

中資心雄加快入市步伐 越秀油塘項目申建逾千單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中資今年於香港房地產市場大展拳腳,除頻頻買入官地發展外,亦於私人土地買賣、舊樓重建等範疇中嶄露頭角。持有油塘工業區地盤的越秀地產,剛向城規會申請興建5幢住宅合共1,056伙,較其2008年被否決的舊方案多586伙或1.25倍。

越秀地產2005年已開始申請建屋,惟因「綜合發展區」(CDA)的整體發展要求而未能成事,2014年政府拆細該區CDA後,發展終於露曙光,近日決定捲土重來。據其最新呈交的方案,地盤涉及3幅地皮,包括東源街油塘內地段第4號B段及第9號、油塘海旁地段第57號和毗連政府土地,現址為露天貨倉及越秀凍倉等,位置靠近海皮。鄰近住宅有鯉灣天下及Ocean One等。項目頗具規模,佔地133,797方呎(包括7,330方呎政府土地),現規劃為「綜合發展區(3)」用途,擬以5倍地積比率發展,總樓面為632,331方呎。

拆貨倉凍倉建5幢住宅

文件披露,越秀地產初步計劃於該地盤上興建5幢樓高23至29層高住宅大廈(包括1層地庫),提供單位數量1,056伙。申請人指,油塘工業區有意通過重建或新建發展,取締現有式微的工業用途及建築,項目的發展方向

與此相同,其發展同時可改善東源街的綠化及景觀,並為公眾提供一段15米闊的海濱長廊。越秀地產近年在香港購買土地儲備的動作並不多,只間中就市建局或港鐵項目入意向書或入標,今次重新部署油塘項目,配上近日中海海航集團於啟德發展區連續以超高價投得兩幢住宅地,令人聯想到中資於香港房地產市場的發展步伐加快。翻查資料,越秀地產早於2005年已申請於該區發展住宅,亦涉及上述3幅用地。當年的發展方案是以6倍地積比率,興建77.52萬方呎商住樓面,興建3幢16至20層高住宅,提供470伙。但當時城規會認為項目坐落於CDA內,獨立發展並不適當,最終否決發展。

樓面削18% 單位增586伙

整個項目拖拉逾10年,將新方案與舊方案作比較,今次的可建樓面相比之前減少14.3萬方呎或18%,惟單位

數量激增586伙或1.25倍。最新方案平均單位面積近600方呎,較之前平均單位面積逾千方呎亦有大幅削減。事實上,油塘工業區1998年已規劃完成,包括面積逾5公頃CDA,原意是希望透過業主間的合作,減低工業區在蛻變時所產生的工業與住宅並存的問題,但因為CDA的整體發展要求,令該區重建步伐極為緩慢。過去,長實等大業主曾建議聯同越秀、招榮鋼鐵廠等,在部分CDA範圍內發展13幢17至32層高商住物業,提供1,800伙,但一直無法通過城規會。直至2014年尾,城規會終於將油塘CDA「一分為五」,拆成5個CDA,並因應該區交通基建的改善,略為增加發展密度,由原來4.71倍微增至5倍,令區內發展步伐得以加快,亦讓越秀地盤得以鬆綁。越秀為內地大型房地產商,早已於香港上市,目前是廣州市資產規模最大的國有企業集團之一,現時在香港持有的物業包括屯門逸海及九龍太子道西279號等。

越秀油塘項目現址為露天貨倉及越秀凍倉(紅色箭咀)等。資料圖片



地王刺激 維港·星岸提早截標



九建楊聰永表示,登峰·南岸轎車接送往返港鐵黃竹坑站服務將會於入伙後首年免費提供。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)受啟德新地王效應刺激,長實於紅磡維港·星岸以招標形式出售的第2座9樓A、B室,實用面積分別為1,074及1,086方呎,原定截標日期為下月18日,昨日突然更改標書,並提早至本週六截標。另外,九建指,田灣登峰·南岸不排除再削優惠或加價。

據悉,啟德住宅用地前日以破紀錄每方呎樓面地價13,600元售出,長實即接獲多名潛在買家查詢上述維港·星岸單位招標安排,表現濃厚興趣,由於有關客戶表示聖誕期間要離港度假,故發展商順應實際情況,決定提前於平安夜截標。

