

市建卑利街收22標破紀錄 無懼樓價逼新高 港資明言貴三成搶地

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)正當樓價逼近歷史高位之際,港資及中資大小發展商群起搶地,即使是只可建百多伙的「狹地」都不放過。市建局中環卑利街項目昨日截收22份標書,創局方標書數量新高,更有本地發展商務求搶地,直言出價已調高達三成。同日,有傳媒透露多於一組中資財團,豪斥逾150億元競投鴨洲住宅地,勢問鼎歷來最貴「地王」,反映本港及中資搶地戰火,已滲透至市區每一角落。

財政預算案明日(周三)將近公佈之際,昨日有傳媒報道,上周截標的鴨洲洲南道臨海住宅地獲多於一組中資財團,以志在必得之勢豪擲逾150億元投標爭奪,較市場預期上限高出近四成,勢挑戰本港最貴住宅地,平均每呎樓面地價高達2萬元。「地王」花落誰家相信日內分曉,不過開標之前,一眾本地及中資財團已在昨日截標的中環重建項目短兵相接,搶地戰已進入白熱化。

樓面呎價料逾1.5萬元

市建局中環卑利街/嘉咸街發展計劃地盤A,上月初大收43份意向書創歷來新高,及至昨日截標。市建局傍晚隨即公佈,項目共截收22份標書,創局方有記錄以來新高,打破2015年馬頭角北帝街/新山道項目收20份標書的紀錄。市場早前估計市價約15億元,按可建商住樓面約10萬方呎計,每呎樓面地價約1.5萬元。

記者昨日現場所見,入標財團包括希慎、宏安、其士國際、香港興業、英皇、長實、新地、信置、莊士機構、會德豐、遠展、以及香港小輪等。同時亦出現多間中資發展商參戰,包括龍光地產、萬科、世茂房地產等。

英皇:出價參考SOHO區

英皇高級物業主任劉超群表示,項目位處中環

核心地段,區內同類住宅供應少,故看好區內樓價向上,出價會考慮項目要提供多用途會堂、綠色環保系統等因素,並參考中環及SOHO區樓價。

遠展地產發展部總經理朱寶林稱,中環好少有住宅地供應,而今次項目地點優越,故需上調出價兩成至三成,雖然毛利可能會被壓縮,但冀仍有合理回報。他認為港島區二手樓價自4年前一直滯後,預料有追落後空間。

其士國際物業發展部司理世華形容,項目是中環優質地,出價會跟市場。會德豐地產估價及研究高級經理何偉錦稱,項目位置方便,建築成本料較高。

可建8.4萬呎樓面共116伙

資料顯示,卑利街及嘉咸街地盤A,地盤面積約9,580方呎,提供約84,282方呎住宅樓面(約116伙),以及約15,715方呎樓面作多用途活動會堂及商業用途,並提供不少於3,229方呎公眾休憩用地。局方列明,為提供可持續發展的生活環境,發展商須列明有關標準與品質、可持續發展和智能系統的要求興建項目。

項目為市建局首個引入「智慧樓宇」概念的重建項目,招標條款顯示,中標財團賣樓收益達22.4億元起,須向市建局分紅,首4,000萬元分紅兩成,其後每4,000萬元遞增10%,分紅比例最高為五成。



市建局截標項目小檔案

項目	卑利街/嘉咸街發展項目地盤A
地盤面積	9,580方呎
住宅樓面	84,282方呎
提供伙數	116伙
多用途會堂/商業樓面	15,715方呎
入標財團	希慎、宏安、其士國際、香港興業、英皇、長實、新地、信置、莊士、會德豐、遠展、香港小輪、龍光地產、萬科、世茂等

記者蘇洪鏘 攝

製表:記者 蘇洪鏘

內地客近千萬辣稅掃理華

一名持香港身份證的內地客斥資6,447萬元入市理華3個高層戶。資料圖片



長實地產投資董事郭子威(左)指,落禾沙星連海或下周開放示範單位,並傾向大手優先買樓。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)正當長實於馬鞍山落禾沙星連海將於本周內上載售樓書,下周開放示範單位之際,貼鄰由恒地發展迎海2、3、4期昨公佈將其中56伙封盤。此外,一名持有香港身份證的內地客斥資6,447萬元狂掃大坑理華,需付約967萬元辣稅。

