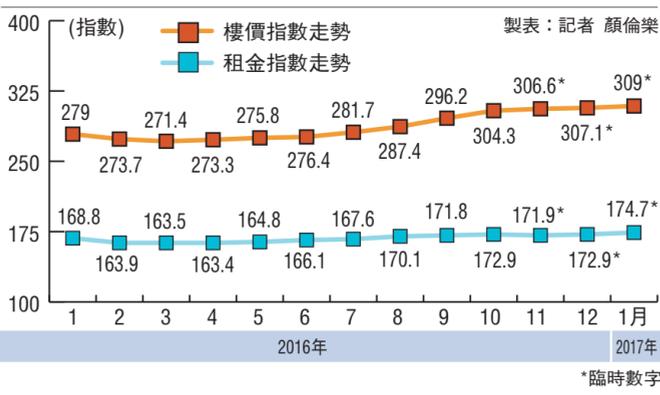


樓價再破頂 10個月飆14%

差估署樓價及租金指數走勢圖



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府去年11月為樓市加辣,但未能剷平市的高速列車。差估署昨公佈1月份私人住宅樓價指數,最新報309點,除按月上升0.62%外,指數更已連升10個月,再度創下歷史新高,10個月累計升幅達13.85%,按年則升10.75%,值得留意的是,今次升幅遍及各類物業,反映樓市全面向上。而租金指數最新則報174.7點,按月升幅1.04%,升幅跑贏樓價。

陳永傑:今年樓價漲一成

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,中原城市領先指數(CCL)已於上周五創出歷史新高,差估署數字較CCL滯後,相信未來日子差估署指數將繼續創新高。他續說,港人對貨幣失去信心,因而增加了對物業需求,樓價過去一年升幅只是補回去年下跌幅度,料今年樓價升幅靠近一成。但相信一手發展商於競爭

下,開價將相當克制,加價幅度只維持3%至5%,現時發展商傾向求量多於求價。

細分各類物業,1月份實用面積1,075方呎以下的中小型單位,最新報310.3點,按月升幅為0.62%,實用面積1,075方呎以上的大型單位,最新報281.4點,按月升幅0.68%。當中,面積最細的431方呎以下A類單位報339.9點,按月升0.59%,431方呎至752方呎的B類單位報295.5點,按月升0.65%;753方呎至1,075方呎的C類單位,報277.2點,按月升0.73%。

劉嘉輝:交投大減僅乾升

雖然樓價升幅持續,但留意細節,會發現近月升幅有所收窄。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,差估署1月份樓價指數按月升幅僅約0.6%,已連續3個月每月升幅均低於1%,與去年7月至10月二手交投較旺時期,樓價按月升約2%至3.1%有顯著收窄。

劉嘉輝認為,樓價呈升勢的同時,二手交投不但未有增加,反而再度放慢,現時樓價似乎只是乾升。

他說,去年尾二手住宅成交量放緩,由原先曾每月超越4,000多宗,逐步萎縮至去年12月2,800餘宗(以今年1月份土地註冊處註冊個案反映),創10個月新低,而今年1月二手住宅成交量亦估計僅於2,800多宗低水平徘徊,主要受辣招影響令盤源大大減少,導致樓價乾升。他認為,若影響樓市的因素不變,今年全年樓價可望上升10%,續創新高。

租金方面,1月私人住宅租金指數為174.7點,按月升1.04%,升幅較樓價更快,按年則升3.5%;其中實用面積1,075方呎以下的中小型單位,最新報177.6點,按月升幅為1.02%,實用面積1,075方呎以上的大型單位,最新報146.9點,按月升幅0.89%。

平安夥路勁 奪黃竹坑站

總投資逾百億 樓面地價每呎料1.7萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中資買地再下一城。繼龍光地產及合景泰富上周以破頂價168億元中標鴨洲地王後,港鐵最辣招標條件的黃竹坑站1期昨日同樣落入中資手中,由中國平安保險旗下平安不動產夥拍路勁的聯建奪得。路勁基建主席單偉豹昨表示,兩間公司於項目的股權各佔一半,估計項目的總投資額逾100億元。按港鐵方向,預測項目將建2幢住宅,興建單位約700伙至800伙。



