

市建海壇街項目收 22 意向

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 發展商求地若渴, 即使「蚊型地」亦不放棄, 市建局深水埗海壇街205至211A號需求主導重建項目昨日截收意向, 最終收到22份意向書, 反應符合預期。項目規模細少, 佔地僅約4,553方呎, 日後總樓面預計約40,946方呎, 其中住宅樓面約34,122方呎, 提供約69伙, 另有約6,824方呎商業樓面。

會德豐新地爭蚊型盤

測量師預計, 項目每呎樓面地價約5,760元, 以重建估值約2.36億元, 日後每方呎實用面積售價約1.3萬元至1.4萬元。綜合市場資訊, 有份入意的發展商, 包括會德豐、新世界、新地、南豐、英皇、德祥地產、泛海國際、宏安、建瀾地產、莊士中國、百利保與富豪聯營等。

遠東發展地產部總經理朱寶林昨日遞交意向書後表

示, 公司於區內有發展項目, 對區內發展熟悉。他又指日前股市已回穩, 相信當經濟軟着陸時, 樓市會健康發展, 對本港樓市有信心。至於項目部分單位用作「樓換樓」會否減低吸引力, 朱寶林指了解相關做法, 已習以為常。

英皇國際執行董事張炳強表示, 項目規模適合集團發展, 加上集團早前在同區亦中標市建局的項目, 期望產生協同效應。被問到地皮景觀不太理想及離港鐵站較遠會否影響出價, 他指, 每個地盤都有獨特的因素, 出價會考慮各種因素再作調整。

對於日後入標反應, 美聯測量師行董事林子彬表示, 項目位處市區, 但礙於項目規模小, 部分單位又有機會日後作樓換樓之用, 變相增加發展成本及影響成本效益。參考市建局去年推出在附近的小型地皮, 在接獲27份意向書的情況下, 最終仍有2份入標, 再加上近期市場吹淡風的影響下, 料最終入標數量不

會太熱烈。同時, 該行預期發展商出價會較審慎, 若以每呎樓面地價約4,000元計算, 估計項目地價約為1.638億元。

林子彬又稱, 鑑於是次重建項目單位面積受到限制, 每個單位平均面積約495方呎, 故料興建1房或2房單位為主。

部分樓面或需「樓換樓」

深水埗海壇街205至211A號為市建局推出的第二個需求主導重建項目, 估計部分樓面需要保留作「樓換樓」。對上一個於去年11月推出市場, 同樣位於深水埗海壇街, 地址為229A至G號, 地盤同樣「蚊型」, 住宅樓面約3.49萬方呎, 商業約4,306方呎, 提供約69個單位, 低層保留5層樓面共15伙作「樓換樓」, 由於發展限制多, 市場反應並不理想, 只收兩份標書, 最後由遠東發展中標。



■深水埗海壇街205至211A號需求主導重建項目僅提供約69伙住宅單位。

朗屏8號最快本月開售

主打1至2房單位 定價參考同區



■嘉華溫偉明(左)、吳秀賢(右二)及信置置業田兆源公佈朗屏8號項目取名朗屏8號。 記者張偉民攝



■會德豐地產黃光耀(左)表示, 有信心ISLAND RESIDENCE今晚銷情會理想。 記者梁悅琴攝



■派盈代表龐遠文(左)與中原西九龍區高級營業董事林偉文公佈長沙灣青薈加推30伙。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤短兵相接搶攻, 嘉華國際及信置合作發展的西鐵元朗朗屏(北)項目命名為「朗屏8號」, 主打細單位, 正待批售樓紙, 期望本月推售。至於會德豐地產旗下將軍澳唐賢街住宅項目則有望下月推售。

