

聶歌信山洋房明年現樓推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港四大發展商積極部署明年推盤大計,大多以豪宅、洋房打頭陣。九倉及南豐於2010年7月底以104億元投得山頂聶歌信山豪宅地王正式命名為Mount Nicholson,已獲批預售樓花同意書,預計第一期17幢獨立洋房將於明年上半年以現樓形式推出。至於信和於大嶼山長沙豪宅新盤取名Botanica Bay,昨日已上載售樓書。

負責銷售的會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,Mount Nicholson位處港島山頂優越地段,並邀得多位國際知名建築師及設計師負責項目的建築、室內外和園林設計,相信將成為明年市場矚目焦點。

據悉,該項目分三期發展,提供19幢獨立洋房及48間分層住宅單位,其中洋房面積約6,000呎至10,000呎,預計第一期17幢獨立洋房將於明年上半年度以現樓形式推出。

信和大嶼山盤載樓書

此外,信和於大嶼山長沙長富街3號新盤取名Botanica Bay,昨日已上載售樓書,此盤共有16間獨立屋,實用面積由3,725方呎至5,573方呎,預計明年3月31日入伙。

其他發展商則主攻中小單位,長實旗下首個



長實趙國雄(右)與楊桂玲主持紅磡悅目命名儀式。記者梁悅琴攝

限呎盤,位於紅磡利工街項目取名悅目(法文La Lumiere),計劃明年成為集團羊年頭炮新盤。集團執行董事趙國雄昨表示,該項目提供216個住宅單位,仍待批售樓同意書,會繼續貼市價開盤。長實營業經理楊桂玲補充指,悅目主打400多方呎單位,主要為2房戶,預計2016年12月31日入伙。

長實羊年「悅目」打頭炮

另外,趙國雄指出,近期各類住宅銷情都不俗,集團與港鐵合作的日出康城3期鐵藍天正等待合作夥伴批准,相信快上售樓書,此盤的建築進度已八八九九,料有部分單位會於現樓時才推售。

他又預期,本港樓市明年仍會平穩,大升機會卻不大,一方面美國經濟雖有所復甦,但未必能於明年開始加息,另一方面,市民入市意欲仍大,加上處於按揭息率低企環境。

談及馬鞍山白石耀沙路地皮時,他稱長實今日將會入標競投。該地皮地盤面積為25.3萬方呎,地積比率為1.532倍,可建總樓面面積為38.8萬方呎。

新世界柏濤 申請預售

至於新世界旗下元朗唐人新村The Pakhill中文名正式命名為「柏濤」,該盤提供6座約140伙,當中近一半為特色單位,包括地下連花園單位及頂層連天台單位,主打兩房,項目正準備申請預售樓花同意書,預計將於明年上半年開售。



山頂聶歌信山豪宅Mount Nicholson,獨立洋房面積約6,000呎至10,000呎。資料圖片

Ava128最快周內載樓書

香港文匯報訊(記者梁悅琴)資深投資者盧華家族集團旗下Hoqueen Industry發展位於德輔道西124至128號的住宅項目「Ava128」料於本週內上載售樓書。

該集團項目策劃總監盧文德昨表示,項目樓高26層,提供63伙住宅,全屬開放式連露台單位,實用面積介乎177方呎至296方呎,主打投資者及分支家庭,預計2016年落成。

其他發展商方面,有利集團於土瓜灣利、港灣18昨公布銷

售安排,於下周四晚推售首批40伙,每位登記人只限交1份意向登記,每份意向登記最多可買2伙。

東涌昇薈累售974伙

南豐發展地產部總經理鍾志霖昨表示,過去一星期東涌昇薈已錄得13宗成交個案,以3房至4房大單位為主,買家以區內外外換樓客為主,當中不乏如韓國、新加坡等外籍家庭。該盤至今累售974伙,當中過千萬金額的有70宗,最高實用呎價達13,231元。

MidTown開幕 出租率八成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)核心地段再有商廈落成,金朝陽旗下銅鑼灣MidTown昨午正式開幕。發展商表示,該廈地舖租金表現理想,每呎租金達150元至200元,餐飲樓層可達70元至90元;而一般樓面呎租約50元,涉及行業包括美容、健身、旅行社等。

