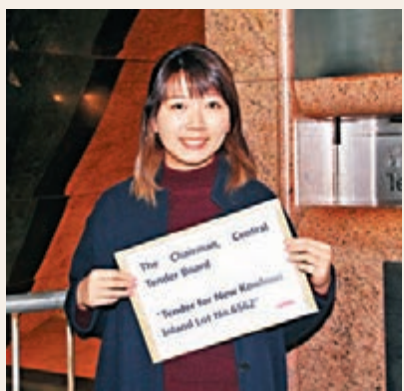


毗鄰新地王 位置優錢碼細 啟德宅地收21標書超預期



■帝國集團代表 記者張偉民攝



■萬科置業(海外)代表 記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美國聯儲局日前宣佈加息0.25厘,未有嚇退發展商買地意慾,昨日截標的啟德第1L區3號住宅地盤,地政總署公佈收到21份標書,反應非常理想,創下啟德發展區住宅官地的標書數量新高。測量師對於地皮反應感意外,相信不少發展商打算趁市淡「搶灘」買地。昨日入標財團,除近年常見的大財團及中資外,亦有不少鮮有投標的發展商加入競投,如郭炳湘旗下帝國集團、宏安及其士合組財團等。



■嘉華國際尹紫薇 記者張偉民攝



■英皇國際莊瑞梅 記者張偉民攝

啟德第1L區3號地盤面積94,755方呎,可建樓面為397,967方呎。綜合市場資訊,地皮市場估值介乎29.8億元至43.8億元,每呎樓面地價7,500元至1.1萬元。昨日現場所見,入標財團包括長實、華懋、永泰地產、中國海外、帝國集團、萬科置業(海外)、嘉華國際、信置、龍光地產、新地、遠東發展、會德豐地產、保利置業及信置等等。

帝國集團首爭啟德地

此外,宏安地產夥拍其士國際合資入標,

新世界夥拍招商局置業入標,英皇國際亦合資入標。業界指,由於項目投資總額不大,故不少中小型地產商亦有意加入競投,以圖取得啟德新發展區的優質土地發展,增加公司知名度。帝國集團項目總監姚志偉昨日就指,項目位處市區,屬優質項目,故今次決定獨資入標,屬集團首次投標啟德區地皮。英皇國際高級物業主任莊瑞梅表示,項目預計將來落成後低層單位可以望體育城,高層單位望海景。問到美國聯儲局加息會否影響出價,她認為加息符合市場預期,相信短期影響不大,長期或會有些影響,會密切

留意加息步伐,對後市仍然抱有樂觀態度。另早前海航集團超高價投得啟德地皮,她指出價不會受這因素影響,會以區內單位成交作參考。

嘉華料樓市未來平穩

嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇亦指,地皮位置及景觀優越,出價已考慮加辣、加息因素。被問到加息後集團會否審慎投地,她表示,出價要視乎個別地皮狀況,強調仍看好啟德區發展,相信樓市未來表現平穩。

翻查資料,項目今次收到21份標書,為2013年政府推出啟德住宅地3年以來,標書數量最多的啟德住宅地。對上紀錄為今年11月售出的啟德第1K區3號地盤,該地皮收到20份標書,最後由海航集團以逾88億元中標,每方呎樓面地價高達13,500元,創啟德區及東九龍區至今樓面地價新高。賣地章程顯示,啟德第1L區3號地盤將被分作高低座發展,當中不少於10%的住宅樓面將被預留作低座發展,建築物高度為3層至6層,同時不得高於香港主水平基準25米;而高座發展所佔的項目上蓋面積不得多

於17%,同時不得高於香港主水平基準120米。業界預期,住宅項目落成後每方呎售價約為20,000元。

同區另一地皮招標

此外,啟德第1L區1號地盤昨日開始招標,1月20日截標。理想集團對該幅地皮估值為36.2億元,平均每方呎樓面地價為8,500元。據賣地章程顯示,第1L區1號地盤面積78,771方呎,可建總樓面為425,361方呎,項目同樣被分作高低座發展,發展模式與附近地盤類似。

啟德區住宅賣地資料						
地皮位置	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每方呎樓面地價(元)	標書數量	中標財團	截標時間
第1H區1號地盤	418,235	22.7	5,428	16	中國海外	6/2013
第1H區2號地盤	462,045	22.7	4,913	13	中國海外	6/2013
第1I區1號地盤	519,794	29.1	5,600	7	建源地產	2/2014
第1I區2號地盤	551,343	29.3	5,330	9	嘉華國際	2/2014
第1I區3號地盤	600,836	39.2	6,530	12	保利置業	2/2014
第1H區3號地盤	413,015	25.2	6,101	12	會德豐	5/2014
第1K區3號地盤	654,602	88.3	13,500	20	海航集團	11/2016
第1L區3號地盤	397,967	待公佈	待公佈	21	待公佈	12/2016