黃竹坑站1期檔案

地盤面積	約1.1公頃
住宅樓面上限	576,950方呎
單位數量	約700伙至800伙
補地價	約46.84億元
折合每呎樓面補價	約8,119元
預計落成年份	2022年
中標財團	路勁基建、平安不動產
招標條款	■ 180伙實用面積不可超過538方呎 ■ 分紅比例固定為35% ■ 發展商須額外再出價向港鐵競投



黃竹坑站1期周一才剛截標,吸引14個財團入標,創港鐵項目之最。當中有6個財團屬中資或涉及中資參與,佔入標比例的43%,其餘對手亦非常強勁,包括多個傳統大型地產商如新地、長實、恒地、新世界、會德豐等等。港鐵昨公佈招標結果,項目最終由中資投得,中標財團為港人較陌生的路勁基建及平安不動產。

單偉豹看好未來樓價

消息指,項目可建樓面576,950方呎,市傳補地價金額46.84億元,每方呎樓面補價8,119元,另固定分紅比例為35%,為鐵路項目有既定分紅以來「最辣」項目之一。由於補地價及固定分紅比例僅為最低入場條件,入標發展商還須額外出價向港鐵競投,價高者得,所以,市場估計連補地價在內,發展商的出價80.77億至98.8億元,折合樓面地價每呎1.4萬元至1.7萬元,與目前海怡半島二手樓呎價相若。

單偉豹昨日披露,項目計及建築費後,總投資額100多億元,「我都覺得搶得幾犀利,建築費又唔平,但民間嚟銀行啲錢係好犀利,始終人要住,我哋認為無論如何樓價都唔會跌,政府推地點都好,由取得地皮開始,到建成樓宇都要十年八年。」

路勁基建發言人補充,今次為公司首次入標鐵路項目並首次中標,但公司並非首次在香港買地,去年8月亦曾經於官地招標時,以約9.89億元中標一幅元朗頭住宅地。集團初步打算於黃竹坑站1期興建2座住宅,提供約700伙至800伙,決定入標價時已考慮該盤涉及限呎條款等因素。

股權各佔50% 有意回歸本港

發言人表示,公司與平安不動產於項目的股權分佈為五比五,強調雙方屬長期合作夥伴,過去亦共同於廣州發展澳洲山莊,今次中標可以深化

嘉華主席呂志和:地產投資講埋都一百幾十億元,利息都唔少。不過啲家呢個世界好矛盾,利息太低啦。

新地主席郭炳聯:高地價會令發展商更珍惜手上樓盤,未來會積極於香港投地。

彼此的合作關係。他又說,公司過往主力發展內地市場,惟看好本港樓市,近年有意回歸本港,並致力投資本港房地產,未來亦會繼續積極投地,主攻可發展優質項目的靚地。

面對中資來勢洶洶,本地傳統地產商之一嘉華國際主席呂志和昨表示:「佢哋(中資)肯咁樣去搏嘅話,即係有一日會唔會坐艇就真係唔知喇。」他又認為:「地產投資講埋都一百幾十億元,利息都唔少。不過啲家呢個世界好矛盾,利息太低啦。」

多因素促使內資來港

業界指,中資在內地融資方面有壓力,人民幣貶值壓力,加上內地樓市定調「只能住不能炒」,都推動他們來港投資,而且相比之下香港地產的利潤其實不會低過內地,故成為香港賣地市場一股新勢力。美聯測量師行董事林子彬認為,近期內房積極在本港吸納土地,出價亦相對進取,反映本港優質地皮已成為內地資金必爭之地,並成為大趨勢。

路勁再度得手 平安首踏足香港

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)能夠在14份標書中突圍而出,今次路勁基建這匹「黑馬」再度搶佔市場目光,其第二大股東為深圳控股,具深圳市政府背景;而與之合夥的平安不動產來頭也不少,其母公司中國平安,近年積極在歐美豪氣吸納物業,今次終於涉足香港發展項目,印證着陸續有來自內地財團來港搶地。

路勁基建早於去年8月,以逾9.88億元投得曾經流標的元朗凹頭住宅地,每呎樓面地價約2,690元。睽違半年該公司梅開二度,再度出手成功投得黃竹坑發展項目。翻查資料,雖然該公司早於上世紀末於本港成立,之後獲深圳控股入主成為第二大股東(佔約27.34%權益),而深圳控股的主要股東則為深圳市政府,可見其來自內地的實力相當雄厚。

