

市建馬頭角收30意向書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局馬頭角九龍城道/上鄉道項目昨日截收意向書,由於項目位處市區,發展商反應踴躍,市建局公佈最終收到30份意向書。據了解,項目可建樓面約134,076方呎,提供約216個單位。由於市況變化,測量師對於地皮的估值亦有較大分歧,樓面地價由5,500元至9,621元,估值由7.4億元至12.9億元。

綜合市場資訊,是次市建局項目入意的財團包括華懋、建源地產、會德豐地產、莊士中國、新世界發展、宏安、百利保及富豪酒店聯營、泛海國際、遠東發展、南豐發展、金朝陽、英皇鷹君、嘉里、爪哇、長實、新地、麗展等。

金朝陽:早前流標影響有限

遠東發展地產部總經理朱寶林指出,用

地位於市區發展成熟的地區,市場有需求,無論樓價升跌料不會影響項目的銷售。金朝陽企業傳訊助理總經理楊詠娟亦表示,地皮位處市區,近沙中線,地皮規模亦適合集團,並認為早前青衣地皮流標影響有限。

翻查資料,項目位於九龍城道66-82號,地盤面積約14,897方呎,可建樓面約134,076方呎,其中住宅樓面約111,730方呎,提供約216個住宅單位,另外亦會有22,346方呎的商業樓面面積。雖然市場對該地皮估值有較大分歧,但該區發展前景理想,項目規模適中,因此不少發展商仍會對項目感興趣。

據市建局網頁披露,該項目涉及「樓換樓」安排,而項目所提供的216個單位,面積初步建議約35平米(377方呎)至65平米(700方呎),預計2020年至2021年落成。

建築界8建議加快起樓

立法會議員謝偉銓(右四)連同建築師及測量師,與發展局及地政總署官員會面。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年推出多幅土地,但動工時間卻相當緩慢。建築測量及都市規劃界立法會議員謝偉銓表示,部分2011年賣出的土地,可能要歷經30個月才可以開始上蓋工程,費時冗長。昨日謝氏與部分建築師及測量師,與發展局及地政總署的相關官員會面,提出8項建議優化地政總署的審批程序,包括減省不必要程序、增加人手、提高透明度等,希望至少加快審批程序1年以上,以加快新盤樓花推出市場的時間。

謝偉銓表示,政府近十多年的發展年期愈來愈長,由過往3年至4年,增加到6至7年,當中增加的時間大多用以審批圖則,嚴重阻礙樓宇建成速度。謝氏指,業界今年中成立優化土地發展程序工作小

組,邀請10位建築師及測量師擔任小組顧問,經過5次會議,最後提出8點建議。他形容昨日與政府會晤過程順利,政府表現積極,期望政府盡快有回覆。

圖則審新不審舊增效率

其中第1項建議,小組認為,在同一時間地政總署應只處理由認可人士就同一發展項目提交的一份發展圖則,如認可人士中途提交另一套經修訂的圖則,署方應根據認可人士要求,只審批經修訂的圖則,而原先提交的圖則便不會再作處理。至於審批時間,亦會由署方收受整套經修訂的圖則後重新計算,以便能於10周服務承諾期內完成審批。

另外,若圖則不獲批准,地政總署需就建議的11個重點審批範疇,例如建築高度、建築面積等,向申請人詳細解釋不批准原因;圖則應由署方轄下建築圖則小組統一審批,毋須再交分區地政處處理;署方應就園境設計總圖及樹木處理,訂定10星期的服務承諾;地政總署可考慮向申請人提交圖則時收取指定費用,以便有更多資源增聘人手。

第6項建議,為部門內部及業界制訂更多指引及作業備考,從而提高審批的透明度,對於已提交但不符合指引要求的圖則,署方可不作處理;就地政事宜建立與業界討論的平台,建議每季開會;最後,因地契修改需時長,建議制訂彈性契約條款,避免將不必要的土地發展規定和要求納入契約條款內。工作小組下月會再開會跟進相關事宜。

