

康城6期周五截意向

隨時「發水」超2400伙 區內供應勢「水浸」

房協2盤批則 供應千三伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府加快供地步伐,屋宇署昨日公布,10月有兩個房協樓盤獲批則,分別為沙田36C區及沙頭角順興街地盤,一共可建1,300個公營房屋。內房企龍頭萬科在港首個獨資項目一灣仔聯發街12至24號亦獲批則,批准在一層地庫上,興建1幢29層高商住項目,住宅樓面約54,543方呎,非住宅8,470方呎,以項目提供約100伙計,即平均單位面積約500方呎。

房協兩個公營房屋項目,最受矚目是沙田36C區居屋地盤,位置位於小瀝源路及廣善街交界,毗鄰帝堡城。據屋宇署資料,項目獲批於2層地面層上,興建3幢32至36層高層住宅連康樂設施,總樓面約65.64萬方呎,提供約1,000伙。另一個沙頭角順興街地盤,擬建公屋,亦批准1幢6層高商住項目,住宅樓面8.32萬方呎,非住宅1.25萬方呎,提供約300伙。

萬科首個獨資項目放行

屋宇署上月批出22份圖則,除房協外,多個私人項目亦批出,包括萬科在港首個獨資項目。另外,遠東發展近年投得的兩幅官地亦獲批則,其中沙頭角順興街與順昌街交界地皮,批准4幢5層高商住物業(建於1層平台之上),總樓面約12.86萬方呎;另一幅大圍美田路地皮,批准於1層地庫上建1幢22層高商住物業,總樓面約4.75萬方呎。

信置去年11月投得的西貢篤康村路地皮,獲准在1層地庫上,興建3幢8層高層,總樓面約17.41萬方呎。

前北角邨酒店項目獲批

屋宇署10月亦批准兩個大型酒店圖則,其中新地前北角邨酒店項目,批准在3層平台及2層地庫上,建2幢18層高酒店,樓面約38.75萬方呎;香格里拉(亞洲)2011年底投得的紅磡灣酒店項目,准於1層地庫上,興建1幢17層高酒店,提供67.27萬方呎。

屋宇署上月同步公布落成量與施工量,表現「天與地」。其中落成量只有109伙,按月跌95.69%,但因9月基數相當高,該月錄得2,527伙落成,造成本月慘跌情況。

施工量方面,10月錄得522伙,按月勁升19.88倍,但同樣因為9月份基數太低,只得25伙,形成急升的現象,而首三季至今施工量僅4,481伙,為近年低位,但預料之後兩個月多個項目有望施工,全年數字仍有機會回升。

港島3盤補地價逾4億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 信置2004年以約2.6億元向傅老榕家族購入的西半山干德道53號,剛獲地政總署批出契約修訂補地價約1.94億元,涉及交易樓面60,418方呎,即折合每方呎補地價約3,219元,項目計劃於明年年中發售。連同其餘兩個港島區豪宅盤亦獲批補地價,3盤合共補地價涉及4.2億元。

據了解,永光地產早年以2.37億元併購的南區春坎角環道16至18號項目,獲批契約修訂補地價約1.22億元,涉及交易樓面20,699方呎,每呎補地價約5,901元。項目前後總成本料約3.6億元,每呎樓面地價17,392元。發展商擬建4幢洋房,將於2016年落成,或以現樓形式出售。至於香島道43號愛寶園,批出1.08億元補地價,涉及樓面約17,997方呎,每呎補地價約6,008元。

新鴻基物流中心改裝豁免

另外,沙田新鴻基物流中心10月簽立特別豁免書,批准全幢改裝,可作資訊科技及電訊業用途。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 配合政府增加供應的目標,港鐵本季趕進度推地,港鐵發言人昨日公布,即日起推出日出康城第6期招意向,總樓面逾147萬方呎,提供最多2,400伙。據了解,項目為日出康城發展區內,繼第1期(首都)及第2期(領峯、領凱、領都)後最大規模項目,若連同上月剛賣出第5期,兩個項目合共最多供應4,000伙,較港府原先估計本季區內賣3,100伙多出29%。不過,日出康城1年內累計推3期地盤,涉約5,600伙,區內單位供應實為「水浸」。

