

中資插旗 逾5內房爭啟德地

「地王」鄰地收16標書 海航未回應有否競逐

香港文匯報訊(記者 張美婷、顏倫樂)中資海航日前再以超高價中標啟德地,令測量師紛紛對該區地價看高一線。昨日該區第1K區2號地盤截標,位置毗鄰海航投得的啟德「地王」,市場關注會否再由中資投得及創出「癩價」。地政總署昨公佈地皮最終收到16份標書,符市場預期,昨日至少有5家內房企業落場爭地,包括萬科置業、龍光地產、世茂、中海外及華潤置地等。不過,「造王者」海航則去向成謎,公司昨日至截稿前都未有回應有否入標。

地政總署昨日公布,啟德第1K區2號住宅用地共接獲16份標書。業界指,雖然今趟標書數量較之前兩幅啟德地為少,但由於地皮質素不一樣,加上該區仍有多幅地皮將招標,不排除有發展商觀望招標結果,再定下一次投標策略。

海航為協同效應或出高價

記者現場所見,不少發展商於截標前兩小時始陸續現身入標,顯得對入標決定相當謹慎。值得注意的是,由於第1K區2號地盤位置剛好毗鄰海航之前投得的兩幅地皮,令市場關注海航會否再以「癩價」投地,以合併三地發展,取得協同效應,但於截稿前海航仍未有就否入標作出回應。

翻查資料,海航已動用逾142億元投得2塊啟德地皮,包括11月初以逾88億元投得啟德1K區3號地盤住宅地,每方呎樓面地價達1.35萬元,高市場預期上限87%外,該樓面地價甚至貴過同區新盤啟德一號(1

早前開售時部分單位的呎價,即麵粉貴過麵包。但高處未算高,本月19日海航再以54億元投得啟德第1L區3號住宅地,每方呎樓面地價再創新高,達1.36萬元。

新世界信置各組財團入標

除一眾中資外,昨天有份參與競投的發展商,亦包括不少本港發展商,如長實地產、嘉華國際、會德豐、遠東發展、華懋等。亦有不少發展商合組財團入標,如新世界和招商局置業、宏安與其士國際、信置與中海外及爪哇。

第1K區2號地盤佔地約104,411方呎,最高可建樓面約574,259方呎。項目市場估值最少54.5億元至63.2億元,每方呎樓面地價介乎9,500元至11,000元。有業界指,由於該地皮位置位於兩幅地皮中間,景觀可能受影響,與海航投得兩地可望啟德體育園有明顯差距,造價或不如海航集團兩幅地皮。美聯測量師行董事林子彬表示,入標反應

合乎市場預期,而啟德地皮在地王效應下,該區續成為兩地財團爭奪的市區優質地皮。中原測量師行執行董事張競達表示,啟德發展區未來雖有多幅地皮排隊推出,但市區優質地仍是發展商必爭之地,加上區內短短個多月間連錄2宗高地價成交,為區內地價定下新指標,競爭愈趨激烈。

長沙灣商貿用地推出招標

另外,地政總署昨亦同步公佈,安排本月推出一幅位於長沙灣瓊林街的商貿用地招標,招標時間由12月30日開始,並於明年2月10日截標。瓊林街商貿地皮佔地約83,184方呎,可建樓面最高為99.8萬方呎。

張競達表示,瓊林街屬傳統商業區,屬區內近年規模最大地盤,政府上月初雖為樓市突擊加辣,住宅交投明顯轉靜,整體樓市氣氛亦較之前遜色,但商業地相對影響輕微,預計該地每呎樓面地價約5,000元,地價約49.9億元。



記者張偉民攝

琨崙 22伙聖誕重售



華懋集團銷售部總監吳崇武(左)及銷售及市場部高級經理周俊豪(右)在記者會上。記者 吳靜儀攝

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)華懋集團旗下屯門琨崙昨日開放示予傳媒參觀,集團銷售部總監吳崇武表示,31幢洋房已累售9幢,成交實用呎價約1.1萬至1.3萬元,共套現2.7億元,剩餘可售單位22伙,將藉聖誕檔期重新啟動推出。