製表:記者 顏倫樂



市況明朗 發展商更堅定落標

在美國加息後,啟德地收到21份標書,創下同區最多入標紀錄。理想城市集團企業估值部主管張聖典昨日坦言感到非常意外。他表示,公司之前只預測收到10份至15份標書,今次反應較預期好得多,反映加息後市況明朗化,發展商對後市依然看好,更積極買地補充土地儲備。而另一邊廂,個別發展商亦希望趁加息的負面因素影響下,看看是否能以較低價錢吸納地皮。

美加息早有心理準備

張聖典續說,雖然美國聯儲局日前宣佈加息,但只加息0.25厘,普羅大眾早已消化加息影響,而即使香港銀行跟隨調整利率,市

民的實際供樓加幅其實十分有限,「可能1個月多幾百蚊」。他直指,由於聯儲局「吹風」多時,發展商早有心理準備,今次加息反而堅定發展商入標的決心。

鄰近「天價」地王增信心

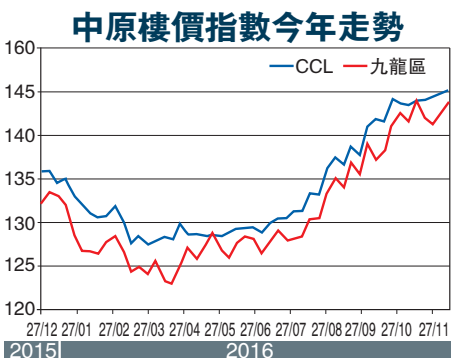
再者,今次地皮位置毗鄰之前「天價」成交的啟德第1K區3號地盤旁邊,同樣望向啟德運動場景觀,於該一帶屬較優質的土地,相信亦是令地皮受歡迎的原因。反而早前政府加辣,目前市場上投資者、換樓客等數量已劇減,市場購買力再次集中在「無產置業」的用戶身上,相信發展商會因應情況調整出價,但他們對本

港樓市興趣依然甚大。

事實上,於加辣及加息下,早前中原測量師行執行董事張競達卻仍然調升該地估值15%,由預計每呎樓面地價6,500元,調升15%至7,500元,地價估值約29.8億元。他當時解釋,各項因素下,雖然增加發展商買地投資風險,但市區優質地皮仍然受追捧,今次地皮限制不多,剪裁較易,未來亦望向啟德體育園景,令發展商積極投地。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文亦指,雖然加辣及加息下發展商會減少一部分利潤,部分發展商會調整出價,但地皮始終有第2個核心商業區效應,會有一定叫座及吸引力。 ■記者 顏倫樂

樓價續升 CCL創62周新高



香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽)港府自上月初對樓稅「加辣」,樓價持續往上爬,反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL,最新按周再升0.18%報145.17點,創62周新高,連升5周共1.18%。各區樓價中,以

九龍區至為貼近去年高位,僅差0.43%。

九龍樓價貼近歷史高位

九龍CCL Mass最新報143.96點,創63周新高,周升1.02%,連升2周共1.94%。九龍樓價指數貼近2015年歷史高位,相差0.43%,為四區之中最少。港島、新界東及新界西分別相差2.62%、2.71%及3.04%。港島CCL Mass報156.25點,按周升0.18%。新界東CCL Mass報150.69點,按周跌0.43%。新界西CCL Mass報127.77點,按周跌0.41%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,加辣後3周計,港九市區樓價跑贏新界兩區,九龍累升1.36%,港島累升0.83%,新界東累跌0.03%,新界西累跌1.07%。

樓價上升主要受大型單位上升推動,CCL(大型單位)報147.67點,創63周新高,按周升0.24%,連升5周共3.29%。CCL(中小型單位)報144.67點,創62周新高,按周升0.17%,連升3周共0.50%。

佳節臨近 預約睇樓減

受節日氣氛及股市受壓影響,周末睇樓意慾普遍轉弱。利嘉閣研究部估算,全港50個指標屋苑共錄1,425組客戶於本周末預約睇樓,較上周末下跌2.7%。據美聯物業分行統計,15個二手指標屋苑於本周末兩天預約睇樓量錄得約560組,下跌2.1%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,美國宣佈加息四分之一厘,消息對樓市交投有短暫影響,觀望氣氛增加。

領展36億售出5商場

香港文匯報訊 領展房地產投資信託基金(0823)管理人領展資產管理宣佈,昨日領展已跟五個不同買方,分別就招標的5項物業簽訂出售物業協議,將於明年2月14日落實成交。該等商場包括德不苑商場、安陸商場、新田圍商場、長康商場及石圍角商場,總代價為36.4億元,相較物業於2016年9月的估值高出29%。領展資產管理行政總裁王國龍表示:

