宗,而9月份新批出按揭貸款金額及宗數則錄得265.69億元及8,104宗,按月分別減少3%及6.6%。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉國圓指出,政府今年第三季三讀通過放寬雙倍印花稅(DSD)的換樓期限,為樓市帶來正面影響,尤其換樓客。同時,上車盤受惠市場氣氛帶動,亦備受追捧。該公司數據顯示,7月至9月樓價均錄得上升,升幅由1.2%至1.7%不等,至於第三季樓價,按季上升幅度更達4.7%,期間負資產個案按季減少29宗。

她續指,近期「佔中」行動促使業主降價,二手交投跌後回穩,而發展商集中火力搶攻換樓客,不但以優惠價作招徠,並與貸款機構配合推出針對性按揭優惠,因此一手按揭表現較二手為佳,若「佔中」事件未有惡化,相信第四季一手市場仍會是買家焦點所在。

另一方面,美國最快本月結束買債為市場帶來明朗消息,劉國圓認為,加息大勢既定,難免增添市場的負面情緒,在內外利淡因素夾擊之下,一旦負面情緒加劇,將增添第四季市場下行的風險,本港樓價甚至有機會調整,令負資產個案回升。

加州豪園損手252萬



元朗加州豪園出現97盤蝕讓個案。資料圖片
香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港樓市近日接連錄得高價成交,惟新界區以至港島區陸續出現零星蝕讓個案。中原地產龍智峰表示,元朗加州豪園維欣雅徑一間雙號屋,實用面積1,539方呎,新近作價1,138萬元易手,折合呎價7,394元。原業主於1997年以1,390萬元買入上址,持貨約17年,賬面蝕讓約252萬元離場。

逸濤灣海怡蝕手續費

港島區方面,美聯物業余錦輝指,西灣河逸濤灣春瑤軒中層A室,實用面積563方呎,日前以815萬元成交,折合呎價14,476元。原業主於2012年以810萬元買入,今趨轉手賬面僅升值5萬元,不過扣除使費後料損手離場。同時,中原地產盧鏡豪表示,鴨洲海怡半島9座中層G室三房戶,實用面積742方呎,業主新近以1,000萬元將單位易手,折合呎價13,477元。賣家於2012年以953萬元買入單位,賬面升值僅5%,料扣除使費後同樣蝕離場。

另一邊廂,上車市場再錄新高紀錄。中原地產伍錦基說,將軍澳日出康城一期首都出現呎價直逼萬元創新高,涉及6座高層RC室,實用面積517方呎,以515萬元成交,折合呎價達9,961元。至於原業主於2012年以400萬元買入,今次轉手物業升值近三成。同區居屋英明苑亦出現同類新高。利嘉閣劉浩勤指出,英明苑C座高層10室,於自由市場以456萬元成交,創屋苑同類單位造價新高,折合呎價8,231元。

屯門時代廣場1房呎價破頂

此外,同為上車盤集中區的屯門亦有細價樓破頂成交,中原地產李婉群表示,屯門時代廣場E座高層7室,實用面積272方呎,1房開間,有兩組用家同時洽購,最終由其中一人以297萬元一房新高價成功購得,折合呎價10,919元,呎價則創屋苑新高。原業主於2010年11月以148.5萬元買入單位,升值1倍。

郁亮:香港需要新鮮空氣



萬科總裁郁亮

萬科(2202)總裁郁亮日前在廣深媒體見面會上向記者表示,香港扮演的角色是內地其他城市不能取代,所以萬科非常看好香港前景,並會繼續在香港擴大投資。他又指「香港房地產市場需要新鮮空氣」,萬科願意做這樣的貢獻。

去年1月,萬科首次進軍記者古寧攝,其在香港的子公司萬科置業海外(1036)聯合新世界發展(0017)以34.34億港元競得香港港鐵荃灣西站項目,新世界

發展佔股權80%,萬科置業海外佔20%。在萬科佈局來說,萬科置業海外未來將主要發展香港市場,相關項目也是該公司在香港市場的首次出手。

「香港真是寸土寸金」

郁亮表示,除和新世界合作之外,萬科在灣仔亦已有全資項目。據了解,該地塊不到一畝,但花了近20億港元,這讓郁亮也感慨「香港真是寸土寸金」。他續稱,萬科對香港樓市仍然充滿信心,香港扮演的角色是內地別的城市所不能取代,所以萬科非常看好香港的前景,會繼續在香港擴大投資。

