

無懼凹頭流標

康城10期火速招意向

臨海靚地建千伙 業界估價分歧大

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)凹頭住宅地皮日前流標,港鐵項目火速頂上。港鐵昨日公佈,今日推出將軍澳日出康城第10期招收意向書,總樓面81.16萬方呎,涉及1,170個單位。地皮雖處日出康城最開揚位置,坐擁鯉魚門海峽及港島東海景,但受最近地皮流標消息影響,加上經濟波動,業界對補地價看法分歧,估值由17.85億元至24.3億元不等,樓面地價每呎2,200元至3,000元,差幅達36%。



港鐵公佈,今日起就日出康城10期邀請有興趣的發展商或財團提交發展意向書,下周二截收。據了解,日出康城10期的地盤面積約85,843方呎,為整個日出康城至今規模最細的項目,預料可建約2幢物業,住宅樓面上限為811,606方呎,預料約2022年後竣工,可提供不超過1,170個單位,以總樓面計算,平均單位面積約694方呎。

項目下周二截收意向
萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,以近期樓市情況看來,樓市剛開始調整期,估計發展商的補地價金額較保守,而且項目亦沒有策略性因素,預計發展商不會也不用高價拿地。他預料,項目將以中小型單位為主,落成後售價約每方呎1萬元起。個人預計項目樓面地價約2,200元至2,500元,補地價預料約17.85億元至20億元。

恒地年推8盤 季季有樓賣



恒地營業(一)部總經理林達民(中)預期,今年樓價波幅約10%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)猴年即將來臨,恒地營業(一)部總經理林達民昨日表示,該部門全線18個樓盤於新春期間照常營業,而今年將代理開售8個新盤(包括住宅及商業,涉及約1,400伙,每季都會有樓賣,首季將開售長沙灣海柏匯、西半山帝濠家庭及迎海第5期。他預期,今年樓價波幅約10%,豪宅在過去兩年表現落後於細價樓,今年有望追落後。

新地元朗盤新春連環推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地副董事總經理雷雲昨日表示,元朗錦田北峻發展項目1B期將於農曆新年後開售,由於該盤與同系映御貨種不同,有機會與同系元朗映御同步開售。他指出,峻發展項目1A期至今已售出逾180伙,日前原價加推新一批單位,周六將推



有業界形容日出康城第10期是「萬眾期待」,擁有整個項目最廣寬的海景。資料圖片

| 地點 | 總樓面(方呎) | 每呎補地價* | 單位數量 | 截標時間 | 中標財團 | 落成項目/日期 |
|----------|-----------|--------|---------|---------|-------|-------------|
| 夢幻之城1期 | 150.42萬 | 1,541元 | 2,097伙 | 12/2004 | 長實、南豐 | 首都 |
| 夢幻之城2期 | 333.36萬 | 2,418元 | 4,272伙 | 12/2005 | 長實、南豐 | 領都、領凱及領峯 |
| 日出康城3期 | 138.36萬 | 2,410元 | 1,678伙 | 11/2007 | 長實、南豐 | 緻藍天 |
| 日出康城4期 | 131.65萬 | 2,059元 | 約2,200伙 | 4/2014 | 新地 | 2019年 |
| 日出康城5期 | 110.16萬 | 1,874元 | 約1,600伙 | 11/2014 | 會德豐 | 2020年 |
| 日出康城6期 | 147.43萬 | 2,269元 | 2,400伙 | 1/2015 | 南豐 | 2021年 |
| 日出康城7期** | 123.53萬 | 3,147元 | 1,250伙 | 6/2015 | 會德豐 | 2020年、2022年 |
| 日出康城8期 | 104.41萬 | 2,830元 | 1,430伙 | 10/2015 | 長實 | 2021年 |
| 日出康城9期 | 112.06萬 | 2,545元 | 1,780伙 | 12/2015 | 會德豐 | 2022年 |
| 日出康城10期 | 81.16萬 | - | 1,170伙 | - | - | 2022年 |
| 總數 | 1,432.54萬 | - | 19,877伙 | - | - | - |

