

億京25億奪白石角地

建千呎大單位 三個月掃兩地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)曾經流標的大埔白石角科進路地皮終於成功賣出。地政總署昨日宣佈,該地皮以逾25億元批予億京旗下公司,每呎樓面地價3,552元,符合市場預期,較5月底賣出的科進路地皮微升7.64%。億京今年投地極為進取,8月中才買入荃灣楊屋道綜合發展用地,不足3個月內再買地皮,兩次買地合共已斥資接近65億元。

白石角科進路地皮發展具規模,佔地面積達204,516方呎,日後可建總樓面715,806方呎。億京發展項目及籌劃經理黎裕宗表示,地皮外望海景,目標針對中產用家,故日後不會興建細單位,計劃興建約千呎的大單位,包括獨立屋及8幢至9幢分層樓宇,分層建築費約3,000元至4,000元,低密度住宅會達6,000至7,000元。他又稱不擔心同區供應多會有影響。

投超規模的港鐵大圍站項目,項目單計建築費已過百億元,反映公司財力雄厚。黎裕宗昨表示,公司日後仍會持續留意住宅、商業地等,尤其希望政府推出更多商業地。

同區不足半年升7.6%

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,科進路地皮相比5月底售出的科進路項地皮更難剪裁,但樓面地價3,552元,反而較科進路地皮3,300元上升7.64%。但市場必須留意,5月時市場對後市相對悲觀,發展商亦未摸清楚政府能承受的底價,故當時的成交地價屬於偏低的水平,反觀今次則回歸合理地價。

張聖典又認為,雖然中標大埔區日後供應增加,但中標財團應該已計算相關風險才出價。據了解,在科進路地皮的後方,將有4幅大型土地推出供應,涉及可建樓面308.45萬方呎,按之前規劃署資料,料可提供3,380伙,單計4



億京表示,白石角科進路地皮外望海景,目標針對中產用家,故不會興建細單位。資料圖片

地樓面已直逼白石角天賦海灣、逸瓏灣等(可建樓面約325萬方呎)。但由於4地景觀較遜,預料日後樓面地價在3,000元以下。科進路地皮上月截標時,收到多達15份標書。據政府文件顯示,當中包括多間中小型發展商,亦有3間內房企,分別為莊士中國、佳兆業、合景泰富。張聖典指,政府持續向市場輸出土地,大型發展商變得「嘴刁」,傾向留彈藥競投其他更優質地,反而中小型

波斯富街舖傳1.9億易手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽、梁悅琴)昨天市場盛傳,泉章居銅鑼灣舊址、波斯富街寶榮大樓的地下兩個「舖王」以約1.9億元易主。該兩個地舖門面向波斯富街,面積合共約2,000方呎,倘成交屬實,物業呎價約9.5萬元。市場傳出買家為資深舖位投資者「波叔」鄧成波,但亦有市場人士引述波叔否認是次交易。

翻查市場資料,業主於年初將該兩舖位出售,當時意向價約為5.5億元;到今年6月公開招標,意向價約4.88億元,倘以市傳成交價計算,物業叫價累減達65%。

市場資料顯示,寶榮大樓地下至二樓A、B號舖,目前由先施百貨以每月約210萬元承租。而物業由內地投資者劉軍於2012年以11.42億元買入,一度登上全港最大宗舖位成交,物業總樓面逾2.1萬方呎,呎價逾5.4萬元。市場一度傳出劉氏計劃將物業拆細出售,後來獲百貨公司承租才擱置「割雞」大計。

凱施餅店1.4億入市

上月有麵包連鎖集團入市。美聯旺舖區域營業董事倪金河指出,市場現投資大手掃入物業的動向。已有34年歷史,擁有逾50間分店的凱施餅店近日斥資約1.4億元購入元朗大馬路62號全幢,全幢地下至二樓連天台,每層樓面面積約1,050方呎,其中地舖連閣樓合共約2,100方呎,現時租予化妝品店,月租約20萬元。

屯門市廣場千萬谷人流



信和陳欽玲(後左)認為,屯門市廣場與同區V city可帶來良性協同效應。記者蘇洪鑽攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)才踏入11月,各區商場已迫不及待展開聖誕攻勢。信和旗下屯門市廣場最新斥資約1,000萬元推廣,包括引入人氣卡通角色,預計12月的營業額近9億元,全年營業額有望達95億元,升幅8%至10%。至於檔期內每日人流可達40萬人次,較平日高出25%。

信和集團租務部總經理陳欽玲昨表示,今年屯門市廣場人流按去年同期增加約10%,個別品牌如化妝品商戶營業額增加20%至30%,電子產品商戶亦因9月有新型號電話推出而令營業額有增長。續租方面,租金亦有雙位數增幅。

黎裕宗:續物色地皮

億京雖然過去多年主力發展工商物業,但今年一反常態,除工商地皮外,亦瞄準一批住宅地皮,投地態度極之活躍。翻查資料,公司在8月中才剛以39.39億元買入荃灣楊屋道綜合發展用地,可建商業、住宅等,不足3個月內即再入一城,以25.42億元買入科進路地皮,前後共斥資達64.8億元,連建築費等估計兩地總投資額超過100億元。除楊屋道及科進路外,億京更曾經競

九龍4盤混戰 有蝸居有豪宅

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鑽)九龍市區上車盤以至豪宅紛紛趕在年終前推出,最新有4盤陸續參與混戰。主打細單位的恒基旗下長沙灣曉悅昨公布首批50伙價單,實用面積193方呎開放式單位折實入場269萬元,計劃下周推售。另一方面,華懋系內九龍城金、御門、九龍塘3延文禮士及雲門等3盤料將短期齊發,當中雲門昨日開放4個現樓清水房予公眾參觀,並公布首批30伙價單,實用面積由1,223方呎

