

會德豐食得辣 高上限3%買地

近64億奪茜發道宅地 樓面呎價7729元東九次高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)高地價效應繼續蔓延,會德豐昨以63.88億元投得觀塘茜發道住宅地皮,較市場預期上限高出3%,每呎樓面價格達7,729元,為東九龍住宅地皮次高,僅低於月初啓德地1.35萬元的紀錄。發展商表示,項目投資額料逾100億元,將建逾千伙住宅單位,主力提供兩至三房住宅單位,以饗年輕家庭及換樓家庭需要。

觀塘茜發道住宅地皮成為港府本月初宣佈加辣後首幅截標的住宅地,不過無阻發展商高價搶地決心。地政總署昨天公佈,茜發道地皮以63.88億元標出,中標財團為會德豐,平均每呎樓面地價達7,729元,創東九龍地皮歷來次貴紀錄,略高於市場預期上限約3%。同時,競投項目的財團還包括保博、長實、富豪酒店、喜輝、恒地、中海外、遠展、新地、龍光地產;同時,信置、新世界、嘉華、世茂、麗新合組「巨無霸」財團入標,英皇則與佳明合組財團。

造價較油塘崇信街高9%

撇除月初啓德住宅地以每呎樓面1.35萬元標出的天價個案外,翻查市場資料,今次地皮每呎樓面地價高於8月時標出的油塘崇信街地皮,當時由中資「黑馬」五礦地產以每呎樓面地價7,068元投得,高市場預期四成讓市場譁然。如今高地價效應繼續蔓延,今次茜發道地皮較崇信街地皮再高出9%。市場之前對茜發道地皮估值由42.98億元至61.99億元,樓面地價每方呎

5,200元至7,500元。
總投資逾十億 擬建千二伙

會德豐發言人昨天傍晚表示,項目將主力提供兩至三房戶型,以配合年輕家庭及換樓家庭需要;而集團看好九龍東前景,近年積極發展區內的住宅及商業項目,包括澳南4個住宅項目、Peninsula East、One Bay East及明年起陸續推出的啟德住宅項目、8 Bay East、日出康城第5期、第7期及第9期。翻查記錄,這是會德豐兩年半以來再度奪得官地,對上一幅為2014年投得的啟德住宅地。

會德豐地產主席梁志堅透露,初步計劃興建1,100至1,200伙單位,包括1至4房戶型。會德豐地產常務董事黃光耀指,是次中標價格合理,預計項目總投資額逾100億元。

雖然政府近日突擊加辣,冷卻整體市場氣氛,但黃光耀指新辣招只對樓市構成短暫影響,茜發道項目最快要到2至3年後,才可推出市場發售,而市場剛性需求一直沒有減退,故對後市仍充滿信心。

他續稱,集團今年至今透過出售項目套現190億元,當中住宅項目貢獻約145億元,創集團歷來新高紀錄,所以亦希望透過增加新土地儲備,繼續貨如輪轉。

業界:配套成熟中標價合理

高力國際亞洲區估價及諮詢服務行政董事張翹楚表示,茜發道地皮周邊配套成熟,並鄰近啟德發展區,眼見啟德地皮之前高價成交,此地皮價格相對溫和,並符合市場預期,預計會成為東九龍地皮指標。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,中標價合理,而因應政府「加辣」後或會減少一部分利潤,相信發展商已調整出價,估計落成後平均呎價可達1.8萬元水平。

資料顯示,觀塘茜發道住宅地位處市區,前身為茶果嶺高嶺土礦場的一部分,地盤規模大,佔地約196,561方呎,以最高4.2倍地積比計算,可建樓面為826,546方呎。地皮分作東、西兩部分發展,分別可建最多744,492方呎及82,054方呎樓面。

茜發道住宅地皮小檔案

位置	觀塘茜發道對出
地盤面積(方呎)	196,561
地積比(倍)	4.21
可建樓面(方呎)	826,546
成交價(億元)	63.88
每呎樓面地價(元)	7,729
中標財團	會德豐
資料來源:	地政總署
製表:	記者 蘇洪鏘



△茜發道地皮現狀。資料圖片

茜發道住宅地皮位置圖



測量師點評

■**中原測量師行執行董事張競達**
地皮最終造價高於市場預期批出,可見發展商對後市仍抱樂觀態度,即使政府月初對樓市突擊加辣,亦不影響發展商競投市區優質地的意慾。料項目落成後,海景戶的每呎實用造價可達20,000元。