*未計算入場費、**項目屬商場連住宅發展,分別預計2020年及2022年落成

製表:記者 顏倫樂

他又形容本月流標的元朗凹頭地「太渣」才會出現流標,相信消息對於第10期的影響不會太大。先前流標的凹頭地,可建約500單位,當時共收到10份標書。

張聖典預測,康城第10期的補地價可至24.3億元,每呎樓面地價約3,000元,為暫時市場估值上限,更可能創日出康城中純住宅部分補地價最高項目。未來落成後,料每呎實用面積售價可至1.2萬元。整個日出康城地盤涉及2.55萬個單位,由2004年第1期推出招標以來,至今11年多已推出10期,合共提供19,877個單位,現尚餘下約5,600個單位仍未推出,涉及約3期至4期項目。翻查資料,本財政年度,連同剛推出招

赤柱地皮今推出招標

此外,政府今日亦正式就赤柱黃麻角地皮推出招標,可建樓面約22.6萬方呎。林浩文指,近日股市波動,加上地盤附近配套不太完善,位置亦非南區第一線,估計發展商出價不高,但始終位處南區豪宅區,料建獨立屋為主,估計樓面地價亦可至2萬元至2.3萬元,估值約45億元至50億元,建成後售價約每呎4萬元起,總投資額約65億元。他又認為流標風險不高,料可接約7份至10份標書。

恒地(一)部今年代理銷售新盤

| 樓盤 | 單位數目 | 主要類型 | 發展商 |
|---------------|-------|--------|-----------|
| 上半年 海柏匯 | 161伙 | 開放式及1房 | 香港小輪 |
| 帝濠家庭 | 90伙 | 四房三套房 | 恒基地產 |
| 迎海第5期 | 176伙 | 四房兩套房 | 恒地、新世界及培新 |
| 尖沙咀山林道38號 | 約21伙 | 銀座式商廈 | 恒地 |
| 下半年 北角月園街1至5號 | 約128伙 | 開放式 | 恒地主席李兆基 |
| 長沙灣南昌街1至19號 | 約129伙 | 二至四房 | 恒地 |
| 鯽魚涌民新街21至39號 | 約464伙 | 一房 | 恒地 |
| 九龍灣宏光道8號 | 約230伙 | 商業項目 | 恒地 |
| 合共:約1,399伙 | | | |

製表:記者 梁悅琴

中23伙於下周一推售,最高折扣6%。而柏匯則加推28伙,平均呎價23,439元,提供最多為16%折扣,較之前增加5%,下周一發售。同系紅磡傲形亦新增額外5%折扣。

展望猴年樓市,他估計,今年樓價波幅約10%,豪宅在過去兩年表現落後於細價樓,今年有望追落後。由於市場對銷售項目會有更高要求,故能否吸引買家要視乎項目質素,對發展商的能力是一個挑戰,而恒地向重視樓盤質素,開價也貼近市場,有信心今年銷售表現會令人滿意。他認為,近日元朗住宅地流標屬個別事件,因為有土地招標也需要符合發展商要求,才能吸引發展商。對於市場預期美國將再次加息,他認為,目前環球經濟環境局限加息幅度,相信美國加息要考慮對其他國家的影響,料年內加息次數有限。

荷里活廣場受惠「寒流」消費

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)迎接猴年來臨,九倉旗下鑽石山荷里活廣場高級商場經理陳炳堯預期,今年農曆新年零售市場保持平穩增長,預期該廣場於1月至2月期間人流上升12%至500多萬人次,商戶生意比去年同期升近10%。

名茶「馬騮城」賀節慶

他指出,該商場今年將農曆新年整體推廣費加碼至600萬元,以「馬騮城」名茶秘寶作為節慶活動主題,配合連串消費換領活動及泊車優惠,加上過去一個多星期香港的氣溫急速下降,刺激賣賣禦寒衣服、家品及電器商戶的生意大幅增長,市民亦因此更多選擇留在室內消閒及消費,而令戲院、書局及遊戲中心、食肆等商戶受惠。他預期能有助刺激1月至2月新春期間人流上升達12%至500多萬人次,帶動商戶生意比去年同期升近10%,以時裝、食肆、電器商戶最為受惠,按年可升達10%至13%。此外,1月及2月份有近7艘郵輪停泊啟德郵輪碼頭共15日,郵輪旅客人次按年大升30%。他指出,停泊啟德碼頭的郵輪大增,為商場提供額外客源,郵輪客人均消費額更達3,000元至5,000元,預料按年同期可額外推高18%的生意額升幅。同時,荷里活廣場在農曆新年期間籌辦24個內地團來港,共招待約1,200位旅客,人均消費亦達3,000元至6,000元。

