

樓價「熱辣辣」指數雙雙破頂

中細價樓帶動 今年累升逾一成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)2014年進入倒數階段,聖誕及新年假期未到,樓價率先「High爆」再度雙破頂,為寒冷天氣添上「熱辣辣」氣氛。在中細價樓成交不絕帶動下,中原編製的樓價指數CCL錄130.46點,連續兩周破頂,而差餉物業估價署樓價指數最新報270.1創下歷史新高;兩項指數均較年初數字累升達一成。業界預料,樓價短期內仍會可望再試高位。

差餉物業估價署昨日公布今年10月樓價指數,最新報270.1點,連續兩個月衝破紀錄,按月再升1.5%,並較今年1月的244.7點大幅飆升10.4%。樓價水平顯著由中小型單位帶動,1,076方呎(實用面積,下同)以下類別10月最新報270.5點,按月升1.5%,再創歷史紀錄;而1,076方呎以上單位則報259.8點,按月僅升不足1%。

細單位價格 15年升兩倍

各類型單位之中,以431方呎以下的A類物業指數遠遠拋離其他離別,按周升1.7%報294點,年內累升達11.4%,意味著該類住宅樓價較1999年的基數水平翻兩倍。

另一邊廂,由中原地產編製、反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)則最新報130.46點,按周升0.23%,連續2周創歷史新高,較今年初報約117.1點增達10.8%;至於中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報131.44點,為歷史次高,按周微降0.02%。

中原:正擺脫「佔中」影響

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,數據反映二手市場正擺脫「佔中」行動影響,買賣回復暢旺,樓價重拾升軌,繼續平穩向升。CCL短期內將會上試新高位,目標是136點上下水平。由129點水平起計,預期升幅約半成;至於CCL Mass短期目標是135點水平,由130點水平起計,預期升幅約半成。

CCL(大型單位)報131.94點,按周升1.70%,逼近佔中前的高位133.52點,相差1.58點。CCL(中小型單位)報129.53點,為歷史次高,按周微跌0.02%。

分區方面,港島區指數報139.74點,創5周新高;九龍區指數按周回軟報130.09點,新界東區指數報133.95點,新界西區指數報114.58點。

細單位租金 一周漲近1%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)隨着樓價不斷創新高,租金也水漲水船,差餉物業估價署公布的租金指數亦同創新高,10月最新報163.5點,今年內累增5.1%。

另外,1,076方呎以下單位類別報165.9點,連升8個月,數字高於1,076方呎以上類別的144.2點,反映樓價仍以中小型單位帶動。以431方呎(實用面積,下同)以下的A類物業的租金指數是冠絕其他類別,按周升0.9%報176.5點。



差餉署樓價指數連續兩個月衝破紀錄。資料圖片

學者:樓價已超負擔水平

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)本港專家對明年樓價走勢持樂觀看法,香港中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量昨日在一個講座上表示,除非本港明年加息,否則樓價不會下跌,更遑論出現如97年時的暴跌。他相信,美國聯儲局最快於明年年中才加息,而本港按息亦會跟隨,成為樓價下跌的主要推力,估計跌幅不會高見四成至五成。不過,他強調,目前樓價已超出市民負擔的水平。

當局早年推出之管理需求措施,莊太量認為在遏抑成交之餘亦影響二手物業供應,自額外印花稅(SSD)推出後,業主不願放盤,令整體樓市供應下跌,甚至減低租盤盤源。不過,本地置業需求仍然殷切,同時內地來港的大學生對租盤需求持續增加,令細價盤樓價節節攀升,建議政府在房屋政策作調整,例如撤銷三年換樓之額外印花稅等。

整體經濟方面,他認為由於今年的基數較低,明年首兩季經濟增長會受「佔中」利動滯後影響,而下半年才有機會反彈。不過,通脹預期或回落至2%至3%,主要由於美元轉強以及未來兩季油價下跌等因素。然而他又認為,政治運動不會長期影響本港經濟,「封幾條路僅屬地區性影響」,本港主要行業如金融等未見受影響,股市未見大萎縮,反而留意零售及旅遊業表現。另一邊廂,他亦指外資不太考慮政治運動因素,倫敦及紐約亦發生過大型社會運動,其國際金融中心地位亦無損。