金朝陽集團執行董事陳慧琴表示,該廈自試業以來,出租率達八成,餐飲業樓層出租率更達九成,預計全部樓層出租,每年可為集團帶來逾1.1億元租金收入,涉及逾20萬方呎樓面。特別是該廈引入文藝元素,17樓免費借予香港演藝學院作藝術文化展覽,為期兩個月,涉及樓面達4,000方呎。

大坑COHO未計劃重推

至於集團明年部署,西半山摩羅廟街住宅項目及葵涌一項工業項目等均計劃於明年上半年推售樓花。至於今年年中封盤停售的大坑COHO會否重推,則有待進一步決定。

其他收租項目方面,位於羅素街金朝陽中心一期明年將有三分之一樓面續租,涉及約8萬方呎樓面。陳慧琴透露,續租租金不及以往高,但仍能維持雙位數增幅。至於早年購入的尖沙咀諾士佛臺寫字樓項目,目前平均呎租約30元,出租率達九成。

被問到明年市道,陳慧琴指,目前住宅按揭息口仍處十分低水平,即使市場預期日後會上升,但相信幅度溫和。不過,她指,最困擾發展商還是高企的建築成本,令樓價難以下跌。



金朝陽集團主席傅金珠、執行董事陳慧琴及陳慶達出席MidTown開幕。記者張偉民攝

華懋賣舖套7400萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市場錄得發展商減磅動靜,消息指,原先由華懋持有的元朗鳳翔路33至43號一樓全層新近以7,400萬元易主,樓面達8,000方呎,折合呎價9,250元。單位目前由一間護老院以每月12萬元租出,以成交價計算,回報率約2厘。

與此同時,市場人士指,土瓜灣下鄉道67至77號地下AB號舖,新近以約1億元易主,涉及樓面共約4,240方呎,折合呎價23,585元。有指新買家為連鎖凍肉超級市場。

尖沙咀二線舖叫價2180萬

舖位放售方面,港置許諾謙表示,尖沙咀白蘭軒道2號富峰行地下A號舖,地舖面積約250方呎,物業現時連租約放售,意向價約2,180萬元。租客為珠寶店,月租約3.5萬元,租約期至2016年8月。投資者買入舖位即享約兩厘租金回報。

波鞋街新盤申預售

已批出預售待售新盤

地區	地址	單位
山頂	聶歌信山道(第一期)	17
	聶歌信山道(第二期)	26
	聶歌信山道(第三期)	24
西區	第三街88號	255
南區	春坎角環徑2號	7
深水埗	青山道392-410號及昌華街	130
土瓜灣	九龍馬頭角北帝街及木廠街	168
土瓜灣	九龍浙江街18號	84
沙田	九肚第56A區	20
屯門	小欖第58區青龍路	75
將軍澳	將軍澳康城路1號E地盤	1,648
大嶼山	長沙長富街3號	16
		總數2,470

註:截至11月 資料來源:地政總署及美聯物業

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界去年9月投得發展權的市建局旺角波鞋街重建項目,繼早前命名「Skypark」後,上月正式啟動實樓程序,入紙申請預售樓花。政府文件披露項目將提供439個單位,平均單位面積約425方呎。

提供439單位 平均425呎

地政總署公布,上月一共有兩個新盤申請預售樓花,其中最矚目為旺角 Skypark。翻查資料,項目今年初才剛獲屋宇署批則,准建1幢25層高商住物業(另有1層地庫),住用樓面約186,712方呎,非住用約53,339方呎。以新世界呈交政府申請預售樓花的資料,項目日後將建439伙,平均單位面積約425方呎,預計最快2017年3月31日落成。

然而,項目去年推出招標時,市建局曾預料只提供290個單位,一半為實用面積501方呎單位,按照最新

呈交方案,意味單位數量較之前多出51.4%,單位面積預料有所縮減。新世界最近曾向傳媒表示,項目逾9成單位為開放式及1房設計,最快明年開賣。

因應波鞋街的歷史因素,項目日後會有22.22%(53,346方呎)作商業用途,位於最底3層將重建成「體育用品城」。去年招標時,市建局曾提及將與發展商共同持有項目的全部商業樓面(各佔50%業權),出租商舖5年,然後出售。