純官:樓價半年波幅一成

新世界無意加快賣樓 100億銷售目標不變

香港文匯報訊(記者 涂若奔)新世界發展(0017)主席鄭家純昨日表示,本港樓市取決於外圍經濟及供需問題,目前市場預期聯儲局下月至明年初加息,屆時對樓市會有負面影響。但他相信美國加息的速度不會太快及太多,會按部就班進行,因此對樓市影響有限,預料未來半年至一年,樓價的波幅會在一成之內。他又指,集團並未加快賣樓,亦未調整買地策略,更不會調整今年合同銷售額100億元的目標。

鄭家純昨日出席新創建(0659)股東會後表示,本港樓市走勢取決多項因素,包括市場需求、環境因素及市民置業意願等。由於港元與美元掛鈎,美國若加息本港定必跟隨,會對樓市帶來負面影響。不過,本港有用家需求,而且建築成本愈來愈高,雖然未來幾年私樓供應量增加,對樓價造成一定壓力,但也不會大幅下跌,預計短期內樓價將於一成內波動。

擬競投康城9期

對於有發展商趕在美國加息前賣樓,鄭家純表示,集團目前的銷售額達標,

不會加快賣樓,也不會因為加息將至而調整買地的策略,仍然會按程序推盤,只要地價合適,亦會繼續積極增加地皮。另外,近年來更多內地發展商來港買地,對地價有好的影響,但如果地價太高,不會得到發展商青睞,故認為地價會處於合理水平。他又透露,會考慮競投港鐵(0066)將軍澳日出康城第9期地皮,但暫未決定獨資或合資,將視乎價錢作出決定。

團結香港基金近日建議,使用郊野公園土地興建房屋,成為市場關注的話題。鄭家純指出,解決市民住屋問題是政府的責任,希望政府增加公營供應,滿足普羅



新世界發展主席鄭家純認為,加息會對樓市帶來負面影響,但集團仍會繼續積極審慎增加地皮。

大眾的需求。他認為,在不影響環境及環保情況下,開發部分郊野公園,可解決住屋問題是「何樂而不為」。

巴士暫無意加價

被問到未來新巴及九巴會否加價,他

指暫時未考慮加價,要視乎集團的收入和財政狀況而定,而員工的加薪幅度亦將跟隨市場走勢調整。被問及星光大道重建出現社會爭議時,他表示,對此抱著持平的態度,未來發展視乎政府的諮詢情況。

港人外地置業

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)近年本港樓價不斷上升,令不少港人有意轉移到外地置業,當中又以內地和日本最受歡迎。中原地產一項調查發現,港人購買海外物業76%為投資,其餘為自用。當中又以珠三角地區為首選佔27%,東京排名第二佔26%。中原地產項目部(中國及海外物業)營業董事許大衛表示,在各國寬寬、美元強勢及港元購買力增強的情況下,預料2016年港人投資海外物業趨勢持續。

中原在9月至11月以面談、網上及電話方式成功完成350份問卷調查。受訪者超過60%的家庭年收入於100萬元內,100萬至250萬元佔24%,其餘15%為250萬元或以上。

76%人為投資

投資海外物業方面,投資的佔76%,自用佔24%。自用部分當中,用作養老的佔35%;度假佔31%;升學及定居佔22%;其餘以工作需要及給家人購置居所佔6%。而選擇購買的地區方面,珠三角地區佔大多數,佔27%,上海及北京分別佔16%及8%;而近年熱門地點東京排名第二佔26%,新加坡佔24%。

許大衛表示,港人購買海外物業不分遠近,主要以投資地區發展升值前景及取匯價是否吸引為首要考慮。他表示,中原地產今年首3季促成的中國及海外物業成交宗數比去年同期上升約30%。

世邦料核心舖租明年跌15%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、曾敏儀)香港零售市道疲弱,拖累零售街舖租金受壓,世邦魏理仕昨預計,未來數月租金將繼續下跌,但跌勢將漸趨溫和,並預料今年全年租金按年下降20%至25%,明年則按年下跌15%。

