

大京進軍香港推售東京豪宅



■小走和明(右二)指,集團為首間獨自進駐香港兼營二手住宅的日本地產商。

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)本港樓價高企,針對港人對海外物業與日俱增的需求,日本大型地產企業株式會社大京昨日正式進軍香港,為港人提供一站式日本地產投資服務。大京同時推出位於東京都品川區的豪宅「御殿山 HOUSE」,共涉142伙,當中20%將向海外推售,定價介乎7,100萬日圓至1.58億日圓(約461萬港元至1,027萬港元),預期租金回報率為3%至4%。

駐香港兼營二手住宅的日本地產商,目標首年在港達成100宗交易,第二年及第三年各200宗。

首年目標交易100宗

希望集團每年成交8,000宗中,有2%至3%可來自香港市場。集團去年亦已進軍台灣市場,去年促成約100宗物業成交,有機會拓展至新加坡市場。

由該集團及ORIX株式會社發展的品川區豪宅「御殿山 HOUSE」現向海外推售。小走和明指項目位於東京都品川區的御殿山上,樓高7層;向海外銷售單

位的面積介乎444方呎至1,728方呎,設有1房戶至3房戶型。項目於2005年落成,過去一直放租,今年3月完成翻新,將會有20%單位連租約出售。

大京吹不動產社長海瀨和彥表示,日圓貶值,加上安倍經濟學及東京將舉行奧運,帶動資金流入當地房地產市場,東京豪宅租金按年升11%,跑贏香港。另外現時東京住宅價格雖然回升,但仍只及香港的三分之一,因此投資當地房地產有一定吸引力,過去2年當地的海外投資增加7倍至1兆日圓,約佔總住宅買賣金額的20%。

日出康城7期「AB餐」招標

6月2日截標 每呎補價3147元歷期最貴

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港鐵日出康城7期周一(4日)截收意向書,兩天後(6日)火速推出招標。消息指,作為整個日出康城系列唯一有商場的樓盤,是次招標將仿效大圍站項目,推出「AB餐」讓發展商可選擇商場樓面與否。分析指在「有得揀」之下將吸引大小財團競逐,預料收標反應熾熱。是次項目每呎樓面補地價高達3,147元,屬日出康城歷期項目之冠。

日出康城7期於周一動收28份意向書,打破歷來港鐵項目意向紀錄,港鐵旋即於昨天推出招標,並定於6月2日截標。是次項目補地價達38.88億元,以項目樓面逾123萬方呎計算,每呎樓面補價高達3,147元,較康城6期的2,269元高出近四成,取代補價達2,415元的康城2期,成為歷期項目補地價之冠。消息人士指,是次招標方式與以往其他期數不同,由於項目設有商場部分,港鐵提供兩個方案,可謂是去年大圍站項目的「翻版」。

商場可選要不要

港鐵提供的兩個方案之中,方案A是發展商擁有整個項目的發展權,包括住宅、商場樓面及管理權,並以一口價定價勝負。分紅計算方法為從住宅銷售收益中,扣除住宅補地價(即38.88億元減去商場部分補價後的金額,惟條款未列明有關商場補價),再減去住宅建築費的65%,所餘下的利潤中固定分紅10%。另外,港鐵將補貼車站相關建築成本達16億元。

方案B是發展商放棄商場部分,並需繳交補地價38.88億元,發展商以分紅定價勝負,分紅下限為10%。分紅計算方法為住宅實樓收益減除38.88億元的補地價,再扣除住宅建築費65%後的利潤。港鐵除了同樣補貼車站的建築費外,日後亦可回購商場部分,金額為49.8億元。

條款複雜好難揀

上述兩項方案讓發展商有得揀,不過與去年大圍站項目不同的是,大圍站項目可以總價權衡負擔能力,今次日出康城7期則很難即時算出哪個方案的眼面支出較多。本報致電數間發展商查詢時,對方不約而同笑言:「條款好複雜,好難一時計出邊個方案較賺錢。」

麗新高級副總裁潘銳民形容,是次日出康城項目推出「AB餐」方案「各有好」,兩個方案均會研究。對於有建築經驗的發展商,採取放棄商場的方案會較有利,「方案B除了住宅部分以外仲需要起多啲嘢,如果有建築商背景,就容易控制成本,除住宅以外仲可以賺多些。」