至於其合夥夥伴平安不動產,其母公司為中國平安,一如其他內險公司近年積極於海外「尋寶」,足跡遍佈歐美。該公司2013年以約2.6億英鎊在倫敦買下地標大廈Lloyd's Building,2015年又斥3.27億英鎊鯨吞同區另一地標Tower Place,同年更涉足美國,與中國人壽及美國發展商鐵獅門合資,發展波士頓海濱區4號碼頭項目。

中資逐鹿香港 破大地產商壟斷

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近年中資強勢湧向境外,近水樓台的香港地產市場也成為中資逐鹿之地,逐漸改變本港過去由少數本地大地產商壟斷的局面。仲量聯行最新報告顯示,本港七大發展商近5年來買地減少達半,反映本地傳統發展商影響力漸褪。同時,時代地產、中駿等內房商亦正蠢蠢欲動,表明考慮在搶地混戰中參一腳,相信未來土儲爭奪戰將更激烈。

港樓利潤勝內地 出海首選

未來來港爭地的內房商繼續增加,時代地產主席兼行政總裁岑劍雄在昨天的業績會上稱,集團一直關注本港土地,惟未有特定目標,但認為與港資有合作機會,又沒有為投資額設限。同日舉行業績會的中駿置業,主席黃朝陽稱去年集團曾在港投地,惟最終落空,未來會繼續與本地發展商合夥投地,並預期地價仍有上漲空間。他又形容,本港地產利潤空間較內地好,故成為內房拓展海外市場的首選地區之一。

另外,標準普爾企業評級副董事廖美珊也在昨天一個電話會議上表示,本地發展商如不再進取出價,難免迎來市場份額下跌。不過,她又指出內房缺乏在港發展經驗,有機會尋求與本地發展商合作以平衡風險。

港7大地產商5年拿地減半

內房商斥巨資來港「插旗」,市佔率與日俱增,仲量聯行昨天發表的《香港住宅銷售市場》指出,過去5年本港大型發展商於本地住宅市場影響力減弱,包括新地、長實、恒地、南豐、新世界、信置及會德豐等七大傳統發展商,其所投得住宅官地由2012年佔整體45%,下跌至2016年的22%,乃至近期的市建局項目及昨天開標的鐵路土蓋項目,也不敵來自內地的新晉對手。該行預計,七大發展商的樓盤佔整體私宅落成量比例,估計將由2014年的85%,下跌至2017年至2019年的53%。



嘉華溫偉明現身嘉匯售樓處。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地王頻現,新盤持續熱賣,嘉華於啟德嘉匯昨日推售第三批128伙,消息指售出124伙,該盤於短短10日累售507伙。長實於元朗意花園亦推售12幢洋房,全數沽清,該盤於11日內售出62幢房,套現逾15.9億元。

武漢買家稱港樓價合理

有武漢買家陳先生稱,以逾3,000萬元購入嘉匯一個2房及一個4房單位,會用作自住及投資,是次為首次來港買樓。對於香港樓價創新高,他認為香港樓價高企,但仍處合理水平,估計未來不會再升太多。

嘉匯單日再沽124伙

會德豐地產旗下屯門掃管笏NAPA以招標形式售出A號洋房,成交價6,200萬元,連雙車位,創項目成交金額新高,物業實用面積2,884方呎,另附1,736方呎私人花園,實用呎價2.15萬元。截至2月28日,項目累沽201伙,包括4幢洋房,為發展商進賬近14億元。

長實地產投資董事郭子威表示,馬鞍山星匯海有機會成為鴨洲地王誕生後首個開售的大型新盤,預計下周公佈開價。因應地王及市況向好等因素,集團內部調升項目售價。他透露,該盤會所連園林面積共約12萬方呎,提供逾30項設施,包括戶外泳池及宴會廳等。對於樓價再創新高,他認為,未來中

短線樓價會維持升勢,整體投資氣氛好,樓市亦會向好,即使加息次數不會多,不會造成影響。

迎海,御峰倚南齊加價

恒基地產將馬鞍山迎海,御峰部分單位加價,其中第12座5至9樓其中7伙,面積均為1,632方呎,劃一加價3%,該批單位已3度加價,累積加幅近19%。上述7伙將於本週六發售。系內於鴨洲倚南昨公佈於本周日開售5伙,部分單位加價2%至3%。



長實郭子威(左)指星匯海會因應新地王及市況向好等因素,或會調升售價。