媽廷增現金回贈優惠

此外,長實高級營業經理封海倫稱,元朗媽廷趁聖誕節於本週六起推出新優惠,發展商推出指定5間洋房,買家於明年1月底前已購入其中一間後30天內推薦其他買家購買另一指定洋房,可一同獲2%現金回贈。該5間洋房分別為2號、3號、42號、46號及47號,售價由1,948萬元至2,743萬元。她又稱,該盤前日截標售出8號洋房示範屋,面積1,589方呎,以2,148萬元沽出,呎價13,518元,創項目呎價新高,買家為區內首

置客。登峰·南岸本周開放參觀

港島南線本月28日,九建旗下田灣登峰·南岸趁機會進行軟銷,公佈本周將開放現樓示範單位、會所等設施予各界參觀。項目已累積125伙,套現6.8億元,平均呎價1.9萬元,餘下25個單位待售,面積由254方呎至478方呎不等,當中兩房售價由700萬元至900萬元左右。該項目已取入伙紙,部分亦交樓,發展商近日收緊按揭限制,買家現時需提供收入證明,並同時削減售價2%優惠。九建市務及銷售總經理楊聰永表示,優惠因時制宜更改,不排除會再削優惠或加價。

對於中資海航集團再次高價投得啟德地皮,楊氏表示,每間公司投資都有戰略性部署,現時多了競爭對手,坦言會吃力,故公司會更多以舊樓收購或其他途徑去增加市區土地儲備。他又說,集團今年售出約160伙,主要出售餘貨,套現約17億元,明年全新項目主要為薄扶林項道目,約300個單位,約在年中或第3季開賣。

另外,有利集團於馬頭角利·港灣18昨更新價單,發展商為項目29樓A單位提供新付款計劃,照售價減7%,首期10%,樓價7.2%於720天內分期支付,每期付0.3%,餘款82.8%於750天內支付。該單位面積424方呎,價單售價1,028.7萬元,呎價24,262元。

曉譽天台特色戶雙破頂

恒基地產於西營盤曉譽售出35樓A及B室頂層連天台特色戶,成交價分別2,695萬元及2,045萬元,呎價31,269元與29,640元,當中A單位售價及呎價均創項目新高紀錄。

譽88兩房591萬創新高

中原地產王勤學表示,元朗譽88伙數不多,加上用家主導,即使今年辣招鬆綁,放盤及成交仍不多。項目本月首宗成交,為2座高層G室,面積518方呎,剛以591萬元沽出,樓價創屋苑兩房戶新高,平均呎價11,409元,呎價則屬全屋次高。

此外,中原地產梁植霖表示,美孚新邨2期百老匯街30號高層A室,面積1,446方呎,原則四房套房間隔,為屋苑罕貴的凸海戶,現獲買家以屋苑歷史次高價1,897萬元承接,呎價13,119元。據悉,屋苑歷史最高價成交於2015年3月錄得,面積1,387呎的1期百老匯街8號中低層A室,以1,905萬元成交,折合呎價13,735元。

投資者羅守輝1.5億再掃貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)資深投資者羅守輝今年斥資逾1.5億元購入多個工商舖物業,昨日再下一城以約1.5億元購入兩個工商舖物業。羅氏坦言,對工商舖前景充滿信心,日後將會投放更多資金在工商舖投資市場上。

億二購智群商中舖位

中原(工商舖)商舖部高級營業董事戴錦輝表示,羅守輝剛購入的物業位於灣仔皇后大道東智群商業中心地舖連1樓,地下面積1,743方呎,1樓面積4,688方呎,合共面積6,431方呎,成交價1.2億元。該物業現由餐廳租用,租期至明年4月,月租約27萬元,其後若續租,租金將會調升至28萬元,按現時租金計算,可享租金回報約2.7厘。資料顯示,原業主於2013年以1.08億



灣仔皇后大道東智群商業中心地舖連1樓成交價約1.2億元。

元購入,今次轉售賬面獲利1,200萬元。另外,羅氏繼早前購入觀塘鴻圖道樂居工業大廈M層A室後,昨日剛增持另一個工廈物業葵涌美和工業大廈,涉及4樓全層,面積約7,000方呎,成交價2,900萬元,呎價4,143元。

羅守輝今年部分入手物業

物業	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
灣仔智群商業中心地舖連1樓	6,431	1.2億	18,660
葵涌美和工業大廈4樓全層	7,000	2,900萬	4,143
葵涌商住物業龍騰大廈全幢	59,544	4.38億	7,389
葵涌葵昌路美和工業大廈3、6、8、9及13樓	35,519	1.2億	3,288
筲箕灣南安街1號至7號地下B部分地舖和一樓及外牆	5,600	6,000萬	10,714
筲箕灣南安街61號地下一籃子舖	2,413	3,000萬	12,432
觀塘鴻圖道樂居工業大廈M樓A室	8,500	2,350萬	2,800

