

新世界破頂價 78億買商貿地

長沙灣擬建兩甲廈 總投資預計120億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近日地價不斷攀升,商貿地皮亦不例外。新世界昨爆冷以近78億元奪得長沙灣瓊林街商貿地皮,高市場預期上限約4%,並打破去年11月利福國際「啟德門廊」創下的73.88億元舊紀錄,成為本港歷來最貴的一幅商業地王。該項目規模龐大,總樓面達到99.8萬方呎,折算每呎樓面地價7,808元。發展商擬建成兩座甲級寫字樓,並於基座部分提供商業零售樓面,業界預料項目總發展成本逾120億元。

新世界發展執行副主席兼聯席總經理鄭志剛昨日表示,十分看好九龍西的未來發展,而瓊林街地皮是九龍西近年來最大規模商貿用地,同類供應在區內甚至全港均極為罕有,項目將發展成為甲級商廈。初步計劃興建兩座甲級寫字樓,並於基座部分提供商業零售樓面。

鄭志剛:看好西九發展

翻查資料,新世界近年雖然活躍於賣地市場,經常參與招標競投,但少有進賬,對上一幅買入的土地已為2014年10月中標的港鐵大圍站項目。而新世界今次中標屬市場預料之外,皆因一直的大熱門為於同區有大量發展項目的億京,同場較勁的還有一眾大仔沙及傳統地產商,如新地、長實、中海外、鷹君、信置與爪哇、會德豐地產、羅氏集團等。

可建總樓面近100萬呎

公司又指,該用地景觀開揚,北面山景,西面可遠眺昂船洲大橋,部分高層戶更可享受海景,而且長沙灣一帶發展近年積極轉型,不少工廠已轉型作商廈發展。市區核心地段商廈長期供不應求,預期整體商廈市場將平穩發展,商廈租金和售價將持續上升。

資料顯示,長沙灣瓊林街商貿地佔地約83,184方呎,可建總樓面為998,210方呎,規模相當大。而成交價77.9438億元,較市場預期上限高約4%,同時亦打破去年11月利福國際以73.88億得啟德第1E區2號地盤的舊紀錄,成為歷來成交價最貴的商業官地。

紀錄季內或連連刷新

不過,本季度政府安排另一幅啟德地皮招標,位於啟德第1F區2號地盤,可建樓面達204.99萬方呎,以及中環美利道商業地截標,可建樓面46.5萬方呎,兩地的市場估值均超過100億元,可以預見紀錄於本季將再度被刷新。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,今次中標價比預期略高,反映發展商對大型商貿地皮的渴求及對香港商用物業前景有信心,並估計該項目總發展成本要120億元以上。又指,項目落成後可分拆出售或長線收租,彈性較大。

美聯測量師行董事林子彬指,過去黃竹坑、葵涌,以至啟德區的商業項目反應均理想。而且項目距離地鐵荔枝角站只約十分鐘步程,發展潛力不俗。林子彬估計,若計及建築費等發展成本,料項目總投資額高逾100億元,勢成區內地標式項目。



瓊林街商貿地檔案

地盤面積	83,184方呎
可建樓面	998,210方呎
中標價	77.94億元
每方呎樓面地價	7,808元
中標財團	新世界發展

製表:記者 顏倫樂



■有業界預計,瓊林街地皮日後興建甲廈,總投資將逾120億元。

近年較巨額的非住宅地價紀錄

地點	用途	總樓面 (方呎)	地價 (億元)	樓面地價 (元)	中標財團	成交日期 (月/年)
長沙灣瓊林街	商貿	998,210	77.94	7,808	新世界發展	2/2017
啟德第1E區2號地盤	商業	1,097,325	73.88	6,733	利福國際	11/2016
觀塘鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界	商業/辦公室	883,897	58.6	6,630	領展	1/2015
尖沙咀中間道15號	商業/辦公室/酒店	339,712	46.88	13,800	恒地	9/2014
紅磡紅鸞道與建灣街交界	商業	589,996	40.28	6,827	會德豐地產	8/2011
觀塘恆業街、偉業街、欣業街與觀塘道交界	商業	660,307	37.69	5,708	豐樹產業	1/2014
九龍灣啓祥道與宏光道交界	商業	852,509	34.32	4,026	高銀金融	7/2011
觀塘偉業街、順業街與海濱道交界	商貿	914,897	35.28	3,856	會德豐地產	7/2011