收標反應料熾熱

高緯環球大中華區副總裁及專業顧問部董事及主管張翹楚認為,是次「B餐」前期的建築成本較細,但相對而言利潤亦會較小,預計方案會對中型發展商較為有利。由於今次有不同方案,可讓發展商衡量負擔能力後再作選擇,預計收標反應將較對上一期更為熾熱。對於今次補地價近39億,每呎樓面補價逾3,100元冠絕各期項目,張翹楚認為該價格仍在市場預計之中,並貼近市價。

中原地產測量師黎堅輝則指,日出康城7期項目位於港鐵鐵線康城站,其商場只能應付康城區住戶日常所需,暫時仍是整個日出康城內唯一有商場的地盤,加上1期及2期屋苑早已入伙,日後商場落成開業,商戶可即時提供商品服務予現有住戶,對發展商仍有一定吸引力,相信可吸引各大財團爭相入標。

資料顯示,項目地盤面積約54.19萬方呎,商場面積約47.9萬方呎,2幢住宅的樓面涉及75.6萬方呎,提供單位數量不超過1,250伙,平均單位面積約605方呎。項目的完工時間預計為2022年,商場則最快為2020年。

日出康城7期小檔案	
地盤樓面(方呎)	541,881
住宅面積(方呎)	756,279
住宅幢數	2
單位數量	不多於1,250伙
商業樓面(方呎)	478,998
預計完工日期	2022年
部分招標條款	方案A:一口價定價勝負,發展商擁有住宅同商場部分,分紅固定為10%,港鐵將補貼16億元車站相關建築成本。方案B:以分紅定價勝負,分紅下限為10%,發展商放棄商場部分,需交補地價約38.9億元,港鐵將補貼16億元車站相關建築成本,並於日後以49.8億元回購商場部分。

製表:香港文匯報記者 蘇洪鏘

■日出康城7期火速推出招標,圖為地皮外貌。 顏倫樂攝



康城連錄成交 換樓客620萬購領凱

香港文匯報訊 將軍澳樓市升溫,繼繳藍天熱賣後,將再有全新盤登場,利好區內二手流轉。美聯物業林振聲表示,日出康城連續錄得承接,該行剛促成2C期領凱3房戶成交,造價約620萬元。成交單位為領凱11座高層右翼B室,實用面積約675方呎,3房1套間隔,獲睇好將軍澳區換樓客垂青,斥資約620萬元承接換樓,折合實用呎價約9,185元。原業主2011年9月以約542.8萬元購得,是次轉手賬面獲利約77.2萬元,升值約14.2%。

該行另促成1期首都1座高層右翼D室成交,單位實用面積約704方呎,同為3房戶,獲同區換樓客以約605萬元購得,折合實用呎價約8,594元。原業主2008年3月以約471.5萬元購入,是次成交賬面獲利約133.5萬元,期內升值約28.3%。

牛市帶旺港寫字樓租金



■本港甲級商廈租金有上升壓力。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)內地及本港股市造好,引起市場對本港核心租金的關注。世邦魏理仕昨表示,隨著滬港通開通,將吸引更多中資金融機構進駐香港。該批企業目前在中環、上環及金鐘承接甲級寫字樓的比例約19%,較2008年的12%為高,預計兩三年後將增至23%,租金因而有上升壓力。

世邦魏理仕香港、澳門及台灣研究部主管陳錦平表示,若滬港通全面發展,規模可高達4.4萬億美元,較現時本港的資本市場規模高出不少,本港亦會成為海外企業希望進行融資的平台,從而帶動本地甲級商廈市場。

籲加快推出啓德商地

不過,由於未來5年香港每年甲廈新供應只有190萬方呎,遠不能滿足需求,故認為政府應加快推出中環及啟德發展區的商業地皮,並為未來商用供地應設下目標。同時需增加接駁核心商業區與新興商業區的交通服務,尤其目前沙中線延誤已影響九龍東的商業發展速度。

大興花園呎價近萬創新高

香港文匯報訊 踏入5月,樓市表現繼續造好,買家積極入市令樓價不斷創新高。中原地產鄺偉倫表示,屯門大興花園1期3座頂層連天台單位,實用面積428方呎,剛以412萬元沽出,造價創同類單位新高;實用呎價9,626元,屬屋苑新高。原業主於2004年2月以80萬元購入單位,自住11年多,現易手賬面獲利332萬元,單位升值4.2倍。

健威花園連錄兩成交

樓市長升有,買家還買就要多付鈔票,北角健威花園兩日錄得2宗成交,同層單位相隔一日貴16萬元至542萬元沽出。中原地產林龍南表示,連續錄得2宗成交的健威花園,單位同為F座同層2房戶,由於價錢較低的單位已沽出,買家唯有高追16萬元以542萬元入市同層另一放盤。