星連海本周上載樓書

長實地產投資董事郭子威表示,馬鞍山落禾沙星連海鐵定本周上載售樓說明書,希望下周開放示範單位,本周四開始將分別於沙田置富第一城及紅磡黃埔新天地時尚坊進行路演宣傳,傾向大手優先買樓。本周末會再向3,000名至5,000名內地代理推介樓盤。該盤樓花期約15個月,提供454伙,包括3房戶(實用738方呎至798方

呎)及4房戶(實用1109方呎至1732方呎)。

他認為,近期一手盤銷情旺,皆因二手叫價硬,成交不多,一手銷售反應反映市場穩定,但不屬於小陽春,還看3月美國會否加息,但他料今年美國加息一至兩次,由於本港低息環境持續,料今年樓價仍有5%至10%升幅。

迎海封盤盤取實星連海

另一方面,恒地於馬鞍山迎海·星灣(2期)、迎海·星灣御(3期)及迎海·駿岸(4期)昨上載銷售安排,分別停售1伙、46伙及9伙。

一手成交方面,永泰地產於大坑理華獲一名持香港身份證的內地客斥資6,447萬元入市3個高層戶,擬作長線投資之用。據成

交紀錄冊顯示,該3伙單位包括33樓B室(面積383方呎),屬連裝修示範1房單位,以1,415.5萬元成交。另外,35樓A室(面積612方呎)及35樓C室(面積610方呎)同為2房戶,以同一張合約約5,032.2萬元售出。

理華賣剩天台特色戶

美聯區域聯席董事郭慶華表示,由於該名持有香港居民身份證的內地客,無需付30%辣稅入市。惟因在本港已持有其他物業,因此需付15%樓價作雙倍印花稅(DSD)稅款。以該3伙合計約6,447.7萬元樓價計,需付約967萬元辣稅。該盤現僅餘1伙35樓B室特色單位,實用面積760方呎,並連191呎天台的空中花園,所有分層標準單位已沽清。

利率風險升溫 1.7%定息按爭客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)不少市民擔心美國有機會加息會影響香港,經絡及中原按揭昨日齊推出「首年1.7%定息按揭計劃」吸客。

經絡按揭轉介市場總監劉圓圓指,是次推廣的定息按揭計劃,首年可享低至1.7%的定息年利率優惠,其後按揭息率低至H+1.3%,以最新銀行拆息為0.48%計算,實際按息1.78%,罰息期2年,現金回贈高達1.45%。

她又指,當加息周期重臨,上述按揭優惠更可凸顯息率效果。舉例說明,假設加息周期首階段加息25點子,P按計劃的實際按息將會由2.15%升至2.4%。若以100萬元按揭額計算,還款期30年(即360期),採用上述定息按揭的買家,首年利息開支可節省29.2%。若然加息幅度達50點子,利息開支更節省36%。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指,今

年1月起銀行同業拆息逐步回落,加上銀行調減新造H按息,導致目前H按息由去年底之2.1厘降至1.79厘(以今天1個月拆息0.49%計)。是次首年定息1.7厘之計劃,除有鎖定首年供款作用,首年按息1.7厘之水平更低於目前市場H按息1.79厘。

美聯看好二手升溫

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,近期樓市一手交投熾熱,銷情相當理想。不過,美國加息及本港銀行會否跟隨成為買家入市的其中考慮因素,故是次推出的定息按揭計劃將可滿足部分買家需要,加強置業人士入市信心。他相信,本月一手成交量可望錄約900宗至1,000宗水平;二手隨着節日因素消退,樓市升溫,高價成交頻現,預計全月二手交投量約2,500宗水平,相信3月有機會進一步向好。

華懋放售2新盤舖位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蘇洪鏘)華懋集團將旗下已入伙的新樓基座舖位放售,包括九龍城金·御門4個舖位及深水埗萬·式捌2個舖位,叫價共約6億元。