累售9伙套2.7億

吳崇武指,項目過去一年銷情未如理想,故中段暫停,進行升級工程,翻新工程基本上已經完成,所以藉聖誕檔期重新啟動。買家都選用120天成交,可有5%折扣優惠,而指定單位有3%額外折扣及印花稅津貼折扣。同時,提供360天特長成交付款辦法。

以首置買家購買金琥珀洋房單位32A為

例,面積2,181方呎,4房連4套房間隔,價單定價約3,184萬,呎價14,602元,買家選用360天特長成交,扣除折扣後樓價為3,121萬元。折實呎價14,310元。若採用120天輕鬆付款計劃購買單位,以26A洋房為例,面積2,386方呎,價單定價3,151萬,呎價13,209元,扣除折扣後折實價2,653萬,呎價11,119元。

吳崇武稱,項目並不急售,現時集團可供出售單位仍以原價發售,餘下單位暫未提價,但因應地價上升,不排除單位有機會加價,甚至部分單位會以招標形式出售,但無透露加價時間及其幅度。

華懋入標爭啟德地

他又表示,集團對樓市前景有信心,故近期亦積極投地,包括昨日截標的政府啟德住宅地。雖然近期兩個啟德項目均由內房商高價中標,但他認為,只屬個別事件,希望本地發展商仍然有機會「分一杯羹」,不相信內房商會壟斷市場。至於公司如何應對政府新辣招,他指,要視乎具體市場而定。

啟德第1K區2號資料	
地皮面積	10.4萬方呎
總樓面積	逾57萬方呎
最低估值	54.5億元
最高估值	63.2億元
樓面地價	9,500元至11,000元
入標地產商	長實、新地、會德豐、嘉華國際、華懋、遠東發展、新世界、招商局置業、宏安地產與其士國際、信置與中海外及爪哇、萬科置業海外、龍光地產、中海外、世茂房地產、華潤置地等

製表:記者張美婷



樓價連升6周 距歷史高位1%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)中原城市領先指數CCL報145.44點,創63周新高,距離去年歷史高位相差1.01%;指數連升6周共1.36%,主要受大型單位上升推動。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,本周新界兩區表現突出。新界東按周升2.08%、新界西升1.71%,升幅同創8周新高。他預計新界樓價走勢繼續向上,有望率先重返歷史高位。

63周新高。港島區CCL Mass報156.33點,為63周次高,連升2周共0.22%。九龍區CCL Mass報141.52點,連升2周後回軟。四區中,新界東及西樓價較接近2015年歷史高位,分別相差0.69%及1.38%,港九兩區則分別相差2.58%及2.12%。

中小型單位63周新高

另外,CCL大型單位報147.98,創65周新高,連升6周共3.51%。CCL中小型單位報144.93點,創63周新高,連升4周共0.68%。

聖誕節來臨,濃厚的節日氣氛令預約睇樓意慾減弱,根據中原地產分行統計,本周末日十大屋苑錄得425組睇樓預約,按上週530組減少近20%,至於4天聖誕節假期則錄得585組預約。

聖誕預約睇樓跌

美聯物業分行統計,本周末日15個指標屋苑預約睇樓量錄528組,較上周末回落5.7%,並連續2周呈跌勢。而聖誕節長周末4日(12月24日至27日)則錄911組水平。

遠東:港發展商應放眼世界



遠東發展地產發展部總經理朱寶林 記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 張美婷)中資出海成為常態,近年參與本港土地亦愈見普遍,加上作風進取,在買地市場上揮灑許多地頭蟲。昨日走標的啟德住宅地皮,更錄得至少五家內房商入標競投。面對中資強勢的介入,本地地產商反應亦算正面,認為有競爭才有進步,香港發展商應該將目光放眼世界,才能獲得先機。

