

何文田站收6標 港資主導

補地價傳62.8億 信置等5企攜手爭

■是次何文田站項目設分紅比例，固定為35%。
資料圖片



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵何文田站第1期昨日截標。項目規模龐大，市傳補地價金額高達62.82億元，惟因位處傳統宅區，故市場反應仍然踴躍。港鐵公佈，昨日共收到6份標書，以港資為主。部分發展商選擇合組財團，如信置夥拍世茂房地產、嘉華國際、帝國集團、龍光地產，合共5個發展商攜手競逐，分攤風險及增強實力。而新地、長實、會德豐及新世界等大型地產商亦有落場。

昨日現場所見，不少發展商都於最後3個小時到場入標，相當謹慎。市傳高銀金融等亦有入標，但本報至截稿前仍未能聯絡到公司回應。值得注意的是，高銀金融今年3月才剛以近64億元購入該區一幅官地。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，項目地理位置優越，雖然政府加辣，但不會影響發展商對項目的興趣，入標數目符合預期。

會德豐：中資加劇市場競爭

他續說，入標財團以港資為主，因港資對港鐵項目比較了解及清楚合作模式，另外部分發展商在何文田有發展項目或發展經驗，具一定優勢。就最近中資財團頻頻在香港買入地皮發展，會德豐地產高級經理(物業估價及研究)何偉錦昨日於投標後表示，近期中資發展商以高價投地，市場競爭加劇，公司出價會考慮市場各項因素。

資料顯示，何文田站第1期規模不小，可建樓面達742,716方呎，市場指項目的招標條款列出

補地價金額約62.82億元，每方呎樓面補價約8,459元，若以樓面地價計，項目較一般官地項目平。不過，有測量師指出，港鐵需要在地皮上蓋進行工程才可以建屋，發展時間較長，而官地屬已平整土地，基本上購入後可以立即發展，兩者不能直接比較。

住宅可建樓面74.2萬呎

此外，項目亦設分紅比例，固定為35%，發展商並需額外再出價向港鐵參與競投，主要以該出價「分勝負」。翻查資料，港鐵自2014年9月招標大圍站項目開始為旗下招標地盤訂下分紅比例水平，今次為自2014年後有記錄兩年以來最高的分紅比例。

何文田站項目周邊由忠孝街、佛光街、仁風街及漆咸道北所圍繞。第1期位於地盤的北面，其北面為新地旗下天鑄，住宅樓面最多約742,716方呎，為純住宅發展，料提供約800個至1,000個單位，預期2022年至2023年竣工。市場預料

整個項目的投資額將達100億元至150億元。

啓德「地王」鄰地明截標

另一邊廂，啟德第1K區2號地盤將於明日截標。美聯測量師行董事林子彬表示，由於啟德區相繼有地皮獲中資以高價投地，反映區內後市潛力優厚，吸引發展商進駐。事實上，剛售出的地皮的入標數目亦創出新高，可見除中資外，本港財團亦積極在該區吸納地皮。在地王接連誕生下，該行亦調高該地皮估值近19%至每呎9,500元，總值約54.55億元。

資料顯示，啟德第1K區2號地盤，佔地約104,411方呎，可建樓面約574,259呎，規模適中，惟位置屬後排，估計以樓景為主，質素較早前售出的兩幅地王略遜。不過在地王效應下，每方呎樓面地價亦由早前估計的每呎約8,000元，調升至9,500元，地皮估值約為54.55億元。由於此地皮毗鄰之前的兩幅地王，若同一發展商欲繼續增持，不排除再以高價競投。



■會德豐地產高級經理(物業估價及研究)何偉錦指，公司出價會考慮市場各項因素。 記者 顏倫樂 攝



■信置夥拍世茂房地產、嘉華國際、帝國集團、龍光地產合資入標，圖為該財團代表。 記者 顏倫樂 攝

利嘉閣：豪宅明年看高一線



■利嘉閣地產總裁廖偉強(左)預期，發展商明年2月農曆年後開始發力推盤，開價或會貼二手價。旁為利嘉閣董事陳大偉。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）運房局局長張炳良日前公佈長遠房屋策略，未來10年供應目標維持46萬個單位。利嘉閣地產總裁廖偉強對此預計，本港樓市未來兩年繼續供不應求，明年住宅市場交投將呈量穩價

