

鴨脷洲海景地「爭崩頭」 呎價料達1.5萬元 14財團搶百億地王 中資佔半

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)香港樓價逼近歷史新高之際,港島區有機會再誕百億海景地王。鴨脷洲住宅地昨截標,除估值高,競爭亦非常劇烈,共14組財團競逐,當中不乏由4間地產商合組「巨無霸」財團入標,而獨力入標或夥拍其他發展商入標的中資財團亦有7組。市場預期項目每方呎樓面地價可達1.5萬元、地價高逾114億元,為港島區近6年來最貴住宅地皮。



港鐵南港島線通車後招標的鴨脷洲臨海住宅地,發展商「爭崩頭」,地政總署昨公佈,鴨脷洲利南道前駕駛學院用地收到14份標書。昨日現場所見,包括長實、新地、新世界、萬科置業、中信泰富、中海外等代表均有現身投標書。由於今次地皮最高估值逾百億元,為求分擔發展成本及增加中標機會,更有多家發展商合組財團,如會德豐、置置、恒地與帝國集團合夥。

集團與佳明合作,今次入標乃看好今次港島區罕有市區地,享有全海景,集團出價視乎周邊樓盤。

地皮罕有 出價勢進取

有中資發展商亦指地皮具吸引力,出價會較為進取。萬科置業(香港)項目董事鮑錦洲表示,「這塊地皮都很罕有。」被問到最近出價會否進取些才可搶得地皮,他就指,「應該都要的。」

落成呎價料2.2萬元

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為,是次入標數目符預期,始終發展成本高,相信發展商傾向合資發展以減低風險。地皮雖近工業區及可能塞車,但坐享全海景優勢,加上港鐵南港島線已通往鴨脷洲,有一定吸引力及發展潛力。他估計項目每呎樓面地價約1萬至1.2萬元,落成後每方呎可賣2.2萬元起跳,總發展成本要130億元或以上,倘發展商打算打造超級豪宅,估計中標樓面地價可能高達1.4萬元至1.6萬元。

鴨脷洲利南道商住用地臨海濱,可享開揚海景,資料顯示,地皮佔地面積126,595方呎,最底3層可用作商業發展,而對上樓層則限作私人住宅用途,最高地積比約6倍,可建總

樓面為762,091方呎,預計可提供約1,420伙住宅。市場估計項目每呎樓面地價介乎1萬至1.5萬元,地價約76.2億至114.3億元。

回顧本港的百億住宅地王不算多,全港對上一幅成交價達百億元的土地,是2013年3月由嘉里奪得的何文田常樂街地皮,地價116.88億元;而港島區上一幅百億地王,則是2011年6月由長實中標的半山波老道地皮,地價116.5億元。迄今,信置於1997年3月奪下的港島小西灣即現藍灣半島地盤,仍是本港最貴住宅地皮,成交價118.2億元。



中信代表入標。

蘇洪鏘攝



黃光耀稱海景地難得。

蘇洪鏘攝

鴨脷洲前駕駛學院用地昨收到14份標書。

資料圖片

截標地皮小檔案

地點:	香港鴨脷洲利南道
地段:	鴨脷洲內地段第136號
用途:	住宅(甲類)
地盤面積(方呎):	126,595
可建樓面(方呎):	762,091
市場估值(億元):	76.2-114.3
每呎樓面估值(元):	1萬-1.5萬
接獲標數(份):	14

入標財團:新世界,萬科,中信泰富,長實,新地,中海外,會德豐及置置。恒地與帝國集團合夥,世房及爪哇集團合夥,中渝置業與資策、泛海、華置合夥,英皇與佳明合夥,龍光地產與合景泰富合夥。

整理:記者 蘇洪鏘

樓價撲歷史高位 勢掀新升浪

樓價指數逼近歷史新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價指數直逼歷史新高。中原城市領先指數CCL最新報146.83點,為歷史次高,按周升0.16%,連升2周共0.64%。最新指數僅與歷史高位(146.92點)相差0.06%或0.09點。CCL即將升穿歷史高位,預計元後樓價新一輪升浪重臨。

九龍CCL最勁 7周升3.23%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,早前啟德地皮高價售出,加上同區新盤熱賣,刺激九龍樓價4周內三度創歷史新高。本周CCL四大整體指數三升一跌,四區指數二升二跌。九龍CCL Mass最新報147.04點,連續2周創歷史新高,按周升0.16%,連升2周共1.57%。美國加息後7周計,九龍樓價累升3.23%,表現為四區之冠,顯示九龍樓價領導大市向上。