■**美聯測量師行董事林子彬**
地皮以高於市場預期上限獲吸納,顯示發展商對後市具信心,並睇好罕有市區海景大型項目。要注意的是,是次地皮發展條件較多,中標財團需負責興建部分路段、負責勘察及維修山坡,料將增加發展成本及發展期,預料已將有關成本反映在內。

美下月94%機會加息 港拆息抽升

美聯儲加息幾率

議息會議	加息幾率
14/12/2016	94.0%
01/02/2017	94.4%
15/03/2017	95.0%
03/05/2017	95.6%
14/06/2017	97.0%
26/07/2017	97.2%
20/09/2017	98.0%
01/11/2017	98.2%
13/12/2017	98.8%

資料來源:彭博



■中原王美鳳指,港元銀行同業拆息稍為上升,相信主因是港美息差拉闊所致。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)特朗普爆冷勝出美國總統大選,最新期貨市場行情顯示,美聯儲在12月13-14日舉行的今年最後一次政策會議上採取加息行動的幾率,已達到大約94%,創出了今年以來的最高水平。而在明年的議息會議,亦一面倒的預期接近100%會加息。受美加息預期影響,港息近日有向上趨勢。

財資市場公會網頁顯示,香港銀行同業拆息持續升溫,當中6個月期拆息高見0.9975厘,較

前日0.98012厘上升,若果今天升破1厘水平,將會是自2008年5月以來首次。而影響按揭供款的1個月期拆息,則維持在0.37134厘高位,較今年低位抽升近0.17厘。

6個月期拆息逼近1厘

業內人士表示,由於同期銀行將H按的按息由H+1.7%減至現時H+1.35%,減幅達0.35厘,比1個月期拆息升幅為高,足以抵消1個月

拆息上升的影響。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出,最近港元銀行同業拆息稍為上升,相信主因是港美息差拉闊所致,由於海嘯後港元拆息推低至異常低水平,目前拆息(H)與最優惠利率(P)息差高達5厘,這個H/P差距較過去金融海嘯前平均3至4厘有所拉闊。由於拆息反映銀行同業資金成本,原則上,只有當拆息回升至較正常水平,才是最優惠利率需要上調的信號。

H按減息抵消拆息升

她表示,H按採用的1個月期拆息,今年以來由低位抽升近0.17厘至0.37厘,同期銀行爭按揭生意,將H按的按息由H+1.7%減至現時H+1.35%,減幅達0.35厘,比1個月期拆息升幅為高,足以抵消1個月拆息上升的影響。而相比今年低位,H按每月供款因拆息上升影響,以每借100萬元計,每月供款僅增加50元,每月利息支出增加約83元,影響相當輕微。

同時,近年大部分H按均設以P按市場息率為基準之封頂息率,倘若拆息上升,H按息觸及封頂息率,H按用家便可轉以P按息率供款,P不加的情況下,以最近H按實際息率低至1.72厘計,與P按息2.15厘之息差僅約0.43厘;100萬元貸款額計,每月供款增加僅約208元。

黃植榮:「加辣」扭曲市場運作

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府早前突「加辣」,新地副董事總經理黃植榮表示,不願見到政府「加辣」扭曲市場運作,又指由於政府工程數量減少,本港建築成本稍為回落。

黃植榮形容政府早前突然為樓市加辣「係好辣」,勢打擊住宅交投,影響社會流動,怨氣只會更大。他認為,過往幾次的「辣招」對樓價影響輕微,對成交量的影響則較大,減低了二手市場的流動性,料新措施對發展商有一定程度的影響,同時亦影響了其他行業如經紀、會計、裝修等。

他直言,政府不應扭曲市場運作,這對整體社會流動及經濟發展產生影響。

建築成本回落至去年同期水平

不過,他指出,目前建築成本與去年同期相比已趨向平穩,不像過去數年般,動輒逾10%增幅,主因

政府工程數量減少,而澳門酒店項目已有不少落成,釋放出更多勞動力。黃植榮又稱,未來工人是否足夠,要視乎政府工程動工數量,但不認同引入外地勞工,擔心引起更多問題。

「過江龍」面對較高風險

近年有不少中資地產商來港高價搶地,黃植榮笑言:「計唔到數,咁搞法分分鐘畀老閩炒!」他稱,房地產屬區域性生意,需要一定程度了解才能進行發展,因此外來的參與者面對較高風險,而對於香港海島建設月初以遠高於市場預期的88.3億元「天價」中標啟德住宅地皮,他指每間公司有自己的計價方式,他對該出價不理解,成交價令市場譁然,估計中資地產商除了因人民幣貶值這因素之外,可能有其他更宏觀的考慮。他又指,中資地產商未必很熟識香港市場,故執行時效率或較慢。