英皇集團中心全層索2億

香港文匯報訊 中區商廈交投持續熾熱,金鐘遠東金融中心中層戶最新以呎價約3.8萬元成交,刷新全港寫字樓呎價新高,另傳出長實可望短期內以天價售出中環中心一籃子物業,不少業主藉機放售手上物業。新近有灣仔英皇集團中心22樓全層及中環永安集團大廈一籃子物業推出市場,分別索價2億元及1.66億元,呎價折算2.14萬元及2.8萬元。



英皇集團中心

世邦魏理仕表示,獲業主委任代理出售英皇集團中心22樓全層,涉及建築面積9,323方呎,市值約2億元,每呎折算2.14萬元,以現況成交。該行資本市場部資深董事楊偉禮表示,是次物業放售罕有度極高,過往10年沒有類似之全層成交出現,而且位處高層,相信物業能夠吸引國際性及中資背景用家。另外,若物業選擇出租,預計租金每呎可達40元以上。

永安大廈高層意向價1.6億

同屬港島區,中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事謝立生表示,獨家代理放售永安集團大廈28樓03至07室,面積5,912方

呎,意向價約1.66億元,平均呎價約2.8萬元,連租約形式放售。現租客為上市公司,剛以每月約29.56萬元租用該單位,平均呎租約50元。

謝氏續稱,該廈過去數年的成交單位面積多為1,000方呎至3,000餘方呎,而對上一宗逾6,000方呎單位的成交需追溯至2011年。謝氏指,今番物業位於中環核心商業地帶,為區內地標甲廈,向來受各類型企業歡迎,加上中區商廈空置率持續低企,料可吸引長線投資者承接。

工廈車位買賣半年新低

另外,中原地產研究部昨日指出,11月工廈車位買賣合約登記錄得17宗及2,398萬元,較10月的23宗及2,821萬元下跌26.1%及15%,齊創半年按月新低。

至於今年累計暫錄265宗及4.83億元,較2015年全年487宗及8.00億元落後45.6%及39.6%。當中,登記額較高個案包括觀塘華成工商中心一籃子車位登記(4,800萬元)、紅磡駿昇中心(3宗總值3,030萬元)、以及觀塘世達中心一籃子車位登記(2,700萬元)。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)海航實業國際日前以每方呎樓面地價13,600元中標啟德發展區地皮,令市場嘩然。中原測量師行執行董事張競達昨日就調高本週五截標的另一幅啟德地皮估值43%,每方呎樓面地價升至1萬元。張競達昨日表示,啟德新發展區於短短個多月間連錄2宗高地價成交,為區內地價定下新指標,相信區內餘下多幅待批地皮,競爭將愈趨激烈,或會吸引其他中資財團投地,入標的發展商出價會轉趨趨取。

1K區2號地皮周五截標

啟德第1K區2號地盤本週五截標,項目地盤面積約104,411方呎,可建樓面約574,259方呎。張競達指,該地盤夾在兩地中間(第1K區1號地及第1K區3號地),景觀或會受阻,但因應最新市況,決定調升該地估值43%,由最初預計每呎樓面地價7,000元,調升至10,000元,地價約57.4億元。

中原上調啟德地估價43%

首都三房740萬破頂



日出康城1期首三房單位一年降價40萬元沽貨。資料圖片

香港文匯報訊 冬至前夕,新界出現多宗破頂成交。中原地產伍錦基表示,美國落實加息後,將軍澳日出康城1期首都仍錄一宗破頂成交,單位為6座高層RA室,面積716方呎,原則三房套房間隔,另設多用用途房。該盤去年6月開價780萬元,現降價40萬元沽貨,以屋苑同類型單位新高價740萬元成交,折合呎價10,335元。

買家購沙田中心送子

另一邊廂,美聯物業曾炯豪表示,該行日前促成一宗沙田中心一房戶成交,呎價15,382元,創屋苑同類型戶新高水平。成交單位為新寧大廈高層E室,面積288方呎,一房間隔,議價7萬元,以約443萬元成交,折合呎價15,382元。買家見屋苑已經完成大維修,而上址高層企

理,故購入作兒子居所。