至1,575方呎,售價介乎4,283.9萬元至6,467.3萬元,最快在下周二開售。

曉悅開放式300萬有找

恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示,曉悅每批50伙單位實用面積由193方呎至316方呎,售價由304.7萬元至535.5萬元,呎價由14,633元至20,948元,平均呎價17,087元,市價約2.08億元。他又指,首批單位屬貼市價推售,1房戶售價與同系區內的曉盈1房戶售價相若,示範單位於今日開放予公眾參觀,並公布銷售安排,計劃下周推售。

根據價單顯示,首批50伙中,22伙為開放式戶,28伙為1房戶,發展商提供80天即供94折、150天即供95折及合約價6%的從價印花稅金額回贈,最大折扣優惠11.64%。美聯物業西九高級區域營業董事陳瑞香表示,市場對市區細價樓需求殷切,曉悅首批最平單位折實後入場費低於300萬元,由於樓盤買家可借樓價90%,連釐印費準買家首期只需約30餘萬元,適合首期資金有限的上車一族。

雲門千呎戶回贈車位

其他發展商方面,華懋繼上月底上載九龍塘豪盤雲門的售樓書後,貫徹以快打慢攻勢,昨日開放4個現樓清水房予公眾參觀,並公布首批30伙價單,最快

於本周五公布銷售安排,並爭取在下周二開售。是次單位實用面積由1,223方呎至1,575方呎,售價介乎4,283.9萬元至6,467.3萬元,折合呎價則由33,999元至41,062元。指定付款方式可獲樓價3%折扣,以及印花稅津貼成交價的4.25%,買家最高可獲約7.1%的優惠。同時,本月底前購買的買家可免費獲得價值約250萬元的車位一個。

華懋集團售樓部經理吳崇武形容,雲門的定價屬克制,並參考毗鄰的嘉里豪盤義德道三號。至於餘貨17伙則視乎市況推出,不排除提價,當中獨立屋不傾向採招標形式出售。

至於系內九龍城舊契項目金、御門亦有望最快本周五上載樓書,繼而在下周開售,涉及38伙,實用面積介乎508方呎至620方呎,主要為兩房及三房戶。同系的九龍塘延文禮士道豪盤項目,料在11月底至12月初獲批預售樓花,涉及120個單位。

天晉IIIB次批收233票

此外,於今晚截票的將軍澳天晉IIIB次批81伙,消息指,累收約233票,超額登記1.8倍。新地代理助理總經理陳漢麟昨表示,對於明晚的銷情有信心,至於會否再加推,要視乎明晚銷情再定加推數目。至於天晉IIIA因改則要押後推售的10多伙特色戶及洋房,他稱會待政府批出圖則後再推售。



華懋吳崇武表示,今年集團賣樓套現約10億元,坦言未滿意。記者蘇洪鑽攝



恒基林達民表示,曉悅示範單位於今日開放予公眾參觀。記者梁悅琴攝

玖瓏山定息按拉客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)美國結束買債,預期明年息口走勢向上,沙田玖瓏山發展商嘉里建設、信置及萬泰集團昨公布首度夥拍按揭按揭轉引入定息按揭,貸款額可高達85%或最高800萬元。

貸款額最高800萬

網絡按揭轉介營運總監張顯昨表示,「置定心」定息按揭可讓買家率先鎖定5年低息,首30名採用此定息按揭計劃的業主,首3年可享低至2.25%定息利率,第4年及第5年2.75%,其後P-1.5%(P為5.25%),貸款額可高達85%或最高800萬元,買家只須支付15%首期即可成為業主。

另外,中原按揭經紀董事總經理王美鳳昨亦宣布,夥拍金融機構為玖瓏山客戶提供「至尊高成數按揭」,按揭額高達85%或800萬元,更可鎖定首三年息率低至2.25%,提供以低首期置業及換樓的按揭理財方案。

王美鳳表示,是次推廣計劃之按揭息率低至首三年定息2.25%,第4及5年定息2.75%,其後為P減1.5%(P為5.25%),未來將重返加息周期,客戶在定息期內可避免供樓負擔突增損失預算。

另外,嘉里代理地產策劃總監吳美珊昨表示,玖瓏山入票者以本地客為主,未見有公司買家,消息指,已累收逾1,000票,超額登記3.7倍。



網絡按揭轉介張顯(右)及嘉里吳美珊介紹為玖瓏山買家提供定息按揭。

居屋首十月買賣超去年

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,本港今年10月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得511宗,總值17.40億元,按月分別下跌14.8%及13.0%,創出七個月及六個月後新低。至於今年首十個月相關買賣合約登記錄錄5,287宗,總值166.59億元。宗數剛升去年全年的4,994宗,高出5.9%,而金額較去年全年的148.66億元上升12.1%。

黃良昇認為,政府宣佈推售二千多個全新居屋單位,預料二手居屋買賣繼續放緩。值得注意的是,10月價值一百五十萬元或以下買賣僅錄2宗,相反價值四百萬元以上交投錄108宗,差距巨大。另外,上月登記金額最高居屋來自鑽山龍蟠苑龍環閣(G座)低層9室及黃大仙啟德花園5座高層F室,各以600.0萬元售出。至於屯門兆禧苑當月錄14宗買賣登記稱冠,同區兆康苑錄12宗居次。

Table with columns for A股證券代碼, B股證券代碼, 中國紡織機械股份有限公司 2014年第三次臨時股東大會決議公告, 議案內容, 同票數, 反對票數, 棄權票數, 棄權比例. Includes detailed financial and voting data.