他透露,目前萬科已獲得港鐵地鐵上蓋的獨立投標資格,這樣就可以不再和別人聯合投標,可以自己

單獨投標,也可以自己組團聯合別人一起投標,「這是港鐵對萬科整個國內發展的一個認可」。萬科有了這個資格之後,會更積極參與香港方方面面的投資。他也表示,香港在住宅發展方面曾是內地開發商的「老師」。「萬科也學了很多東西,萬科有萬客會這樣的客戶組織及物業管理等,都是跟香港學習而來的」。

開發模式不太認同

不過,郁亮也坦言,目前香港樓市的開發模式萬科也不是很認同。他舉例稱,比如去年萬科聯合新世界發展拿的地塊,香港這邊要2017年才預售,這個在內地的話幾乎就是標準的囤地捂盤,但香港市場也確實需要這麼長時間。「所以我們也覺得香港房地產市場需要新鮮空氣,也需要新的活力進去,我們很願意到香港做一些這樣的貢獻」。

記者古寧

測量師會推補地價仲裁名單

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府積極增加土地供應,早前推出「補地價仲裁先導計劃」,加快補地價談判過程。香港測量師學會表示,配合新措施,學會旗下產業測量師已於8月30日透過電郵邀請符合要求的專業產業測量師申請加入先導計劃的仲裁員(估價專業)名單。審核小組已完成首輪申請審查,第一份截至10月的名單共有61名合資格的專業產業測量師符合先導計劃要求,有關名單及個人履歷將分別於本週內及11月15日前上載於產業測量師網站,予公眾參考。

農地違建加強執管

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)針對在私人農地的違契構築物及非法佔用政府土地(包括在其上的違法構築物),地政總署近日推出全新政府電視宣傳短片和電台宣傳帶,提醒土地業權人在這些土地上興建未經批准的構築物不但後果嚴重,而且得不償失,並呼籲市民在購買或租用農地構築物時要多加留意。

地政總署發言人昨表示,如違反地契訂明的條款,相關私人農地會被收回;而任何人士若非法佔用政府土地,亦會被檢控。除宣傳教育外,地政總署同時亦對私人農地上的違契構築物加強執管。自今年4月起,該署共重收兩個私人農耕地段,並正處理另外15宗已發出最後警告信的個案,以準備啟動重收地段的行動。

該署亦已就39宗個案(涉及約50個私人地段)完成了清拆行動,包括31宗由相關的業主自行清拆及8宗由政府清拆的個案。

中銀低息按爭天晉III B客



新地副董事總經理雷霆(左)對天晉III B銷情有信心。旁為中銀(香港)個人金融及產品管理副總經理周澤慈。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)銀行為爭樓宇按揭市佔率,以低按息吸客。中國銀行(香港)個人金融及產品管理副總經理周澤慈昨表示,會為即將推售的將軍澳天晉III B買家提供低於H+1.8%的拆息按揭,並向採用特選按揭的客戶提供高達1.2萬元現金獎賞。

首批108伙登記超2.3倍

新地副董事總經理雷霆昨表示,天晉III B的示範單位於過去周末參觀反應踴躍,而買家亦對項

目有正面評價。他指出,本週六開售首批108伙單位已經錄得超額認購,發展商對銷情有信心。至於加推單位計劃,將視乎本週六的銷情再作考慮加推安排。消息指,項目至昨晚累收360票,超額登記2.3倍。

星岸大手客優先購買

另外,新地旗下荃灣西汀九星岸昨日公布銷售安排,於本週五於九龍站環球貿易廣場推售全數26個分層單位及7座洋房,其中26個分層單位於明晚截止接受認購登記,選購2伙或3伙的大手客本週五時可以優先到場報到,抽籤及揀樓。消息指,至昨晚累收約50票,超額登記近1倍。

至於該盤的7座洋房分為三組,A組為1號洋房、B組為2、3、5及6號洋房、C組為7及8號洋房,登記表格於本週五早上9時派發,並於當天早上10時截止登記,每一分組,登記人只可交一份登記表格,每一分組會即場進行抽籤安排揀樓次序,每個登記只可於其分組中選購其中1間洋房。