白石臨海地 21財團入標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)馬鞍山白石灘沙路地皮昨日截標,屬於第四季賣地計劃中首幅開賣的地皮。地政總署公布,項目最終收到21份標書,市場反應踴躍,大中小型發展商全數出動搶地。地皮位置臨海,規模亦適中,可建樓面約38.75萬方呎,市場對地皮估值由15.5億至17.5億元,樓面呎價則約4,000至4,516元。

英皇代表。記者 張偉民攝

嘉華代表。記者 張偉民攝

永泰代表。記者 張偉民攝

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示,地皮收到21份標書,反應相當不錯,相信因為位置臨海,而且新地今年3月買入的同區地皮,每方呎樓面地價4,241元,價錢合理,即使項目位置遠離烏溪沙鐵路車站,大批發展商仍然趨之若鶩。中原測量師行執行董事張競達認為,雖然地皮反應理想,但新界區地價下跌,市場對後市未樂觀,預計發展商出價會相對保守。

新加坡企業參與競逐。現場所見,入標人士包括新地、K & K Property、佳明集團、英皇、長實、金朝陽、永泰地產、信置、會德豐、嘉華、新世界、華置及恒地等,上述大部分財團選擇獨資,長實、英皇、永泰等則未有表態。另外,亦有財團合組入標,以分攤風險,包括莊士中國與新加坡鴻福集團、宏安與蔡志明旗下旭日集團、百利保及富豪酒店等。

英皇國際執行董事張炳強表示,集團於馬鞍山區內有發展經驗,認為今次是馬鞍山數一數二的優質地皮,集團出價會反映上述因素,預計項目將會發展低至中密度豪宅。至於嘉華國際地產董事總經理尹紫薇表示,雖然地皮交通較不便,但擁有海景,並且屬低密度項目,有發展潛力。

觀塘商地招標 估值53億。另外,觀塘鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界地皮昨日正式招標,地皮面積約73,658方呎,可建總樓面達883,897方呎。不同於最近多幅商業地皮設限制轉讓的條款,上述觀塘地皮日後可以拆售,令地皮價值提升。張翹楚表示,參考同區賣出商業地價格,對地皮估值約48.6億元至53億元,樓面地價約5,500至6,000元。

至於下周五截標的油塘鯉魚門徑地皮,理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,估值約13億元,樓面地價約4,100元。據知該地現為臨時停車場,佔地34,875方呎,可建樓面為313,878方呎。受賣地章程約束,發展商需於可建樓面內提供263個車位,再加上限建最少345伙,將影響出價。

產業署重推郝德傑道46伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)產業署昨日推出長沙灣郝德傑道8至10號共46個單位及46個車位招標,將以交吉或連租約形式出售,下月16日截標,屬今年第4次推出旗下物業。

估值逾10億 近5年最大。郝德傑道8至10號曾在2005年和2010年兩度流標,業界對該批單位估值逾10億元,為該署近5年來推出最大批物業。據悉,物業樓齡已達50年,合共48伙,但因早年當局賣出其其中兩伙,故是次標售的46伙,輕住宅總樓面約12.56萬方呎,可佔業權約96%,業主買入後可向餘下兩伙業主磋商買入單位,或援例申請強拍,以統一業權進行重建。

物高度亦稍降,由原來高低錯開的12至22層,改為平均17至18層。

郝德傑道8-10號前政府宿舍。資料圖片

王菲舊居1.68億成交

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)豪宅交投有價有市,據土地註冊處資料顯示,曾經由樂壇天后王菲持有的大潭龜背灣1號屋,最終以1.68億元成交。登記買家為KENNETH GAW,與建生國際(0224)董事總經理吳繼泰英文名相同。物業早前委託代理標售,實用面積4,002方呎,折合呎價41,979元。洋房對上業主於2003年以公司名義斥資3,250萬元買入,是次轉售帳面升值1,355萬元。翻查市場資料,早年與歌手謝霆鋒譜出「鋒菲戀」的王菲,曾於2001年以3,450萬元買入上址,據悉其中一個原因是該處鄰近國際學校,方便其女兒上學,不過持貨僅2年,便於2003年沽貨,賬面蝕手約200萬元離場。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍區新盤接力推售。華懋樓部經理吳崇武表示,九龍城馬頭角荷前圍道金·御門已於昨晚上載售樓書,首張價單最快下周一公布,未定會推出30伙或全數38伙,最快下周六開售,示範單位亦已於昨晚開放。他又透露,集團明年計劃推售3個新盤,其中九龍塘延文禮士會打頭陣。