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明昨日表示, 朗屏8號仍待批售樓紙, 目標本月推售, 價格將參考地鐵沿線及元朗二手市場如YOHO系項目。他稱, 該盤由4幢住宅大廈組成, 共有912伙, 提供開放式至4房單位, 實用面積由200餘方呎至800餘方呎。項目主打1、2房單位, 佔逾50%, 實用面積由300多方呎至500方呎, 若連同開放式單位佔逾60%, 3房及4房戶佔逾30%, 實用面積由500多至800多方呎。此盤的關鍵日期為2018年1月31日。

912伙待批售樓紙

對於近期股市波動, 樓市亦受影響, 他認為, 近期新盤入市者以用家為主, 且今年以來集團推售將軍澳嘉悅及帝景灣均有理想銷情。同時, 金管局數據顯示, 今年8月本港居民儲蓄逾10萬億元, 按年上升8%, 當中一半是港元存款, 按年升11%, 反映中國人的高儲蓄, 有能力應付買一層樓後才出售手上物業。況且香港人早已經歷多次經濟波動, 看不到樓市會有好大跌幅。

其他新盤方面, 筲箕灣ISLAND RESIDENCE首批100伙昨日截票, 消息指, 最終累收約540票, 超額登記4.4倍, 昨日單日收逾100票。會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示, 最大手有一客入12票, 擬買1伙以上, 並預料今晚銷情會理想, 以訂價計, 此100伙市價約8.6億元。

IR擬加價加推單位

他又指, 集團將會盡快加推單位, 有機會盡推餘下70伙, 價錢將輕微調升。

他又稱, 集團會加快其他新盤推售部署, 其中將軍澳南唐賢街項目有機會下月開售, 此盤提供約428伙, 價錢一定會比去年底開售的THE PARKSIDE高, THE PARKSIDE去年11月售出的單位平均呎價逾1.2萬元。

青薈原價加推30伙

至於派盈持有的長沙灣青薈則原價加推30伙的全新價單, 價單平均呎價約15,200元, 折實平均呎價約

14,765元。是次加推單位主要為中、低層單位, 價單售價由336.3萬元至533.6萬元, 1房可獲4.38萬元回贈印花稅津貼, 2房可獲7.38萬元回贈印花稅津貼。派盈昨日公布銷售安排, 將推售1號及2號價單共68伙單位, 將於周日賣樓。發展商暫時會保留項目高層27至30樓共12伙單位, 稍後公佈銷售詳情。派盈代表龐遠文稱, 集團目前正於本港收購地皮, 主力發展上車盤。

中原西九龍區高級營業董事林偉文表示, 青薈累收超過300個登記, 入票客源中逾一半為本地80後年青客。

此外, 宏安於長沙灣薈悅5樓B室, 面積281方呎, 有買家去年2月以362.8萬元購入上址, 但最終撻定。發展商昨日上載新價單, 將此單位售價提升至391.824萬元, 加價約8%, 呎價13,944元, 更取消最高7.5%的提前還款回贈, 新價與同區短期內開售的青薈呎價相若, 此撻定戶於下周四以先到先得形式開售。

東環II再錄3撻定

另外, 新地於東涌東環II昨日再錄3宗撻定個案, 發展商隨即更新價單, 將此3伙撻定戶加價2%至4%, 實用面積由378方呎至639方呎, 加價後售價由596.98萬元至870.93萬元, 將於10月11日重售。

湯文亮：未上車的人是贏家



■紀惠集團行政總裁湯文亮 資料圖片

紀惠集團行政總裁湯文亮繼續看淡樓市, 昨日撰寫一篇題為「今年沒有上車的人是贏家」。文中提到: 「未來三至四年, 最少有八萬三個單位供應已被確認, 與二手細價樓同價的新樓盤亦賣得非常吃力, 如果在今年內上車, 買的又是創新高價的二手細價樓, 已經差不多肯定是輸家。」

換樓客陸續排隊推貨

湯文亮於文中解釋為何有以上結論: 「在過去兩年, 就算地產商已將樓售出, 但買樓的人可以等到入伙時才將他們的居住單位出售而毋需付雙倍印花稅(DSD), 所以真正可以放售的細價樓其實不多, 造成供應短缺, 樓價屢創新高。」