製表:記者 顏倫樂

旗下同區工廈完成補地價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界發展創下長沙灣商貿地地價新高之餘,地政總署昨日同時公佈,其旗下長沙灣懷德工業大廈以11.227億元完成契約修訂補地價,可以轉作商業/住宅用途,交易涉及樓面約19.4萬方呎,按此計算其每方呎補地價約5,786元。

據悉,地皮鄰近元州邨,樓齡約50年,2013年5月曾以6.5億元易手,現劃作「住宅(戊類)2」用途,商住物業則能以9倍地積比率發展。

此外,黃竹坑一幅近53萬方呎地皮,獲地政總署批出10.25億元的補地價金額,作黃竹坑站及鐵路維修車廠用途。另外,元朗大棠一個住宅項目亦以逾2.98億元完成補地價。



■懷德工業大廈每方呎補地價約5,786元。

資料圖片

世紀21:貨少錢多 樓價難跌



世紀21吳啟民(左四)指,集團目標今年一手佣金佔比增至40%。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)世紀21香港行政總裁吳啟民昨表示,住宅供不應求加上香港資金充裕,今年樓價易升難跌,樓市料平穩向上,預期上半年升約5%,今年市場以一手為主。他又指,公司今年將加強一手盤人手,目標由現時約100多人增至約300人,升幅達1倍。

他指,本港銀行存款由1997年約2萬億港元,增至現時近13萬億元。另外,雖然供應增加,美國有機會今年加息2至3次,但對樓市影響不大,買樓投資趨勢不可取代。

一手盤人手增一倍

談及集團,他指,內部今年將加強一手盤人手,目標由現時約100多人增至約300人,並會加強資訊科技發展,以及海外物業市場。目前集團有約110間分行,去年一手佣金比例佔30%,目標今年提升至35%至40%。

吳啟民表示,去年政府採取行政手段加壓壓抑樓價,但樓價並未有如預期下跌,當市場逐步適應加壓後,一手市場成交量率先回升。在農曆假期後,市場氣氛逐步升溫,發展商加快步伐部署開售,交投量已見回升,亦出現大額成交。至於二手市場,業主不像發展商般可以提供稅項補貼吸引買家,但同

樣持貨力強,不急於套現,令供應更緊絀,導致二手「有價無市」,短期內成交量進一步收縮,並預期今年二手成交量持續低企。下半年樓市會面對加息影響,以及香港政府換屆,新班子上場,存有一定不明朗因素。然而,加息有秩序地逐步上調,對香港影響心理多於實際。

投資者料攻舊區舖

至於商舖租金經過上年調整後,核心區租金調整接近完成,預期今年商舖租金表現會走向兩極化,核心一線商舖料輕微下跌或持平。而設於人口稠密住宅區商場如元朗,將軍澳等舖位,主要提供日常用品消費,舖位需求殷切,租金保持穩定向升。在買賣方面,二千萬以下的基層地區舖位更受投資者歡迎,因印花稅成本較低,例如深水埗及土瓜灣舊區,租金回報平均達3厘,料此類舖位今年有約10%升幅。

栢慧凶宅7年升值七成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港樓價之高,連事故物業都獲追捧。市場消息指,淪為凶宅的天水圍栢慧豪園6座中層H室以340萬元售出,按單位面積494方呎計,折合呎價6,883元。翻查記錄,該單位於2013年發生燒炭自殺案,原業主早於2010年以195萬元購入單位,持貨逾6年間賬面仍能賺取145萬元或74%。

據悉,同座數一個極高層H室,數日前錄得480萬元成交,撇除樓層景觀因素,今次凶宅成交較此低出100萬元或21%。

屯門公居屋攀新高價

同屬新界區,屯門二手公營房屋售價繼續攀新高,祥益地產黃慶德表示,屯門龍門居9座中層B室,實用面積431方呎,以290萬元(免補價)成交,折合呎價為6,729元,創同類單位居二