富·盈門月底有機會重推

吳崇武指出,金·御門共有38伙,1梯2伙,包括實用面積506方呎的2房戶及面積620方呎3房戶,5樓連平台戶的實用面積分別為490方呎及604方呎,兩個單位可打通,預計於2016年3月31日入伙。此外,大埔富·盈門有機會於本月底重推,該盤尚有88伙未推售,當中包括8伙複式戶。他又提到,早前推售九龍塘義德道雲門時,曾因加推3伙價單未達《一手住宅物業銷售條例》規例,其後一度於網站消失,及後又再上載網站,已主動向銷監局「自首」,希望獲從輕發落。儘管該盤自開售以來仍未錄得成交,他重申絕不會調整價錢,集團會惜售,正裝修全新現樓示範單位,料工程需時2個多月,會於明年重推。

吳崇武表示,明年會推售3個新盤,除重推九龍塘雲門外,九龍塘新盤延文禮士已獲批預售樓花同意書,提供129個分層戶及5座洋房,料成為明年集團首個開售新盤。該盤共提供134伙,包括129伙分層戶及5個洋房。至於第2季尾開售屯門現崙,項目提供少於100伙,已屬現樓。

至於華懋於荃灣西站、元朗朗屏及將軍澳共有3個大盤,提供逾2,000伙,明年底或有機會開售旗下其中1個大型新盤,以將軍澳項目機會較大,皆因荃灣西站及元朗朗屏項目均與港鐵合作,要互相配合才可。

星灣御新貨錄超額登記。其他新盤方面,恒基地產及新世界等合作馬鞍山迎海,星灣御的第16及17座極御星灣首批110伙昨日截票,消息指,累收約200票,超額登記0.8倍。

昨日推售的三個樓盤反應一般。恒基地產旗下長沙灣曉悅樓樓處昨早曾遭一個名為「關注基層住屋聯席」團體示威,但毋阻其昨晚的銷售新一批22伙提價加推單位,消息指,全晚售出8伙。而新地於將軍澳天晉IIIB新一批47伙亦於昨晚開售,消息指全晚售出15伙。嘉里等於沙田九肚玫瑰山新一批98伙昨早推售,全日售出39伙。

華懋樓部經理吳崇武(左)表示,金·御門最快下周一開價,下周六推售。記者梁悅琴攝

新世界買麗港城商場傳告吹。香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)上月初盛傳新世界(0017)逾20億元購入藍田麗港城商場作長線收租,昨日有消息指該項交易終告吹。

資料顯示,涉及項目由里昂基金持有,總樓面約16.36萬方呎,倘成功易主,呎價約1.2萬元。市場人士透露,該項交易仍在洽購階段便中斷,故不存在擱置問題。

前海商地明年1月推售

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)前海深港現代服務業合作區(前海)發展昨日再有進展。深圳市土地房產交易中心公布,一幅前海商業用地將於明年1月9日掛牌出售,底價為31.5億元(人民幣,下同),對象為在香港擁有一定數量投資或收租物業或房地產項目、總資產不少於1,000億港元的企業。

深圳市日前在北京發佈《前海深港現代服務業合作區促進深港合作工作方案》,明確提出,對符合一定條件的港資企業參照內資企業管理,向本港企業出讓不少於三分之一的土地,並將積極推動廣東自由貿易園區設立。

這次土地出讓鼓勵採用本港工程建設管理模式,用地主體可聘請本港的工程諮詢、設計、測量和建造等領域的建築服務企業開展技術服務工作;在已聘請項目管理公司的條件下,用地主體可不另行委託監理單位。

限千億資產港企參與。出售的地塊位於前海深港合作區七單元1街坊,土地面積約3.25萬平方米,建築面積19.5萬平方米。競買企業必須符合一定要求才能獨立或聯合參與競買,包括最新財政年度總資產值不少於1,000億元或等值貨幣;最新財政年度已經建成的位於本港的各類投資或收租物業建築面積不少於200萬平方呎;獨自或合作開發建設位於本港的已經建成的單一最大房地產項目的建築面積不少於150萬平方呎。

行政官梁振英明日上午訪問前海,將出席由前海管理局、深圳市青年聯合會和香港青年協會合營的前海深港青年創新創業夢工廠的開園儀式,並會參觀前海展示廳和前海企業公館。