

市區CDA閒置 凍結10萬供應

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港大學最新研究發現,港府近年雖致力增加土地供應,但原來市區有多幅「綜合發展區(CDA)」用地一直被閒置,涉及可供住宅近10萬伙,部分地皮因涉及各種原因,遭閒置約23年仍未有實質的發展規劃申請。該研究建議,當局可向多次修改規劃的發展商收取額外徵費,又提出要簡化城規程序,避免要重新審批每次修訂。

港大房地產及建設系黎偉聰表示,研究團隊獲中央政策組「公共政策研究資助計劃」撥款支持,以兩年時間詳細分析從1990年至2014年的25年間全港355個「綜合發展區」項目,發現已獲批准包含住宅的146個項目中,已竣工及入伙的僅有約45%或65個。研究顯示,該65個項目涉及約102,313個單位,相等於獲核准興建住宅發展項目單位數量(約20萬個)一半。換言之,在這25年間,有一半或近10萬個綜合發展區的潛在住宅供應被凍結。

過去10年賣地總和2倍

黎偉聰續說,近25年間,被列為「綜合發展區」的土地面積有724公頃,扣除已竣工的278公頃土地,有

高達446公頃土地未有及時發展,數量相等於政府過去10年賣地總面積190公頃的兩倍有餘。從善用土地資源的角度看,有關情況殊不理想。

籲發展商履改圖須收費

研究又發現,發展商在成功取得首次規劃許可後,重複提交新申請修改發展圖則的情況普遍,大部分均只屬輕微修訂,而政府對發展商提交修訂的規定過嚴,也有改善空間。研究團隊建議,除因政府要求及能為社會帶來明顯的規劃益處外,向於獲批許可後又重新提交申請

「總綱發展藍圖」的項目作額外徵費。

此外,「綜合發展區」的非住宅發展項目,包括商業和露天儲物場等用地,其實也有很大的潛力可用來改為供應住宅,推算出這些未發展的「綜合發展區」如能善用,有潛力提供數以10萬計私人住宅單位。

被問到是否需要規限發展商發展項目的時間,香港大學房地產及建設系主任鄒廣榮不建議,認為會令樓市價格波動。

他舉例,在樓宇需求低時,強行要求發展商推出項目便會推倒樓市。

商場需要交還 大發展商照爭 市建馬頭角盤收8標符預期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局馬頭角九龍城道/上鄉道項目昨日截標,共收到8份標書,反應符合市場預期。據了解,項目可建樓面134,076方呎,提供216個單位。特首於今日公佈施政報告,有發展商認為政府的樓市政策仍以增加土地供應為主,指政府應該扮演大政府角色,在樓價高時壓抑,在過低時承托。

綜合市場資訊,昨日有份入標的財團,包括新地、百利保及富豪酒店聯營、新世界、信置、英皇國際、長實、遠東。遠東發展地產部總經理朱寶林昨於入標後表示,馬頭角區發展成熟,公司亦有同區發展經驗,加上看好當區前景所以入標。他又指,發展商要解決單位落成後的嘈音問題,已是一種基本要求,出價亦已考慮鄰近天橋的因素。

提供216伙 設「分紅線」

問到市建局保留商舖部分,朱寶林認為可亦令發展商更易計算出價。對於新一份施政報告,他估計政府的樓市政策仍以增加土地供應為主,政府應該扮演大政府角色,在樓價高時壓抑,在過低時承托。英皇物業主任蔡宏基表示,項目位處市區,交通方便,鄰近沙中線,而出價時已考慮鄰近天橋的因素。

據了解,項目早前邀請29間發展商入標。消息指,項目的招標條款中列明,住宅賣樓收益一達19.2億元或以上就需要分紅,按照項目住宅樓面約111,730方呎計算,即每方呎售價約17,184元以上就要分紅。首個4,000萬元分紅20%,第2個4,000萬元分紅30%,第3個4,000萬元分紅40%,若超過1.2億元,即賣樓收益達20.4億元,分紅就達50%。

住宅毋須預留「樓換樓」

招標條款亦要求,住宅單位實用面積不可少於260方呎,同時實用面積少於480方呎的單位亦不可少於一半(即約108伙),但毋須預留單位作「樓換樓」。項目另將提供22,346方呎的商業樓面,但按條款規定,商場落成後將交還市建局管理,預留舖位作日後「舖換舖」。

翻看資料,項目位於九龍城道66號至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。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5,000元至9,621元,估值由6.7億元至12.9億元。

美聯測量師行董事林子彬表示,項目位處市區,兼享港鐵沙中線,落成日期有機會與鐵路通車時間吻合,預期反應不俗,吸引大中小型發展商競投。但值得留意是,市建局將保留項目商業部分,加上毗連東九龍走廊天橋及街市,嘈音問題料在入標價上反映,出價趨於審慎。