另一個新申請預售項目,為信置坪洲坪利路地盤,發展商於2012年3月以1,900萬元投得發展,預測最快2016年9月底落成,涉及單位54伙,估計明年有機會推售。

近七千單位待批預售

上述兩個新申請項目單位數量合共只得493伙,按月回落約27.5%,屬偏低水平。另一方面,已批出預售樓花同意書但尚未發售之主要新盤仍有約2,470伙左右,單以將軍澳日出康城第三期已佔超過66%(見表)。再加上11月累積待批預售單位仍達6,851伙,按月輕微上升4.5%,兩者合共單位超過9,300個。同時,運輸及房屋局資料顯示,最新第三季已建築未售出的單位數目達54,000伙,為紀錄的第二高。

物業放租勝安老按揭

安老按揭計劃在海外市場已流行多年,隨着2011年7月11日正式在香港面世,本港合資格長者可透過上述計劃,將已供滿(即沒有按揭及貸款)的自住物業抵押予銀行,每月收取固定現金作為日常生活開支之用,以減輕財政上的壓力。有報道指,香港按揭證券公司擬計劃明年進一步優化安老按揭計劃(又稱逆按揭),包括容許以壽險保單作為附加抵押品,以及放寬現時只可抵押一項物業的規定,讓長者受惠可透過上述優化計劃獲取更多的年金,以應付所需開支。

筆者認為,上述計劃推出至今已超過3年,理論上近年樓價高企,採用安老按揭計劃可以鎖定較高年金,應該使用人數持續增加。不過實際上,根據經絡按揭轉介研究部及按揭證券公司數字顯示,截至2014年10月,安老按揭計劃由推出至今累計錄得698宗申請個案,今年首十個月的申請個案只有160宗,較去年同期的178宗減少一成,當中有38%申請人選擇領取終生年金,佔最多數。

樓價租金持續上升

筆者認為,該計劃數字未有按預期增長,相信與按揭措施收緊,以及本港物業租金持續上升有關。以往不少投資者會透過購買物業放租達至「財務自由」,即是無需依賴工作,僅以租金收入已可維持日常生活的狀態。不過近年樓價屢創新高,加上按揭成數持續收緊,不少新一代,甚至專業人士已有感上車困難,遑論再購買樓收租作退休保障,因此不少父母傾向選擇將物業留給子女。與此同時,近年租金不斷上升,若以一個估值100萬元的物業計算,參與安老按揭計劃的55歲長者以單人借款及選擇終身年期,每月可獲發1,650元現金,若物業估值為200萬元,則每月可獲發3,300元現金,如此類推,若物業估值500萬元,則每月最高可獲發8,250元現金。不過現時市場上一個價值500萬元的物業,業主放租的每月租金收入普遍已超過1萬元,市區物業的租金甚至接近2萬元,相比之下,將物業放租較為吸引。

非住宅登記 車位獨跑出

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)香港近年堪稱「熱炒之都」,具升值潛力之貨物均成為投資者覬覦對象,除住宅、寫字樓及舖位之外,今年車位拆售也蔚然成風。有資深投資者日前將從領匯購入的一籃子居屋車位拆售,除引起市場關注,無疑反映車位前景可觀。事實上,上月車位成交亦按月增加逾三成,工商舖則全部下跌。



西半山寶翠園車位在10月拆售時,定價最貴350萬元,足購當時一伙沙田第一城兩房戶。資料圖片

綜合土地註冊處資料顯示,11月各項非住宅物業登記中,在工廈、商廈及舖位登記均按月錄跌幅,惟獨純車位及其他物業錄增長達34.8%,月內錄979宗,表現跑贏大市。截至本月3日,今年車位成交宗數達7,826宗,佔目前整體各類物業登記9.52%,涉及金額逾308億元。市場人士指出,因早前發展商推出旗下車位,而交投不俗的情況下,故推高本月之純車位註冊個案。