遠東發展地產發展部總經理朱寶林稱,今次啟德地段為各大財團必爭之

地,相信有競爭才有進步,故今次集團出價會較為進取,不過投地金額會以集團可承擔能力作指標。過往香港財團到內地做生意,現時變成中資到香港做生意,故認為香港發展商應該將目光放眼世界,才能獲得先機。

「癩」的價格可能賺大錢

早前有啟德地段以逾1.3萬元呎價投得,朱寶林稱「冇話癩唔癩,癩的價格可能賺大錢,唔癩的價格亦可能賺大錢,要從個別事件睇」。他稱,現時樓價升跌難以預測,若政府認為樓價未能控制,可能會再加辣。

華懋:每個均有自己估算

華懋財資部助理經理陳家濠表示,近來集團於荃灣和九龍塘即將推盤,而其他項目銷情理想,故希望積極競投地皮,補充土地儲備。近期較多中資機構競投地皮,他認為,每個發展商均有自己的估算,估計他們會作最進取的部署。

遠東1.2億收購英停車場

香港文匯報訊 遠東發展(0035)最新宣佈,集團已完成收購英國曼徹斯特城曼徹斯特機場鄰近一幅土地之停車場,代價為1,340萬英鎊(折合約1.27億港元)。該停車場會繼續以FSS Manchester Airport Car Park之名營運,可容納約1,500個停車位,將為集團帶來穩定現金流。是次收購將為該集團在英國壯大和維持停車場管理

業務,提供一個良好的新起點。集團目前擁有由澳洲、新西蘭及馬來西亞停車場組成的多元化投資組合,過去多年一直錄得穩定增長。Care Park董事總經理Robert Belteky表示:「是次收購是一項非常具有吸引力的投資,不僅提供甚高的投資回報率,更能進一步增加停車場泊位,提升投資價值。」

金利豐朱沃裕申重建大屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)金利豐集團主席朱沃裕及相關人士今年初以10.2億元買入南區赫蘭道2號,規劃為「住宅(丙類)」地帶,業主剛向城規會申請略為放寬上蓋面積限制,由現時25%放寬至30%,

以申請重建住宅。物業佔地約22,438方呎,申建1幢3層高住宅(另一層開敞式停車間)及7個私家車位,重建地積比率0.75倍,可建樓面約16,828方呎。

居屋富強苑兆麟苑齊破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)臨近聖誕節及新年,無礙二手居屋市場繼續錄高價成交。世紀21富山地產劉情形表示,黃大仙富強苑E座高層04室,實用面積645方呎,獲錄表客以623.8萬元(免補價)承接,折合呎價9,671元,創該苑屋居二成交價及呎價歷史新高。

原業主早於1995年一手向房委會購入上址,當時作價僅145.89萬元(免補價),持貨至今沽售價面升值逾3.2倍。

屯門兆麟苑亦出現新高呎價,祥益地產林英傑表示,涉及B座高層10室,實用面積554方呎,獲居二客以355萬(免補價)承接,折合呎價6,408元,創屋苑表呎價歷史新高。原業主於1993年以約58.2萬(免補價)購入上址,持貨23年多賬

面獲利約297萬成交。

天水圍嘉湖山莊車位再錄高價成交,消息指,樂湖居B1層單號車位,以93萬元成交,創屋苑歷來次貴車位成交。原業主於2009年以21萬元買入,物業期內升值3.4倍。目前屋苑最貴車位成交為100萬元。

大劉山頂屋過名劉鳴燁

此外,華置大股東「大劉」劉鑾雄,早前將名下山頂屋轉讓至兒子劉鳴燁。土地註冊處資料顯示,大劉上月28日將白加道31號的D號獨立屋轉售予劉鳴燁,作價3.6億元。

由於交易屬近親轉讓,故毋須支付額外印花稅(SSD)涉約3,600萬元。



富強苑 資料圖片