記者張偉民攝

赤柱步雲軒申增建9伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)裕景地產所持有的赤柱東頭灣道2號步雲軒,現址3幢4層高的住宅,發展商去年曾向城規會申請放寬地積比率以增建1幢物業,作會所之用,但申請不了了之。近日發展商再入申請,新方案建議增建的4座住宅總樓面約5,357方呎,較舊方案8,929方呎樓面減少四

成,新增樓面並改為住宅用途,假設平均單位面積431方呎,新增樓面可可提供9個單位。再有財團趕搭活化工廈尾班車,荃灣沙咀道60至62號環球實業大廈,向城規會申請全幢12層高工廈改裝作食肆、商店及服務行業及辦公室,涉及樓面約12萬方呎,預計2019年落成。

長實2新盤過年前推售



長實執行董事趙國雄(右)相信政府料會繼續增加土地供應。旁為黃思聰。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一年來臨,發展商積極部署推新盤。長實執行董事趙國雄昨日表示,近期豪宅成交價仍理想,集團旗下馬頭角君柏及元朗媽廷兩個已獲售樓紙豪宅項目最快農曆年前推售。對於特首今日公佈新一份施政報告,他相信,政府會促

進發展經濟,改善民生,並料會繼續增加土地供應。

無減價壓力 續貨如輪轉

趙國雄又指,今年本港經濟將稍為困難,主要受外圍因素影響,但相信樓價上落波幅在10%之內。他認為,今年應該有不少人獲加薪,相信能支持經濟和樓市,長實售樓無減價壓力,會維持貨如輪轉的策略。

里昂發表報告表示,近期香港發展商在進行減價戰,預計首季香港樓價會以每個月3%的速度下跌,料整個季度樓價將下跌8%,而有關跌幅將大部分來自年初時間,料全年樓價會回落10%。

報告指,目前樓價下跌趨勢明顯,發展商亦無需以優惠來掩飾減價,投資者需留意政府於未來兩季對樓市下跌的態度,會否修改目前雙倍印花稅的政策。

趙國雄表示,長實去年在港售出3,900多伙,銷售金額約317億元,今年年初重頭盤為馬頭角亞皆老街君柏,售樓書料日內上載及派發,有機會農曆新年前開售,同系元朗媽廷最快本月內開售。

對於近期二手樓價下降,他認為,實際跌幅不是很深,跌幅大的成交主要來自銀主盤,因為銀主不會要求以高價成交。他說,目前二手樓成交回升,主要因為過去業主叫價過高,脫離市價而無法成交,如今二手樓業主順應市況將叫價減少,令二手樓成交回升。

君柏首批至少50伙推出

長實地產投資董事黃思聰指出,君柏由6座住宅大廈組成,提供228伙,全屬4房連雙套房大單位,實用面積由1,574方呎至1,723方呎,包括特色戶。首批推售至少50伙,售價參考去年何文田區及九龍塘義德道新盤的4房戶等成交價。長實昨委任中原、美聯物業、利嘉閣地產、香港置業及云房網絡(香港)等啟動地產代理推售預備工作。

此外,因應樓盤即將入伙,恒基等昨削減馬鞍山迎海·星灣御的建築期付款方法。新盤成交方面,馬鞍山極御·星灣售出2伙,馬鞍山迎海·駿岸及元朗世宙各沽1伙。

戴行料寫字樓租金升5%



戴德梁行林應威(左)稱,今年食肆租金仍會是眾類別商舖中表現較好之一。旁為蕭亮輝(中)及阮仲賢。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)面對近期內地經濟放緩,兼逢股市及幣匯雙雙下挫,戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝昨日表示,雖然近期人民幣匯率及內地股市波動,不過相信中資企業未必因一時波幅而影響在港發展方向,但是放緩擴展步伐則是正常反應。展望今年中區甲級寫字樓租金有望上升5%至8%,全港整體寫字樓租金有5%內的升幅。

待租空間緊絀支持租金

近年內地財團進駐核心區商廈有增加趨勢,該行引述數據指,中資機構在港簽下新寫字樓租賃的比率,從2014年佔整體新簽租約的11%,增至2015年的23%佔比,當中逾半租賃位於中區。若單看2015年中區所有新簽租賃成交,當中44%屬中資機構。該行又指,去年第四季全港寫字樓待租率從去年初的5.8%,跌至四季的4.8%,反映待租空間緊絀並支持租金升勢。

至於舖市方面,由於訪港旅客減少,奢侈品銷情跌勢持續,拖累本港零售舖租金。戴德梁行香港商業部主管林應威表示,去年第四季銅鑼灣、尖沙咀、中環、旺角等核心街舖租金按季跌4%至7%不等,對上一季的跌幅9%至23%收窄。展望今年上半年仍有5%至10%的跌幅,及後租金跌勢將趨穩定。