世邦魏理仕香港商舖服務部執行董事連志豪昨表示,相信今年第三季是近年來零售物業市場表現最差的一季,而由於比較基準有所降低,故未來數季的零售租金下調幅度將會較為溫和。

該行續指,零售租金在上一季錄得自1998年第一季以來最嚴重的季度跌幅,核心位置的整體租金按季大跌9.1%。第三季的零售租金跌幅加劇,主要是由於更多零售商預期的減租幅度增加,以及業主的讓租態度趨趨靈活。而香港零售環境疲軟,主因是奢侈品銷售大跌。

中檔品牌積極擴張

連志豪續指,由於內地遊客消費模式改變,加上本地消費相對較強,中檔品牌正積極擴張,「過去數月,我們觀察到一些中檔市場零售商租用奢侈品零售店退租的商舖,例如多家化妝品連鎖店先後租用原先為奢侈鐘錶品牌所租賃的商舖。」

另一邊廂,高力國際商舖服務部高級董事麥海倫昨日亦在另一場合預測,本港奢侈品消費持續下跌,明年一線街舖租金將下調10%,其中銅鑼灣及尖沙咀情況較中環及旺角嚴峻。業主見市場不穩,會願意主動減租以挽留優質租客續約。

甲廈空置率2.8%新低

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、曾敏儀)仲量聯行昨日發表的《香港物業市場綜述》研究報告顯示,由於新供應有限及需求旺盛,10月整體甲級寫字樓空置率跌至2.8%,為2000年以來的最低水平。

仲量聯行香港研究部主管馬安平表示,10月中區租金按月上升1.1%,升幅主要由頂級寫字樓的租金升勢帶動。空置率維持低位,意味租務需求由小面積需求主導,當中包括來自對沖基金及私募基金公司的需求。至於東九龍的寫字樓需求強勁,但租金大致維持不變。大部分業主面對來自寫字樓及工業市場新供應的競爭,對加租均採取審慎態度。

九龍新供應陸續推出

此外,高力國際香港商業服務部行政董事劉柏汶昨日表示,雖然經濟不穩,市場對中區供租用的優質寫字樓需求依然殷切,尤其是不少中資銀行對進駐港島區的热情未減,預期中環及金鐘租金按年升6%。九龍區情況則相反,新落成商廈及活化甲級寫字樓陸續推出,空置率由2.9%上升至約5%至6%,租戶有機會爭取較佳租約條件。

高力料明年次季樓市轉向

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)高力國際昨日公佈研究報告,本港樓市預料明年將受加息影響,在第二季開始轉向,預料明年全年中小型住宅樓價將按年跌10%,豪宅則將跌15%。雖然近年不少業主承造9成按揭,存在負資產風險,但由於買家以用家為主,銀行處理的彈性會較高,不會出現「1997年式」的負資產潮。

全年樓價最多跌15%

高力亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝昨於記者會表示,估計明年美國全年加息100點子,本港將跟隨加息,明年第二季實質利率由負數回升至0%的水平,下半年有機會回復正利率。息口為最影響樓市的因素,包括影響買家應付能力及市場氣氛,因此明年樓價易跌難升。瑞銀早前預測明年本港住宅樓價將大跌30%,但高力香

港研究及諮詢部高級經理李梓琛認為樓市將不會大幅下調,樓價主要受全球資金充裕、建築成本高昂,以及住宅供應尚未追上需求支持。而今年全年住宅樓價仍會按年上升8%至10%。

料政府放寬按揭措施

另外,李梓琛預料由於二手市場賣家不會大幅劈價,買家及賣家期望差距拉闊,明年成交宗數將維持4,000宗至5,000宗的低水平,樓市依然以一手主導成交。在此情況下,政府有可能鬆綁「樓市辣招」,但最多只會放寬按揭措施。