但入伙後他們就會陸續放售現居單位, 「當入伙的時候, 那些已買新樓的人就必須放售現居單位, 並不是他們要避稅DSD, 而是第二個物業很難得到銀行肯做高成數按揭, 可能最多只能夠得到新樓價三成貸款額, 所以他們一定要將原來的自住單位出售, 這樣會造成二手細價樓供應增多, 樓價就會向下調整。」

因此湯文亮認為, 如果有人今年內仍未上車, 他們便會有更多選擇, 無論新樓, 二手樓都有, 所以說他們是贏家。

■記者 顏倫樂

樓市速遞

嘉湖442呎租9000元

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 中原伍耀祖表示, 本月天水圍嘉湖山莊暫時錄約8宗租務成交, 部分業主見放租盤量增加, 願意減租吸引租客, 幅度大約5%。麗湖居6座低層F室, 實用面積442方呎, 租金叫價由每月9,600元, 日前減至9,000元終獲承接, 減幅約6.3%, 折合實用呎租20.4元。

形品星寓1房600萬新高

香港文匯報訊 港置張仲賢表示, 該行剛促成一宗大角咀形品, 星寓成交, 實用面積約328呎, 1房間隔, 外望海景, 獲買家以約600萬元連租約承接, 成交價創該幢物業同類戶型新高。

張仲賢指, 上述獲承接之單位為高層H室, 實用面積約328方呎, 以成交價計算, 呎價18,293元。業主於2010年7月以約364.5萬元一手購入上址。

華明中心連車位索15億

香港文匯報訊 第一太平戴維斯獲為業主委託公開招標出售西營盤皇后大道西421號華明中心商用單位及兩層停車場共58個車位, 意向價15億元。華明中心於1985年落成, 第一太平戴維斯副董事總經理兼投資部主管袁志光表示: 是次放售的物業是港島區僅有面積達140,000方呎的商用物業, 不單面積較大而最接近港鐵, 定能吸引投資的青睞。

嘉鴻中心全幢招標

香港文匯報訊 觀塘鴻圖道47號嘉鴻中心全幢招標出售, 10月9日截標。該物業於1984年落成, 現時為一幢樓高15層的工業大廈, 地盤面積及獲批之總樓面面積分別為10,000平方呎及109,974平方呎。第一太平戴維斯九龍商業部主管蕭兆新表示: 「現已有多位投資客戶及用家表示有意競投物業, 反映市場對整幢物業有強烈的投資意欲, 亦表示對觀塘及九龍東之核心商業區充滿信心。」

第一集團：長沙灣商廈明年售



■第一集團霍偉良表示, 中小型住宅樓價將受壓, 睇淡該類物業。 記者蘇洪鏞攝

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 第一集團近年採取貨如輪轉策略, 未來兩年擬達至「年年有貨賣」。該集團董事霍偉良昨日表示, 旗下長沙灣道650號商廈項目計劃於明年以樓花形式發售, 涉及108個單位, 面積由1,600方呎至13,000方呎不等, 暫未定價, 料會參考同區寫字樓。

第一集團中心叫價14億

至於系內九龍灣宏泰道第一集團中心, 全幢已入紙申請由工廈活化為商廈, 同時以約14億元放售。霍偉良透露, 倘未獲理想價格, 集團將改為收租用, 預料將為集團帶來每年6,000萬元的租金收入, 平均呎租25元至27元, 較活化前增長近一倍。

達之路洋房計劃招標售

另一方面, 旗下九龍塘達之路9號洋房項目料於10月裝修完工, 並計劃在年底前推出, 以招標形式放售。項目為一幢3層高巨無霸獨立屋, 實用面積高達12,000方呎, 市場參考價約10億元, 裝修成本則高達5,000萬元, 以參考價計算呎價高達8.3萬元水平。