價歷史新高。原業主於2013年以約177萬元(免補價)購入上址,持貨3年多賬面獲利約113萬。

屯門公屋田景邨呎價破頂,祥益地產邱志偉表示,田樂樓中層15室,實用面積349方呎,兩房一廳,以242萬元(已補價)易手,折合呎價為6,934元,呎價創屋苑新高。

原業主於2010年以約85萬元購入,是次轉手賬面獲利約高達157萬元,單位升值近兩倍易手。

宏福苑呎價再度撲1萬

大埔居屋宏福苑呎價再度撲萬元水平,利嘉閣招權峰表示,涉及宏道閣低層3室,實用面積431方呎,在自由市場連補價以430萬元成交,折合呎價9,977元。

原業主2011年連補價以185萬元購入,迄今轉手物業升值約1.3倍。



■天水圍栢慧豪園面積494方呎凶宅以340萬元售出,較一般單位低出100萬元。資料圖片

高爾夫·御苑擬周末開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴 蘇洪鏘)發展商推盤步伐加快。恒地於粉嶺豪盤高爾夫·御苑最快本周末同步開放示範單位及開價,最快本月底推售。長實於馬鞍山星漣海最快下周上載樓書,並考慮引入存款掛鈎按揭。此外,由九倉及南豐合作發展的山頂Mount Nicholson第1期落實以7.2億元售出7號洋房,呎價89,032元。

恒地:首批不少於118伙

恒地營業(二)部總經理韓家輝表示,高爾夫·御苑最快本周末向公眾開放示範單位,首批不少於118伙,當中約八成至九成為大單位。項目擬先推分層戶再推出洋房,定價擬參考新界最貴豪宅樓盤。

發展商又公布,該盤25間獨立洋房命名為高爾夫·皇殿別墅,售樓處展示其中的「屋王」A8洋房,面積3,063方呎,屬最大洋房。展望今年樓市走向,韓家輝認為市場對住



■恒地韓家輝(右)指,高爾夫·御苑擬先推分層戶再推出洋房。記者蘇洪鏘攝

宅物業需求仍然殷切,今年料平穩走向,當中豪宅看高一線。

星漣海擬引入存款掛鈎按揭

長實地產投資董事郭子威表示,馬鞍山星漣海料最快下周上載樓書,考慮引入存款掛鈎按揭,息口接近1厘。他舉例說,若購買該盤一個逾千萬元的單位,而按揭金額為五成,即約500萬元,其中按揭金額的六成,

即約300萬元可作存款並產生息口收入,息率與按息一樣,從而作為息口對沖,令實際利息支出只是200萬元。

郭子威表示,由於內地買家佔近日查詢人士約20%,因此本周末會與3,000名深圳代理做推介會,預計此盤的內地買家佔整體買家比例,會由以往旗下樓盤約5%升到10%至15%。長實營業經理楊桂玲表示,項目下周也會予香港代理提供路演。

Mount Nicholson洋房7.2億沽

超級豪宅再錄成交。由九倉及南豐合作發展,由會德豐地產負責銷售的山頂Mount Nicholson第1期早前推出招標的7號屋,最終以7.2億元沽出,呎價89,032元。7號洋房實用面積8,087方呎,設有6,039方呎花園。

新地元朗Grand YOHO二期昨更新價單,部分單位加價,如8座8樓C室,價單售價由824.77萬調升至884.77萬元,加幅約7.3%。

短租客續租旺角巨舖

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)高檔零售市道吹淡風,有短租客乘機以平租進駐核心區巨舖。多寶旺舖陳志寶表示,剛促成短租客續租旺角彌敦中心地下G1、G2及G13號舖,新租金約33萬元,較舊租金31萬元略增6%。該舖位面積約2,560方呎,按新租約計算呎租約128.9元,租約期至今

年10月。翻查市場記錄,舖位由兆安集團李太持有,物業對上一戶長租商戶,為「玩具大王」蔡志明兒子蔡加讚旗下的鐘表集團,於2014年尾以約105萬元承租,唯及至去年關閉分店,並由特賣場短租頂上。按新租金計算,較對上一宗長租約仍大減近七成。