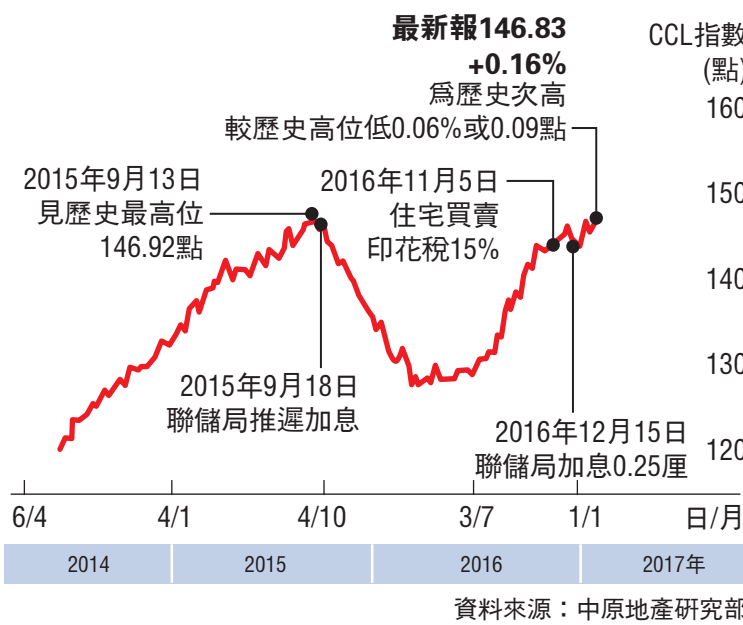
港島CCL Mass報157.90點,為71周第三高,按周跌0.17%。新界東CCL Mass報

152.34點,按周升0.71%,連升2周共0.96%。新界西CCL Mass報129.55點,按周跌0.68%,連跌3周共1.61%。

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報148.66點,為歷史第三高,按周微跌0.03%。CCL(中小型單位)報146.79點,為歷史次高,按周升0.06%,連升2周共0.56%。CCL Mass及CCL(中小型單位)於3周前創歷史新高後,在高位反覆爭持。CCL(大型單位)報147.02點,按周升0.69%,連升2周共1.09%。

預約睇樓升13.7% 「嘉匯」今售

據美聯物業分行統計,本周末(2月18日至19日)全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約506組,較上周末升約13.7%,連續3個周末向上。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,新盤陸續應市推出,全城焦點啟德全新盤「嘉匯」今日首度發售,刺激市場購買力釋放,一手陽春市持續。



二手頻破頂 東濤再誕居屋王

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)近期二手樓及居屋樓價愈升愈高。鯉魚涌康山花園前天誕下全港呎價最貴居屋王後,同是港島東區位於筲箕灣的東濤苑又有居屋王誕生。該單位呎價14,625元,除創下東濤苑歷史新高,亦屬全港歷來第四貴。

海景盤易主 呎價14,625元

宏智物業客戶經理梁志青表示,東濤苑曉濤閣A座中層5室,實用面積400方呎,兩房兩廳,享有海景,剛以585萬元連補價易手,呎價14,625元。單位呎價除創下東濤苑歷史新高,亦屬全港歷來第四貴。對岸黃大仙嘉強苑亦創新高。世紀21富山地產劉倩彤指,該屋苑B座高層1室,實用面積559方呎,獲錄表客以485萬元(免補價)承接,折合呎價8,676元,創該屋苑表客成交價新高。

私人住宅錄高價成交,世紀21魏仕良表示,將軍澳怡心園4座高層A室,實用面積654方呎,3房(1套)間房,座向東北,位處單邊,屬優質戶,獲區內首置客以670萬元承接,實用面積呎價10,244元,創該屋苑成交價歷史新高。

中原胡耀祖表示,馬鞍山迎海,星灣新近錄20座中層D室易手,實用面積497方呎,業主開價約710萬元,零議價將單位易手,折合呎價14,286元,創同類單位新高價,較市價高出約5%。原業主於2014年初以510萬元購入,持貨3年額印稅SSD期滿,單位升值約39.2%。

世紀21日昇蔡嘉駿表示,北角七姊妹道18號寶城閣中層戶,實用面積342平方呎,現改開放式間隔,座向北面望樓景,原開價480萬元,經議價後獲區內用家以477萬元承接,實用面積呎價13,947元,創物業成交價歷史新高。

意花園首批沽清 粉嶺盤呎價1.6萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新界區新盤戰況升溫。正當長實昨晚沽清元朗意花園首批28幢洋房並提價加推之際,恒地昨晚公佈以高於同區二價40%推出粉嶺高爾夫,御苑首批118伙價單,實用面積373方呎至1,314方呎,最高7%折扣,折實平均呎價15,898元,折實入場598.641萬元。