與此同時,雖然去年底核心區一線街的奢侈零售的租金按年減少,不過同期的食肆平均租金仍錄5.7%至6.7%升幅。林應威指,由於飲食業需求較為廣泛且平穩,令其生意額續升,故展望今年食肆租金仍會是眾類別商舖中表現較好之一。

業主劈租 店舖空置改善

林應威續指,去年第四季本港街舖空置率按季有所改善,只要業主願意將叫價回落三成至四成,便可獲得以往的商戶回來承租。展望農曆新年後業主叫價會陸續回落,讓價幅度因人而異,最高可達五成,不過仍較6年前租金水平為高。

中原:人幣貶值撐本港豪宅



中原何兆棠(左)預期,山頂南區交投量平穩,維持去年尾的低成交量。旁為張競達。

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)中原豪宅STATELYHOME山頂南區董事何兆棠表示,去年下半年樓市逆轉,受香港及內地股災及美國加息陰霾影響下,市場觀望氣氛濃厚。展望2016年上半年山頂南區交投量平穩,維持去年尾的低成交量,人民幣持續貶值,加上中國有機會實施遺產稅,將會刺激內地富商增持山頂南區優質物業。

樓價方面,何兆棠認為雖然中細價樓樓價持續下跌,但超級豪宅樓價已止跌,2016年有機會反彈,反彈幅度視乎外圍因素如股市波幅、本港及環球經濟數據。人民幣貶值,以人民幣收入為主的兩地富豪傾向增持港

元,加速更多富豪購入超級豪宅。

何兆棠預計,信德春坎角道44、46、48及50號及九龍倉、南豐及會德豐發展的聶歌信山道有機會在今年推出。另外大潭紅山半島尚有46幢洋房及29個分層餘貨,掀起換貨潮。

山頂南區二手交投跌15%

回顧2015年,根據中原地產分行統計數字,去年山頂南區共錄得100宗二手豪宅買賣成交,較2014的117宗下跌15%,成交當分層單位佔74宗,洋房佔23宗,屋地佔3宗。至於總金額涉資141.52億元,較2014年的117.91億元回升20%,當中分層單位總成交金額為28.21億元,洋房35.81億元,屋地77.5億元。

該行解釋指,山頂南區部分持貨力強的業主甚至封盤,令二手成交量萎縮。又指總成交金額雖按年上升2成至141.52億元,但扣去何東花園51億元成交,成交金額只有90.52億元。

值得注意的是,去年山頂南區一手成交錄得107宗,成交金額達到79.29億元,首次錄得一手成交量超越二手,單單紅山半島已經佔90宗一手成交。總結山頂南區一手及二手市場合共錄得207宗成交,成交金額達到220.81億元。



南豐570呎 642萬甩出

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市走下坡,鯉魚涌南豐新邨樓價回落到兩年前水平。中原地產袁廣達透露,屋苑6座低層A室,實用面積570方呎,原業主由去年11月時叫價760萬元放盤,最終以642萬元將單位易手,折合呎價11,263元;價錢回落到2014年年頭水平,成交價較高峰時期回落超過18%。

中原地產劉智佳表示,美國落實加息後,不少業主讓步下調叫價,當中荃灣愉景新城現時議價空間約3%至5%。最新錄11座中層H室易手,實用面積658方呎,作價600萬元沽出,折合呎價9,119元,低市價約5%。

泓景臺減價70萬易手

長沙灣泓景臺有業主減價逾一成套現,港置寶瀾表示,涉及5座中層G室,實用面積約505方呎,原業主叫價約670萬元,最終大幅減約70萬元至約600萬元成交,減幅達10.4%,折合呎價11,881元。

港置趙子良表示,將軍澳維景灣畔6座高層A室,實用面積約515方呎,原業主叫價約640萬元,最終以約580萬元成交,減幅為9.4%,折合呎價約11,262元。

嘉湖山莊罕劈「一球」

天水圍嘉湖山莊出現劈價「一球」(即100萬元)成交,美聯陳露玲表示,涉及景湖居1座頂層複式單位,實用面積約為1,407方呎,原業主由叫價1,000萬元減至900萬元成交,折合呎價約為6,397元。原業主於2001年以約380萬元購入上述物業,是次轉售物業升值約137%。

美聯高文帆表示,該行剛促成一宗屯門大興花園兩房戶成交。單位為2期7座低層H室,實用面積約419呎,去年10月開價380萬元,業主對後市不樂觀,劈逾70萬元至約305.8萬元沽,折合呎價7,298元,價格重返2014年7月水平。買家為一名投資客。原業主於2012年11月以240萬元購入物業,賬面獲利65.8萬元。