「有關招標吸引到市場廣泛注意,並收到大量標書,入標者包括上市公司、本地投資者及內地背景投資者。」出售資產為領展資金流轉策略之一,旨在為基金單位持有人創造價值。作為負責任的資產管理者,領展會繼續檢視物業組合,以探索更多機會,優化組合,並提升效益。出售資產所得收益將用於一般營運資金用途,包括債務償還,以及基金單位回購。

會德豐紅磡甲廈移交祥祺

香港文匯報訊 會德豐地產與祥祺集團於昨日為紅磡One HarbourGate東座甲級寫字樓及商舖舉行移交儀式,並正式命名為「祥祺中心」A座及B座,祥祺將以此作為香港營運總部及作為長期投資物業。祥祺於今年7月以45億元購入One HarbourGate全幢東座商廈及東座商舖。東座寫字樓樓高15層,樓面面積25.4萬方呎,東座商舖樓高兩層,樓面面積2.6萬方呎。至於項目全幢西座商廈及西座商舖於去年11月以58.5億元售予中國人壽保險(海外),物業已順利移交。



■會德豐地產主席梁志堅(左)及祥祺集團主席陳紅天(右)握手祝賀祥祺中心完滿落成。

內地客825萬辣稅購加冕臺



■MT Sisters項目經理蔡仁輝(右二)聯同美聯布少明(左二)公佈AYA 55新優惠。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)人民幣貶值,吸引內地客來港置業,即使政府加辣亦無阻入市意慾。永泰地產於西半山NO.1加冕臺昨以2,752萬元售出頂層連天台特色戶,實用呎價53,333元,創項目新高紀錄。據悉,買家為內地客,須繳付樓價合共30%買家及從價印花稅,涉及稅款825萬元。

BSD個案月增近五成

被購入之單位為31樓A室,面積516呎,成交價2,752萬元,呎價53,333元,該盤目前僅餘最後1伙頂層特色戶待售。事實上,據稅務局最新數據,反映外來買家

部分內地客「加辣」後入市個案			
樓盤	面積	成交價	30%辣稅額
藍塘道25號A屋	4,571方呎	3.018億元	9,054萬元
紅磡維港·星岸兩伙高層	1,408方呎	6,782萬元	合計3,466萬元*
紅磡維港·星岸高層A室	1,096方呎	4,771萬元	
紅磡維港·星岸18樓C室	1,407方呎	5,245萬元	1,573萬元*
西半山NO.1加冕臺	846方呎	2,389萬元	716萬元*
	516方呎	2,752萬元	825萬元

數量的BSD交易個案仍有顯著增長,11月共錄得494宗BSD,按月大增49.7%,涉及稅款則增約7%至約10.945億元,顯示政府於11月5日加辣後仍有不少內地客入市。翻查記錄,恒隆地產繼10月「開齋」獲呂麗君斥2.88億元購入藍塘道39號洋房後,該項目25號A屋,面積4,571方呎,落實以3.018億元沽出。土地註冊處資料顯示,洋房由福井有限公司登記買入,登記董事姓許,報住北京朝陽區地址,為來自內地買家。單是付新辣稅30%已達9,054萬元,有機會是加辣後最大宗辣稅個案。其他新盤成交,恒基地產於灣仔尚匯昨

日亦以招標形式售出40樓B單位,連車位成交價6,700萬元,實用面積1,438方呎,實用呎價46,592元。中國海外發展於鴨洲南區,左岸昨日以招標形式售出第1座30樓B單位,成交價4,780萬元,單位實用面積1,787方呎,實用呎價26,750元。AVA 55增旅遊優惠 此外,投資者盧華於九龍城單幢盤AVA 55由即日起至明年1月1日,首5組買家可獲價值26,888元的雙人日本之旅,總價值13萬元。

麗新:加息對樓市影響不大



■麗新發展副主席周福安 記者張美婷攝

香港文匯報訊(記者 張美婷)美聯儲局日前加息0.25厘,並明言明年將加息三次,市場擔心打擊本港樓市。麗新發展(0488)副主席周福安昨表示,樓市升跌要視乎明年加息速度,若只加一至兩次,相信影響較小。周福安稱,現時將軍澳藍塘和馬頭角喜樂2個項目,已售出約四分三單位,「餘

下的尾貨慢慢賣不要緊」。

未來傾向興建細單位

被問及明年賣地計劃,他稱,若有合適地段,集團會參與競投,而未來發展項目傾向興建細單位,因為較容易售出,不過重申不會興建只有100餘呎的納米房。另外,麗新旗下一海洋公園酒店項目預計明年12月開幕,將提供471個房間。

林建名嘆內地生意難做

鱸魚恤(0122)主席林建名昨稱,現時零售市道低迷,令內地和香港的分店均有影響。內地分店雖可以維持營業,不過生意依然難做,更指「睇得好辛苦」,而香港分店只餘下10多間,若業主願意減租則繼續營運,不減租則會關店。不過,他重申不會撤離香港市場,冀繼續輔助香港經濟。