美聯旺舖高級區域營業董事梁國文表示,獲發展商委託代理多個項目的舖位放售及租賃工作。其中,九龍城金·御門放售4個舖位,建築面積1,321方呎至3,318方呎,意向售價7,168萬元至約1.1億元,平均呎價約23,093元至74,194元。該批舖位同時放租,意向租金為23.05萬元至33萬元,平均呎租約74元至250元。

至於深水埗萬·式捌放售地下及1樓舖位,建築面積分別為4,216方呎及9,613方呎,意向價約1.05億及約1.44億元,平均呎價25,000元及15,000元。其中,一樓意向租金38.4萬元,平均呎租約40元。

九龍城多個項目放租

另外,發展商部分入伙住宅項目地舖則只會放租,九龍城御·豪門2樓1及2號舖,建築面積分別4,513方呎及3,297

方呎,現時叫租24.82萬元及14.9萬元,平均呎租分別約55元及45元;同區豪門一期1樓,建築面積約18,843方呎,叫租56.53萬元,平均呎租約30元。今批推出舖位唯一新界項目,大埔寶湖道1號富·盈門1樓全層,建築面積達20,787方呎,現時叫租62.3萬元,平均呎租約30元。發展商亦乘勢推出旗下黃大仙區多個民生舖位放租,意向呎租12元至33元。

屯門割場2年損手八成

另一邊廂,商場割舖再添「蝕入骨」個案,據土地註冊處資料,位於屯門青山坊2號的割場「壹號總站」,1樓單號舖以69萬元成交。原業主於2014年9月以315.2萬元購入,迄今轉手賬面蝕246.2萬元,損手達78%,成為項目拆售以來最大宗蝕讓。

翻查市場資料,該商場由連鎖超級市場佳寶的創辦人林曉駿,於2014年拆售,呎價最高達2.9萬元,成為新界一眾割場中最貴項目。然而拆售迄今商場累錄4宗二手成交,均為蝕讓離場個案。

藍田居屋康柏苑500萬新高



馬鞍山錦豐苑E座532方呎單位以473.8萬元易手,創同類二價新高。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)一手銷售火爆情況蔓延至二手市場,連居屋售價也推升。世紀21聯誠物業謝寶昭表示,藍田康柏苑B座高層09室,實用面積645方呎,獲區內綠表客以500萬元(免補價)承接,折合呎價7,752元,創屋苑綠表價新高。原業主持貨廿多年物業期內升值3.6倍。

兆山苑高層雙破頂

市場消息指,屯門兆山苑G座高層2室,實用面積546方呎,以380萬元(已補價)易手,折合呎價6,960元,成交價及呎價齊創屋苑新高。原業主於1984年以17.7萬元(免補價)購入。

馬鞍山居屋連環錄高價成交,世紀21奇豐物業胡佩碧表示,馬鞍山錦豐苑E座高層12室成交,單位實用面積532方呎,獲綠表客以473.8萬元(免補價)承接,折合呎價8,906元,創同類戶型居二成交價新高。中原胡耀祖表示,馬鞍山居屋錦英苑新近錄H座中層02室易手,實用面積545方呎,三

房開隔,以自由市場價570萬元成交,折合呎價10,459元,創同類型單位新高價。

換樓客讓讓荃灣中心

私宅市場出現零星蝕手個案,美聯物業鍾家豪表示,荃灣中心4座中層A室,實用面積約為324方呎,原業主由於已購入另一間物業,故趕沽出現貨,無議價空間下,以約385萬元成交,折合呎價約為11,883元,創屋苑同類型戶1年新高。原業主於2015年8月以約350萬元購入上述物業,是次轉售需付樓價10%之額外印花稅,再計及其他使費後,料總計蝕手逾20萬元離場。

龍門車位196萬新高

車位市場繼續破頂,中原地產劉月華表示,屯門龍門雙號車位成交,原業主叫價208萬元,最終以196萬元將車位易手,較本月初時188萬元舊紀錄超前4.3%。原業主於2014年以134.3萬元購入車位,持貨3年,賬面升值40%。