及至2017年, 集團擬推出淺水灣74號獨立屋, 實用面積高達2萬方呎, 而市場參考價高達20億元, 倘獲承接有機會問鼎豪宅新高價, 而按此計算呎價高達10萬元。

展望未來樓市, 霍偉良預計, 今年底起公屋及居屋供應將陸續增加, 中小型住宅樓價將受壓, 故睇淡該類物業。

美聯：活化尾班車利工廈再升

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏞) 活化工廈政策即將於明年4月告截止申請, 距今僅餘半年時間, 陸續有投資者趕上尾班車入市掃工廈, 並將名下全幢工廈轉型。活化政策生效至今, 工廈售價及租金整體升幅分別約172%及63%。美聯工商董事陳偉志預計, 到年底工廈價格料再有1%至2%的升幅, 全年整體工廈將有10%至15%增長。

該行又預計, 隨著活化政策即將結束, 相信現持有全幢物業的業主, 將趕搭尾班車, 估計活化申請數目會繼續增加; 對於全幢工廈的市場成交量, 預計或會受活化政策叫停影響而減少, 交投步伐放緩。

成功獲批率67%

自活化工廈政策將叫停的消息公佈後, 截至今年9月底, 分別接獲共146宗整幢改裝的申請及22宗重建申請, 合共168宗活化申請; 而當局已批出95宗整幢改裝的申請和18宗重建申請, 總數為113宗, 獲批率達67%。而今年首9個月全幢工廈錄得約8宗成交, 與上年同期約10宗成交比較, 按年下跌



■美聯工商陳偉志(左二)表示, 陸續有投資者趕上活化尾班車而入市工廈。 記者蘇洪鏞攝

約20%; 涉及成交金額由2014年41.88億元跌至39.46億元, 跌幅約6%。

回顧今年首9個月市況, 與上年同期相比, 工廈註冊量由約1,975宗大幅攀升至3,036宗, 升幅達54%; 而工廈註冊金額則由約154.19億元升至245.26億元, 按年上升約59%。至於今年第三季的市況, 與上年同期比較, 工廈註冊量由約791宗升至872宗, 按年升幅約10%; 而工廈註冊金額則由約57.72億元升至62.62億元, 上升約8%。

上季居屋註冊險守千宗

香港文匯報訊 二手樓市交投轉靜, 二手居屋亦跟隨大市放緩, 第三季註冊宗數及金額雙雙下跌並創新低。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示, 第三季二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)註冊量錄1,046宗, 比起第二季1,156宗下跌約9.5%, 創近7季新低。金額方面, 季內二手居屋註冊涉及約40.6億元, 按季亦跌約9.2%, 為6季以來最少。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出, 與整體二手住宅市場相比, 第三季整體二手住宅註冊量錄10,554宗, 金額約693.4億元, 分別按季跌約3.5%及約1%。可見二手居屋註冊宗數及金額比起大市按季跌幅更急。

平均金額創季度新高

正當二手居屋宗數及金額齊按

季下跌之際, 平均每宗金額卻持續向上。據資料顯示, 第三季二手居屋平均每宗金額約388.4萬元, 創季度紀錄最高。雖然較第二季386.5萬元略高, 但推升勢卻有所放緩。

雖然二手居屋宗數按季減少, 但季內註冊量最多的屋苑不少卻錄上升。如季內註冊量最多的屯門兆康苑宗數按季增加約11.1%至30宗, 位列第三位的天水圍天富苑微升約4.3%至24宗, 排名第五的沙田穗禾苑則大升約31.3%至21宗, 而上述水彩滿苑更加急升1倍至18宗。至於位列第二及第四位的九龍灣麗晶花園及天水圍天盛苑亦保持平穩, 未有下跌。

然而, 上述數字並未代表居屋市場交投向好。事實上, 即使季內註冊量最高的兆康苑, 於單一季度合共只有30宗, 即平均每月僅得10宗, 居屋交投淡靜情況不難想像。