升的走勢，一二手整體住宅買賣登記可望增至6萬宗，中小型住宅樓價冀再升5%，而豪宅樓價更可看高一線，按年料漲8%。

中小型住宅冀再升5%

廖偉強認為，今年樓市由年初低位起步，是穩步回升，令購買力重投市場，在環球投資市場缺乏方向，加上人民幣續貶，令資金回流港樓市場，但政府為樓市加辣後，料將再次拖慢明年二手住宅成交進度，而一手成交及整體樓價則平穩向上。

他預期，發展商於明年2月農曆年後才開始發力推盤，開價或會貼二手價，但不會大幅減價推售，由於首置人士的買樓稅率無影響，料發展商未必會補貼全部稅款。

他估計，明年一手買賣登記可望升至2萬宗，按年升12%，登記金額料再創新高至達2,100億元，按年升10%；二手登記料輕微回落至4萬宗。

他認為，美國進入加息周期，即使明年再加息3次，每次0.25厘，亦不超過1厘，

加上香港未必次次跟隨，因此港息仍然相對溫和，對樓市未構成重大壓力。

港置料二手拖累大市

至於香港置業行政總裁李志成表示，港銀行同業拆息（HIBOR）已顯著攀升，昨日更攀至0.68厘，今年初承造按揭的買家的供款利率達至封頂上限2.15%。加上政府於11月初加辣干擾樓市，限制住宅物業交投。相較之下，大部分發展商能為一手提供各種優惠抗衡，吸引買家注意力，料一手私樓註冊量創有紀錄以來新高。二手註冊量則將大幅下跌，拖累明年整體物業註冊量將下跌約5%。

利嘉閣董事陳大偉表示，今年樓市經歷先苦後甜再面對加辣，第二季起剛復甦的樓市，至11月初再受打擊，成交量再次急劇萎縮。他預期今年一手市場全年買賣登記量錄1.79萬宗，金額達1,902億元，創新高，而二手住宅全年買賣登記僅4.07萬宗，創1996年以來新低。

嘉匯擬農曆新年後推出



■嘉華溫偉明展示悅旗下嘉悅會所設施。 記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）今年底各路新盤推盤步伐放緩，嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明昨日表示，旗下原計劃於本季推售的啟德嘉匯，或最快於明

年農曆新年後推出。

中資進取無礙推盤步伐

早前啟德地再度破頂標出，溫氏對此表示，個別中資發展商出價進取，認為有競爭才有進步。又認為不會影響旗下區內樓盤定價，「買麵包的人與買麵粉的人不同」，項目要視乎市場承擔能力而出價，但不會影響推盤步伐。

系內將軍澳嘉悅昨日向傳媒展示現樓會所。溫偉明指，該盤全盤372伙目前尚有1伙待沽，暫未開價，有機會以招標形式推出，項目推售至今已套現逾30億元。而該盤已有九成買家收樓，每方呎管理費約3.95元，未來將推出手機應用程式，供住戶預約收樓及使用會所設施。

南區·左岸增繳付優惠

另一方面，中國海外於鴨脷洲南區·左岸昨新增提前全數繳付優惠，買方於簽署臨時買賣合約日期的30日內完成交易，可獲售價1%回贈，若於60日內完成交易，則可獲售價0.5%回贈。

ONE HOMANTIN加價

會德豐地產於何文田 ONE HOMANTIN更新價單，將其中12伙加價3.55%至3.6%，該盤同時發出新銷售安排，加推6伙於12月25日發售。

另外，信和置業亦將西貢逸瓏園5座3樓G單位售價調升2%至906.1萬元，面積566方呎，呎價約16,009元。

綠表客350萬零議價購錦豐苑

香港文匯報訊 房署擬收緊公屋富戶政策，不少綠表客加快入市優質戶，刺激居二市場交投。世紀21奇豐物業鄭達昌表示，該行剛促成馬鞍山錦豐苑H座高層05室成交，單位面積428方呎，2房間隔，放盤約1個月，原開價350萬元(居二市場價)，終獲綠表客零議價承接，呎價8,178元，屬市價。