公屋第二市場買賣年跌33%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,去年公屋第二市場買賣成交暫時錄得278宗,總值5.50億元,較2014年的417宗及7.12億元,分別下跌33.3%及22.8%。雖然買賣回軟,但宗數為歷史第三高,金額為歷次次高。

按月方面來看,公屋第二市場交投連跌三個月,去年12月買賣成交暫時錄得13宗,總值2,594.3萬元,較11月的17宗及3,160.5萬元下跌23.5%及17.9%,分別創出十個月及二十四個月新低。

竹園北邨成交最熱鬧

回顧去年共有6宗公屋第二市場個案打入歷年十大高價成交榜。金額最高的是6月將軍澳翠林邨一個低層單位以311.0萬元成交,兼創歷史次高。同為6月,香港仔華貴邨一個低層單位,成交價錄310.0萬元,創歷史第三高。至於2月藍田德田邨一個高層單位,錄295.0萬元,創歷史第四高。另外,黃大仙竹園北邨為去年錄得最多買賣成交屋苑,錄得26宗。

樓訊速遞

黃埔花園三房劈130萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)紅磡黃埔花園3期5座一個低層單位最新以呎價9,692元成交,創屋苑年半新低。消息人士表示,3期5座低層C室,實用681方呎,三房開隔,早前放盤叫價790萬元已低於市價,上月登記僅售660萬元,劈足130萬元。同類單位去年高峯期成交價逾900萬元,意味該單位成交價下跌25%至30%。原業主2003年11月僅以205萬元入市。

另外,上月傳出蝕讓的書院道8號中層單位終於得到「證實」。土地註冊處資料顯示,該單位以4,550萬元成交較市傳的成交多50萬元,按單位實用面積1,757方呎計,呎價25,896元。原業主2012年8月個人名義購入,當年購入價5,500萬元,連同使費包括佣金及印花稅等,蝕近1,300萬元。

宇晴軒高層2房減租半成

香港文匯報訊 香港置業專家輝表示,最近長沙灣宇晴軒一個高層2房戶,減租約半成,以約1.5萬元租出。個案涉及3座高層B室,實用面積441方呎,業主原本叫租約1.58萬元,最終以約1.5萬元租出,減租約5.1%,折合實用呎租約34元。據悉,租客為區外客,由於想換大單位,因此決定承租上述單位。業主於2011年1月以約370萬元購入單位,按現租金水平計,回報4.9厘。

白居二減88萬購青宏苑

香港文匯報訊 美聯物業梁岳宏表示,青衣青宏苑單位為A座高層3室,實用面積506方呎,業主由480萬元減至約392萬元成交,折合呎價7,747元。買家為一名白居二買家,見單位高層開揚兼價格符合預算,故即時決定入市。

寶盈2房綠表價397萬

香港文匯報訊 美聯物業黃富國表示,二手市況轉活,將軍澳居屋寶盈花園本月至今暫成交約4宗,包括該行剛促成2房戶易手,綠表價397萬元。單位為6座高層G室,實用面積484方呎,折合呎價約8,202元,沽予用家。屋苑對上同類型成交單位為4座中層C室,實用面積同為484方呎,綠表成交價376萬元。

港供樓負擔近四年新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,美國聯邦儲備局昨日宣佈維持利率不變,預計本港銀行息口將維持不變。現時樓價調整下跌,令供樓負擔比率明顯回落。假若今年下半年本港加息,相信對長遠供樓負擔影響輕微,因為樓價回軟,加上薪金上調,市民的供樓能力相對提升,足以抵消加息後的供款壓力。私樓住戶的供樓負擔比率是根據一個建築面積為六百平方呎的單位,現居私樓的家庭月入中位數35,000元,樓價指數(CCL Mass)136.44點,以及金管局公佈最新的平均按揭成數48.7%,還款期304個月計算。今年1月以優惠利率(P)掛鈎的平均按揭利率為2.15厘。1月以P按為基準的供樓負擔比率暫時錄33.0%。

利率不變 樓價下跌

自去年下半年開始,本港樓市放緩,樓價下跌,令供樓負擔比率走勢向下,減輕置業負擔。私樓住戶的供樓負擔比率由去年5月的38.1%,連跌八個月至今年1月的33.0%,比率累計下跌5.1個百分點。而今年1月供樓負擔比率是繼2012年2月之後,創近四年按新低。另外,若以六成按揭,二十年還款期計算,今年1月以P按為基準的供樓負擔比率暫錄48.8%,比2015年6月的53.4%高位,累計下跌4.6個百分點。