高爾夫,御苑貴二手40%

恒地營業(二)部韓家輝表示,高爾夫,御苑首批單位參考新界區最貴分層豪宅價,示範單位今日起開放予公眾參觀。據了解,首批118伙中,3房至4房佔98伙,1房至2房各佔10伙。此批單位售價由643.7萬至2,482.8萬元,折實價由598.641萬至2,309萬元,較同區二手價高40%。至於長實以全速派稅招徠的元朗意花園,昨晚首批賣28幢洋房,長實執行董事趙國雄表示,意花園於開售首45分鐘已錄20伙認購,當中包括數組買家大手認購超過1伙,對銷情感到滿意。消息指,昨晚沽清28幢洋房,折實入場1,881萬元,折實入場呎價13,624元,另外洛蔓大道19號屋

及20號屋以招標形式出售。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,昨日有16組美聯客戶到場,其中一組購兩伙,料涉樓價5,200萬至5,300萬元。

昨晚意花園推售的28幢洋房,其中入場單位為洛蔓大道35號屋,折扣售價約1,755.9萬元,實用面積1,476方呎,呎價折實約11,896元。百利保於元朗洪水橋的富豪·悅庭昨日以招標形式售出85C號洋房,由一組內地客認購。該洋房實用面積2,388方呎,售價3,163.2萬元,呎價13,246元,為項目暫錄成交中最高售價及呎價的洋房。買家可享優惠包括代繳部分從價印花稅及買家印花稅,同時享有2個車位認購權利。

華懋於九龍塘的雲門昨售出第2座9樓B單位,成交價4,548.46萬元,實用面積1,260方呎,實用呎價36,099元,售價已包括1個價值250萬元的車位。嘉里建設於屯門的滿山山昨更新價單,將其中至少15個單位加價,加幅約5.7%至19.3%。

九龍建業於紅磡的環海·東岸亦更新價單,將昨日撻定7伙的其中5伙加價4%至14%。發展商維持提供最高14%售價折扣。

李兆基女婿10億購麗東軒

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒地主席李兆基女婿鄭啓文持有的順豪物業及順豪控股昨聯合公佈,順豪物業之全資附屬公司與恒基兆業地產之全資附屬公司訂立買賣合約,順豪物業將收購Enhance Invest Inc全部已發行股本,代價10億元。Enhance Invest Inc為一間投資控股公司,其主要資產為大城市100%權益。大城市主要資產為坐落於香港北角春秧街88號名為麗東軒酒店。

該物業為麗東軒酒店,地盤面積9,557方呎,建築規劃面積143,342方呎,有客房317間,並配有餐飲及游泳池設施。順豪物業將透過內部資源及銀行借款為該收購提供資金。

擬先出租 長線重建

順豪物業董事會認為,10億元代價意味著每方呎僅約6,900元或每個房間僅約310萬元。董事認為低價投資北角大型物業,極具吸引力。

順豪物業無意經營於該物業內運作的酒店業務,而是尋求將該物業按中期期限出租予酒店運營商。由於其優越的零售、商業及娛樂位置,順豪物業管理層之長期目標是適時將該物業改造或重建,以作長期投資。

葵涌火炭項目申建3779伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府持續增加土地供應,地產商亦趁勢為旗下項目申請規劃許可,希望在增加房屋供應的大方向,旗下地盤得以「鬆綁」放寬住宅發展的限制。同珍葵涌昌榮路1號至7號、中洲投資控股火炭灣街地盤同屬綜合發展區地帶,規模均相當龐大,近日都向城規會入紙申請起樓,可提供單位分別達1,336伙及2,443伙。

中洲控股於2015年以11.2億元向瓜哇控股購入一幅位於火炭灣街及樂景街的地鐵火炭站和毗鄰地皮,剛向城規會提出規劃申請。項目現位處「綜合發展區(1)」地帶,地盤面積約534,481方呎,擬作大型綜合發展項目發展,計劃興建8幢37層至47層高分層住宅,住用總樓面2,056,755方呎,提供單位約2,443伙。

此外,同珍集團旗下葵涌昌榮路1至7號廠房,現時主要位處「綜合發展區」地帶,佔地162,999方呎,申請人提出作大型商住發展,住用樓面約786,375方呎,非住宅樓面(包括辦公室及零售)約250,241方呎,擬建4幢40層高分層住宅(包括2層地庫及3層平台),另有1幢樓高14層的非住用樓宇(包括1層地庫及3層平台)。

據悉,項目擬提供1,336個住宅單位,戶型由1房至3房,面積介乎342方呎至780方呎。此外,申請人亦建議將高度由主水平基準以上120米放寬至145米。