東欣苑兩房創同類新高

在港島區，世紀21溢榮地產林曉怡表示，筲箕灣東欣苑再錄成交，單位為A座(歡欣閣)高層18室，實用面積426方呎，2

房間隔，獲綠表客以368萬元(居二市場價)承接，實用面積呎價8,638元，創該屋苑同類單位居二成交價新高，呎價為該屋苑居二價次高。原業主早於1999年一手向房委會購入上址，當時作價100.2萬元(未補地價)，持貨17年至今易手，賬面獲利267.8萬元離場，物業期內升值逾2.6倍。

綠表客加快在居二市場物色大單位入市。世紀21昇地產黃文龍表示，剛錄得北角健康村大單位成交，涉及康輝閣中層F室，實用面積592方呎，3房(1套)間隔，座向西南望開揚樓景，獲綠表客以475萬元(居二市場價)承接，實用面積呎價8,024元，低市價約5%。

健康村三房低市價沽出

黃文龍稱，上址原開價500萬元，經議價減價25萬元後成功沽出。

私宅方面，利嘉閣地產劉喜燕表示，該行近日促成錦繡花園I段第一街單號屋一宗二手成交個案，面積1,036方呎，單位為三房間隔。業主原開價1,150萬元，經觀察該屋苑同類型物業成交後，減價132萬元或約11%，即獲買家成功以1,018萬元承接，折合呎價9,836元。據了解，原業主於2004年6月以約338萬元購入上址，是次轉手，賬面獲利680萬元，升幅逾2倍。

錦繡花園單號屋減11%

劉喜燕又指，錦繡花園於12月份暫錄6宗二手買賣成交，平均呎價9,842元。



■馬鞍山錦豐苑 資料圖片

美聯：十大屋苑流通歷史次低

香港文匯報訊 美聯物業綜合土地註冊處資料顯示，截至12月20日為止，本年迄今十大屋苑合共錄2,836宗註冊登記，比起去年全年2,719宗高出約4.3%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年

十大屋苑實際宗數仍處偏低水平，而反映其活躍程度的流通率(即各屋苑該年買賣註冊量佔其單位總數)計算，迄今僅約2.9%，暫時略高於去年約2.8%，但仍然是自1996年有紀錄以來次低。

甲廈新租賃成交跌17%

香港文匯報訊 仲量聯行昨日發表的報告指，本港甲級寫字樓租賃需求在11月仍然相對疲弱，新租賃成交按月下降17%，低於五年平均水平約40%。加上鯉魚涌和域大廈清拆前遷出，整體市場錄得負淨吸納量372,500方呎。

中資保中環租金升勢

儘管租賃活動淡靜，中環甲級寫字樓空置率仍維持在1.5%的極低水平，呎租按月升1.4%至每月111.9元。另外，中資企業的需求佔中環新租出樓面約70%，相當於過

去兩年平均每月新租出樓面佔比的一倍。該行香港商業部主管鮑雅歷預計，深港通近期開通將進一步刺激內地金融服務公司對區內寫字樓的需求，其租金在未來幾個月將保持增長，現時租金水平距離2008年環球金融風暴前所錄得的高位低約4%。該行研究部主管馬安平表示，該行修訂對中環甲級寫字樓市場的明年預測，由增長放緩上調為幅度在0%至5%之間的正增長。雖然愈來愈多租戶物色中環以外的寫字樓，中環租務市場最終將跟隨內地需求上升而得到支持。

本港甲級寫字樓空置率

日期	整體	中環	灣仔/銅鑼灣	香港東區	尖沙咀	九龍東
11月底	4.7%	1.5%	2.7%	1.6%	2.5%	10.7%
10月底	4.8%	1.4%	2.5%	3.0%	2.5%	10.7%

資料來源：仲量聯行研究部

比華利中港酒店
集團管理·自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店
日租450元起
訂房專線：9509 5818

灣仔·比華利酒店
日租750元起

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

山頂賣盤
香港文匯報訊 有代理看好明年豪宅樓價下，由九倉及南豐合作發展、由會德豐地產負責銷售的Mount Nicholson昨日以招標形式推出第一期的1號洋房，實用面積9,950方呎，花園面積2,967方呎，屬屋苑最大面積樓王洋房，12月25日截標。