港鐵發言人表示,日出康城6期本周五截收意向。項目的地契列明單位供應下限最少1,633伙,而上限則約2,400伙。這是港鐵首次對外公布單位供應的「上下限」,料是為增加發展商入標的彈性。問到上周末港鐵有消息流出指日出康城項目有機會拆細單位,發言人指,相關規程程序仍未通過規規,故目前公布的單位數量,屬於未改劃前的供應量。

帶動港鐵供應超額完成

業內人士指,現時樓市由用家主導,細單位「當道」,發展商都傾向興建細單位,估計會用盡項目的單位供應上限,即2,400伙,以總樓面147.43萬方呎計算,即平均單位面積約614方呎。而連同11月賣出的日出康城5期1,600伙,本季港鐵一共推出兩幅日出康城地盤,合共4,000伙,較港府原先估計本季區內賣3,100伙多出29%。

政府早前公布,財年首三季已推出16,800個單位,當中港鐵項目原本佔7,500伙,佔約44.64%。不過,日出康城6期規模大,令港鐵項目最終供應量增至8,400伙,計算政府財年至今已推出單位亦增至17,700伙,距離全年供應目標18,800伙只差1,100伙,意味其下季供地壓力大減,只要推出少量土地已經達標,因規程程序慢而造成的供地滯後情況亦得到舒緩。

港鐵發言人續說,日出康城第6期可建樓面達1,474,345方呎,較之前第4期、5期都要大,項目預計2021年落成。翻查紀錄,項目為日出康城2005年之後推出最大規模的期數,僅次於第1期(首都)及第2期(領峯、領凱、領都)。

將軍澳供應料過萬伙

雖然港鐵供地「超標」,但後遺症卻是同一地區大量土地推出,或影響該區樓價。據了解,港鐵今年4月開始推出

日出康城6期檔案

地盤面積:14.7萬方呎
總樓面:147.4萬方呎
座數:4幢55-57層高住宅
提供單位:約1,633-2,400伙
單位面積:614-902方呎
預計完工:2021年
截意向日期:12月19日(周五)
製表:記者 顏倫樂

日出康城項目1年累計推3期地盤,涉約5,600伙。

資料圖片

日出康城不同期數,第4期、5期及6期一共涉及5,600伙,若再加上將軍澳一帶的大量供應,整區未來數年的供應量將過萬伙,出現「水浸」情況。另一問題是,日出康城6期處於第4期旁邊,樓宇高達55層至57層,對於後方樓宇景觀亦有一定遮擋。

補價料30億 標書或20份

項目毗鄰第4期,而剛剛日出康城亦售出第5期,參考兩期的補地價金額外,理想城市集團企業估值部主管張

聖典估計,日出康城6期的補地價將達每方呎2,000元,以項目發展樓面計,即補地價金額約30億元。由於項目日後有機會拆細,供應區內少有的細單位戶型,項目補地價有可能因此調高10%至約33億元,要視乎港鐵招標條款。

最近政府推出多幅地皮,反應都相當理想,張聖典預料,日出康城6期亦不例外,估計提交意向超過20份「無難度」,而日後入標書的數量亦相信有5份至10份。

東涌東環趕月內推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤短兵相接,新地旗下東涌東環剛獲預售樓花同意書,新地副董事總經理雷霆昨日表示,項目有機會本周內上載售樓書,本月內推售。至於房協於長沙灣的「港人港樓」喜韻昨日公布原價加推餘下100伙單位。

售樓書或周內上載

雷霆指出,東環包括約1,400伙單位,面積約由400方呎至650方呎,包括1房至3房開隔,由於同區有各項大型基建及鄰近機場,有龐大的租務市場吸引不少買家作投資。

維港峰收票超2.6億

至於今早推售的西營盤維港峰首批60伙,昨晚截票,消息指,錄逾220票,超額登記2.6倍。有利集團位於浙江街18號的「利·港灣18」昨日公布加推30伙,售價由399.3萬元至1,360.9萬元,實用面積由15,555元至25,437元。若買家選擇「置優惠」現金或即時按揭付款計劃—60天成交交付款計劃,折實入場費為374.3萬元,折實呎價由14,466元至23,466元。此30伙單位將於本周五以先到先得形式發售。