雖然明年樓市轉差,業主傾向放租多於賣盤,但盤源始終不足,料中小型住宅租金仍微升3%,豪宅則升5%,但升幅較今年溫和。

傲璇頂層呎價9.3萬沽出



嘉里旗下屯門滿名山加推110伙,平均呎價13,079元。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁偉聰)一手市場再錄巨額成交,太古旗下一位於東半山超豪盤傲璇12樓單位作價5.096億元沽出,呎價折合93,608元。至於待售新盤方面,元朗新盤搶客戰一觸即發,新地及長實旗下樓盤昨日不約而同上載樓書,有市場人士預計兩盤可能幾乎同步推售。

據成交記錄冊顯示,太古旗下一位於東半山超豪盤傲璇12樓單位,連兩個車位以5.096億元成功沽出。單位實用面積5,444方呎,連1,508方呎天台,折合呎價約93,608元。至此,該盤已開價的單位悉數售出,發展商目前仍持有項目的8樓及9樓單位。

峻巒世宙或同時發售

另一方面,新地旗下低密度住宅項目峻巒昨日上載1A期樓書,涉及362伙,實用面積由488方呎至1,104方呎。新地業務部總經理張卓秀敏昨向傳媒介紹項目雙會所設施,並預告本周有機會開價,推出不於75伙,最快下周推售。

無獨有偶,由長實發展、位處元朗市中心的千伙大盤世宙,同日亦上載樓書。長實高級營業經理何家欣表示,集團將提速銷售步伐,銷售準備工作已進入最後階段,下一步會開放售樓處及示範單位予公眾參觀。

登峰周六盡售150伙

由九建發展、位於田灣的單幢項目登峰,南岸公佈新一輪銷售部署。項目在昨日推出第3

張價單涉及50伙,首次推出特色戶,單位售價由403.4萬元至959.3萬元,呎價由18,230元至23,618元,計盡所有折扣後,折實入場價由363.1萬元起。九建事務及銷售部總經理楊聰永表示,價單屬原價加推,折實價單總價約3億元。至於本周六下午將開售全盤共150伙。

滿名山原價加推110伙

至於嘉里發展旗下屯門滿名山昨日亦宣佈將原價加推110伙,當中1房佔60伙,兩房佔40伙,3房佔10伙,平均呎價13,079元,折實平均呎價11,445元。發展商昨夜公佈新一輪銷售安排,定於周末開售110伙,當天分兩節開售,以計劃選購多於一伙的準買家優先於早上10點登記,而選擇購買一伙的準買家則安排於第二節進行登記。

渣打銀行個人銀行產品董事總經理及主管馮鈺龍表示,該行將向滿名山買家提供3年定息按揭優惠計劃,首年定息2.08%、次年2.83%及第3年3.18%。

會德豐加價加推CAPRI

將軍澳新盤也有新部署,由會德豐發展的CAPRI昨日加推51伙。會德豐地產常務董事黃光耀表示,該批單位較首批加價約2%,戶型由一房至四房,特色單位及洋房等,定價由572.5萬元至5,120.6萬元;計盡所有折扣後,折實入場價由480.9萬元起。以訂價計,本周六發售的111伙,市價約14.3億元。

臻環蝕43萬甩手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手承接疲弱,市區樓再錄零星蝕手及低市價成交個案。利嘉閣梁頌熙說,西半山臻環低層C室日前成交,單位實用面積約380方呎,以900萬元易手,折合呎價23,684元。原業主於2010年以約943萬元購入單位,現轉手賬面損失約43萬元,5年內跌幅約5%。

而位於藍田的居屋康華苑C座中層12室,實用面積346方呎,作價280萬元連補價易手,呎價8,092元。據了解,網上銀行估價約在350萬元水平,意味今次成交低估價14%。據指,該盤原業主今年8月以約340萬元放盤,及至成交減幅達18%。

私宅轉售98.3%獲利

另外,中原地產研究部昨日指出,10月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登錄得1,145宗,當中錄得賬面獲利佔98.3%(1,125宗),較9月的98.1%上升0.2個百分點。