其中一個成交單位為北角健威花園F座低層2室,實用面積456平方呎,2房間隔,望樓景。業主叫價550萬元,最終以526萬元將單位易手,實用呎價11,535元。買家屬於用家。原業主於2012年9月以408萬元買入單位,持貨兩年多,賬面獲利118萬元,單位升值29%。

林龍南指,連一日沽出的單位為健威花園F座同層4室,實用面積446平方呎,2房間隔,望樓景。業主叫價560萬元,最終以542萬元將單位易手,實用呎價12,152元。原業主於2009年4月以190萬元買入單位,持貨6年,賬面獲利352萬元,單位升值185%。

二手樓按揭全年料僅4萬宗

香港文匯報訊 受金管局收緊樓按打擊,二手樓市買賣明顯減少,間接推低樓按的需求。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇估計,2015年全年二手私人住宅現樓按揭宗數可能只有約4萬宗,下降至歷史谷底水平,睽睽2003年的歷史低位(4.04萬宗)。

本月按揭宗數料大跌

2015年4月私人住宅現樓按揭6,083宗。扣除入伙項目承造按揭及一手現樓新盤,如嵐岸及昇柏山等。估計二手私人住宅現樓按揭有5,200宗,同上月估計的5,100宗相若。數字尚未反映金管局最新一次收緊樓按的影響,預料5月起的數字將會顯著下跌至3,000宗水平以下。

4月登記私人住宅樓花按揭891宗。登記量較多的項目有The Parkside和天晉III A。預料5月的數字將會顯著上升,超過1,000宗水平。2015年首4個月登記數字有3,585宗,預計全年可達1.2萬宗,是按年歷史新高。

4月登記樓宇按揭(不包括樓花)有7,606宗。中銀承辦的合約有1,608宗,佔21.1%;恒生1,355宗,佔17.8%;匯豐1,313宗,佔17.3%;渣打1,129宗,佔14.8%。

君柏228伙短期推售 主打4房



■左起:趙國雄、郭子威及曹皎明介紹主打4房戶大單位的君柏。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實與郭炳湘合作發展的亞皆老街204號豪宅盤由「萃菁」改名為「君柏」。長實集團執行董事趙國雄昨表示,君柏正申請售樓紙,預計很快可獲售樓紙,設於紅磡置富都會商場

的示範單位已做妥,一有售樓紙會盡快推售。

對於樓盤中文名稱有變,趙國雄表示,由於項目位處傳統豪宅區,又有翠綠景致,加上集團系內近年於中半山的君柏銷情理想,因此再下一城,此盤以「君柏」取名。長實地產投資董事郭子威昨指出,君柏共有228伙,全部為4房戶。長實營業經理曹皎明指出,君柏由6座住宅組成,包括1、2、3、5、6及7座,樓高19層,不設4樓、13樓及14樓;近期九龍豪宅成交呎價屢創新高,筆架山地皮地價亦以2萬元一呎成交,直逼南區豪宅地段,反映九龍市區豪宅有市有價。

或入標馬鞍山項目

此項目預計於2016年6月30日入伙。此地皮由長實於2010年8月以41億元投得,樓面地價約1.04萬元,其後引入離開新地管理層後,首次以個人身分與其他發展商合作的郭炳湘,一度成為城中焦點。趙國雄又稱,

長實會研究明日截標的馬鞍山住宅項目及九龍灣商業項目。

耀爵臺延至周日售

此外,原定於本週六推售的何文田伯爵街2A號耀爵臺11伙標準單位,業主光萬投資昨公布延至5月10日(星期日)推售。

市場消息,恒基地產及金朝陽合作的銅鑼灣重士街萬瑤昨日再沽2伙,分別為21樓D室及27樓C室,實用面積分別為333方呎及440方呎,成交價分別為758萬元及1,005萬元,過去3天已沽出5伙。萬瑤昨亦公布加推3伙,消息指萬瑤部置加價,同系鴨洲倚南昨修訂價單,將6個高層單位加價1.5%至2%。

至於將軍澳的嘉悅,昨日沽出2伙,當中第二座27樓A複式戶以4,077.6萬元成交,呎價達2.4萬元,另一伙為第二座3A連平台戶,實用面積772方呎連平台281方呎,成交價1,100萬元,呎價14,248萬元。

九龍站天璽第20座1區69樓C室以6,437.7萬元成交,實用面積1,377方呎,呎價46,751元,發展商新地昨收回天璽第20座1區73樓C室。