而房協位於長沙灣的喜韻昨日公布,由於首批75伙

單位的認購申請已超額,消息指,獲約1,800票,超額登記23倍。

喜韻原價加推100伙

房協昨亦決定原價加推餘下100伙單位,均為第1座的單位,位置、坐向及景觀均較佳,除兩房單位外,還包括首度推出的三房單位,價單售價由620.4萬元至1,079萬元,實價由12,146元至16,480元,三種付款計劃仍然維持不變。喜韻合共推出175伙單位於本周四晚7時截票,本周五以電腦抽籤形式決定揀樓先後次序,本周末揀樓。

長實料京滬明年共套50億

另外,縱然面對近年內地連番出招壓樓市,長實地產投資董事郭子威昨日表示,集團今年旗下北京譽天下、瑞景花園及上海湖畔天下兩個項目共售出550伙,套現25億元(人民幣,下同)。展望明年,他將此兩地銷售目標升至約50億元。

他稱,明年長實於北京的譽天下會推售不少於200套別墅,比今年銷售量增加30%,至於上海湖畔天下的銷售量目標與今年相若,因貨種比今年多,包括有別墅、公寓及商住等。

中原:CCL乘旺季或衝140

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 今年樓價節節衝新高,編制樓價指數的中原地產昨日表示,CCL有機會挑戰140點,關鍵期在明年新春假期前,主要由於期內屬傳統交投旺季。該行預計,在資金流入支持樓價上揚,明年上半年整體樓價再升約一成。

氾濫資金流入樓市

中原地產亞太區總裁黃偉雄昨日表示,本年美國聯儲局停止增加買債,卻沒有回收資金,令美國資產負債表

累積負債高達4.49萬億美元。同時,日本央行加碼寬寬,歐洲央行亦有可能推出量寬,以及內地盈餘持續增加,結果資金全球氾濫,並在欠出路下,持續流入樓市,成為香港樓市利好因素。他預期,明年樓市持續受惠上述情況,加上本地買家實力雄厚,繼續支持樓價上揚,預期明年上半年整體樓價再升約一成。

該行預期明年首季CCL目標為136點,升約半成,到明年次季目標為143點,再升約半成。

■中原黃偉雄 記者蘇洪鏘 攝

Table with 7 columns: 議案內容, 證券類別, 同意票數, 同意比例, 反對票數, 反對比例, 棄權票數, 棄權比例. Includes sections for 中國紡織機械股份有限公司 2014年第五次臨時股東大會決議公告 and 申請酒牌續期公告.

申請酒牌公告 麵樂日本料理 [現特通告: 森今日其地址為香港筲箕灣寶雲街1號峻峰花園E座17樓02室現向酒牌局申請位於香港北角英皇道163-163B號地下D舖麵樂日本料理的酒牌。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。日期: 2014年12月16日]

申請酒牌續期公告 FUNCTION ROOM 現特通告: 鄧兆剛其地址為香港銅鑼灣告士打道229-230號宇宙商業大廈16樓,現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣告士打道229-230號宇宙商業大廈16樓Function Room的酒牌續期,附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。日期: 2014年12月16日

申請酒牌續期公告 東湖海鮮酒家 現特通告: 伍國強其地址為香港銅鑼灣百德新街22-36號名珠城廣場4-5樓,現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣百德新街22-36號名珠城廣場4-5樓東湖海鮮酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。日期: 2014年12月16日

申請酒牌續期啟事 葵芳閣龍寶酒家 現特通告: 鍾新連其地址為九龍牛頭角下邨貴顯樓712室,現向酒牌局申請位於新界葵涌城市地段380號葵芳閣1樓(部份)葵芳閣龍寶酒家的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。日期: 2014年12月16日

監察傳媒 你我有責 www.presscouncil.org.hk enquiry@presscouncil.org.hk 電話: 2570 4677 傳真: 2570 4977