長實拆售峻瀝車位 最貴165萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府月初為樓市突擊加辣後,有部分買家將資金轉投車位市場。長實昨落實拆售將軍澳峻瀝1期正在收租的70餘個車位,首批50個,定價140萬元至165萬元,車位以交吉形式出售,最快下星期六發售。長實向買家提供每月2,000元租金津貼,為期24個月。

長實地產投資董事郭子威指,受到住宅新政策影響,投資者將資金轉投車位市場,集團因此把原用作月租的車位,轉租為買,現時車位每月租金為4,500元,如加上租金津貼,每月租金料達6,500元,回報最多約5.6厘。為避免炒家入市,每名

買家只可以選購2個車位,買家亦必須為屋苑業主。

新都城車位售104萬創新高

中原地產柯勇指,新都城2期一個雙號車位近日以104萬元成交,創屋苑同期車位新高。新都城2期本月已錄得5個車位買賣成交及2宗租務成交。新都城現時約有30個車位放售,80%連租約,入場價由100萬元起。

資深投資者蔡伯能名下大埔太和中心車位再度拆售,消息指,約60個車位之中以沽出至少12個,成交價約由89.8萬元至118.8萬元,為賣方套現約1,300萬元。



■長實昨拆售峻瀝車位,首批50個,定價140萬元至165萬元。資料圖片

居屋慈愛苑首衝6球破頂

方呎,開價600萬元,買家為求購入心頭好不惜追價28萬元,以628萬元(自由市場價)承接,折合呎價9,736元,刷新屋苑造價歷來新高。

原業主於2006年以165萬元(未補地價)購入上址,其後於2010年自行補地價及轉名,持貨至今將物業沽售,料獲利甚豐。翻查記錄,今次成交前屋苑對上最貴成交為去年7月時一宗580萬元個案,今次成交一舉動上「6球」。

兆麟綠表呎價6384貴絕屯門

另邊廂,屯門二手居屋呎價再度刷新高。據房屋委員會及市場消息顯示,屯門兆麟苑G座高層10室,實用面積401方呎,獲錄表客以256萬元承接,折合呎價6,384元,呎價成為屯門一帶綠表居屋新高,較早前錄得的6,381呎呎個案再高出些許。據地土註冊處資料顯示,原業主早於1994年以57.77萬元(綠表價)一手買入,及至2015年轉名,迄今成交物業期

內升值3.4倍。

私人屋苑亦錄破頂個案,中原胡耀祖表示,馬鞍山嘉華星濤灣2座高層A室,實用面積541方呎,成交價720萬元,折合呎價13,309元,呎價創屋苑新高。屋苑對上一宗同類成交造價686萬元,今番成交價高5%。原業主則於2003年以230萬元購入單位,單位期內升值2.1倍。

藍田德田創居二呎價新高

市區公屋盤源一向罕有,世紀21聯誠謝寶昭表示,市場新近錄得藍田德田邨成交,單位為德盛樓中層22室,實用面積485方呎,現2房間隔,以264.8萬元(居二市場價)沽出,實用面積呎價5,460元,創該屋苑居二市場成交呎價新高。

據了解,原業主早於2000年一手向房委會購入,當時作價僅24.6萬元(未補地價),現將單位易手賺獲利240.2萬元離場,單位16年升值逾9.7倍。

中原後勤明年一律加薪4%

香港文匯報訊 政府突然為樓市加辣,令物業市場急速降溫,但中原地產依然看好2017年的物業市場。中原地產管理層通過,2017年集團全線後勤一律加薪4%,與去年加幅相同。首10個月,中原地產佣金錄達35億港元,已突破去年全年32億元。中原地產亞太區住宅部

總裁陳永傑表示,雖然11月政府突然加辣,但相信集團可力保不虧損的底線,料11月份中原佣金可達2.8億元,並完成年底前分店數目擴至400間之目標。

2016年第3季度,中原地產佣金錄12.9億元,創季度新高。根據機制,全線後勤可獲得

1.09個月花紅,主任級花紅1.63個月。

首三季累積花紅1.82及2.73個月

首三季,每個季度皆享盈利,全線後勤今年累積已獲發1.82個月花紅,主任級或以上首三季花紅為2.73個月。