東嘉苑拆售料賺2700萬

最新一項備受市場關注的車位拆售,乃資深投資者林子峰將早前從領匯購入的筲箕灣居屋東嘉苑停車場拆售,涉及129個車位,入場費低於100萬元,更提供首年租金回報保證4厘。翻查市場資料,林氏於今年5月以7,290萬元購入東嘉苑商場及停車場出售,市場預料倘今次車位悉數沽出,賬面至少賺約2,700萬元。

雖然地契顯示,領匯商場不能拆售,惟停車場沒有指明不准拆售,車位使用權亦不一定需要指明是屋苑住戶,可供訪客使用,遂成為今次投資者覬覦目標。而曾經表示不會拆售車位的林子峰,早前已透露旗下停車場正進行翻新工程,涉及費用約4,000萬元。

寶翠園200車位套逾6億

至於西半山名廈寶翠園之車位拆售,開價之高亦為市場所矚目。由新地、信德等持有的寶翠園,在10月

時拆售200個車位,為發展商套現逾6億元。車位入場價由290萬元起,當中最貴之車位定價達350萬元,金額足購一伙沙田第一城兩房戶,倘以定價成交,將刷新屋苑車位造價新高紀錄。

至於其他投資者亦有拆售車位動作,資深投資者「物流張」張順宜,數月前以2,850萬元購入西區麗景大廈38個車位,平均每個約75萬元,旋即於市場上拆售,每項售價均逾百餘萬元。另一投資者持有的葵涌華達工業中心亦在10月拆售107個私家車及貨車車位,售價分別由143萬及273萬元起。

今年暑假,由資深投資者「磁帶大王」陳秉志持有的新蒲崗錦緣街康景樓停車場,涉及450個車位,為業主套現逾3億元。該項目不乏豪宅大手插入車位,消息指,6樓及7樓全層獲單一投資者大手洽購,分別涉及41個及45個車位,以每個車位接近70萬元計,涉及成交額約6,000萬元。

禮頓山車位400萬售出

中原(工商舖)商舖部高級區域營業董事黃東雄表示,近期市場對車位需求強勁,不少發展商及投資者採取借售策略,令車位造價拾級而上。最近個別屋苑車位造價屢創新高,作價更可媲美小型單位。如新近跑馬地禮頓山1樓一個單號車位,成交價約400萬元,而九龍站君臨天下一單號車位9月以250萬元易手,創屋苑車位價新高,擊時半島M層雙號車位3月以192萬元成交,足以見證車位市場求過於供。

京滬穗甲廈租金受壓

香港文匯報訊 萊坊最新《大中華物業市場報告》預期,北京、上海及廣州三市由於明年有大量的新增甲級寫字樓供應,租金將有下調壓力。

從今年第三季來看,北京甲級寫字樓租金按季輕微下跌0.1%,空置率則按季下跌0.3個百分點。由於大部分寫字樓為業主自用,可供出售的寫字樓短缺,因此投資市場較為淡靜,而成交價格再按季下跌1.6%。南下上海方面,儘管有大量新供應,但第

三季上海寫字樓市場保持穩定,甲級寫字樓租金按季僅跌0.6%,空置率則微升0.3個百分點。由於未來數月內將有更多的寫字樓落成,預計第四季寫字樓租金再跌1.5%。

至於廣州,該行預料未來一年甲廈租金將下跌3%,主因未來兩、三年將有大量新增供應,加上不少新寫字樓項目提前預租。

另一方面,報告亦有提及香港及台北。今年第三

季,受提出的滬港股票市場「直通車」計劃影響,中國內地金融機構及銀行在港積極吸納核心商業區的優質寫字樓,香港甲級寫字樓租賃市場維持平穩,而銷售市場持續改善,並錄得多家投資者及用家成交個案。

「滬港通」穩香港市場

至於台北第三季甲級寫字樓的出租情況良好,空置率輕微下跌,該行預料今年第四季的租金仍會維持不變,但因陸續有新寫字樓落成,空置率將上升。值得留意是,第四季將有整棟甲級寫字樓待售,其成交價格將成為市場指標。