

三國企傳爭購朗豪坊

意向價250億 較半年前估值升近2倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)鷹君集團旗下冠君產業信託,早前委託第一太平戴維斯以首席代理身份就旺角朗豪坊辦公室大樓作全球招標,9月至10月截標。第一太平戴維斯大中華行政總裁李偉文昨表示,項目意向價250億元,呎價逾3.5萬元,直言目標客戶是內地財團,初步已有2至3個中資表示有興趣,均為「國家級企業」,未來1個月至2個月會到北京及上海與他們磋商,預計今年內可以完成交易。

根據冠君產業信託2016年年報,朗豪坊辦公室寫字樓截至去年底的物業總值僅為84.77億元。若以昨日意向價250億元去計算,即短短半年多時間內,項目的價值足足升值近1.94倍。

鷹君集團正值爭產風波之際,冠君產業信託卻突然公佈將出售旺角朗豪坊辦公室大樓,難免令人對兩件事情作出聯想。早前鷹君羅氏家族已有反對出售朗豪坊,問到有沒有與羅家反對人士接觸,李偉文說:「我哋受聘的業主係冠君,而唔係鷹君後面嘅班股東,最緊要睇正式的公佈,唔好聽一啲謠言。」

貴絕九龍 不作拆售

李偉文表示,項目為旺角地標式商廈,亦是九龍第二高的商廈,樓高255米,環顧整個香港,現時少有可以整幢出售的摩天商廈,而由於香港各區都有建築物高度限制,未來摩天大廈的數量亦為數不多,故此項目的意向價將達250億元,呎價達3.5萬元。翻查資料,若以這個意向價售出,勢將打破

2011年九龍塘又一城項目188億元之最貴單一商業項目造價紀錄。

項目現傾向售予單一買家,不作拆售,李偉文形容項目「絕無僅有」,呎價賣3.5萬元相當合理。他不諱言:「我哋的目標客戶希望係內地機構,內地客戶嚟中國要買一個地標式物業,我哋物業就啱啱適合佢哋所用。」但他亦承認內地因為有外匯管制措施,對於某些內地企業融資上有難度,必須要在本港或海外有融資渠道的內地企業。

「覺得非銀行買家會成功」

不過,他強調除中資外,外國資金或本地財團亦有機會對項目有興趣,但項目涉及投資額龐大,相信有能力應付的財團屈指可數。他說:「我覺得非銀行的買家會成功買,因為銀行一定想嚟金融中心買,朗豪坊只可以係後勤基地,作為銀行的總部係差啲,但對於啲券商公司、國企、油公司就無問題。」

他又指,項目不應以現時的估值去計算,

應該用未來的升值潛力以及項目的罕有性去訂價,又以恒地早前以每呎5萬元樓面地價購入美利道商業官地,以及南豐以每呎樓面地價1.28萬元購入啟德商業官地去作比較,指若非計算將來價值,不會是這個地價。他補充,公司過去出售的優質地段全幢寫字樓,平均有35%至40%的溢價,「全幢賣同散售計法唔同」。

70萬呎寫字樓年收3.2億

朗豪坊建築群包括辦公室大樓、商場及酒店部分,據冠君去年的年報,公司現時持有當中朗豪坊辦公室大樓及朗豪坊商場,為集團主要投資物業,辦公大樓亦即今次出售的部分,樓高59層,出租率一直高企,近5年出租率一直為99%至100%(2016年為100%),去年租金收益為3.247億元,按年升6.1%。

據第一太平戴維斯所指,項目每月呎租約50元至70元。李偉文相信,未來購入的新買家,買入後會將部分樓面自用,其餘出租,預期項目未來月租或至每呎70元至80元,回報率可至3厘。值得留意是,項目曾在2005年售出4層,故現時只有55層可供出售,亦即今次招標的部分,總樓面70.29萬方呎,每層樓面約1.7萬方呎。



第一太平戴維斯李偉文稱,受聘於業主冠君,負責出售朗豪坊辦公室大樓。香港文匯報記者顏倫樂攝



第一太平戴維斯將以首席代理身份前往北京及上海與「國家級企業」磋商旺角朗豪坊辦公室大樓的交易。資料圖片

近期矚目商廈成交

項目	成交額(億元)	面積(萬方呎)	呎價(萬元)	買方	年份
灣仔大新金融中心	100	40	2.5	光大控股	2016
紅磡One Harbour Gate東座	45	28.2	1.6	祥祺	2016
旺角工業貿易署大樓	59.1	28.4	2.1	領展	2016
灣仔美國萬通大廈	125	34.4	3.6	恒大	2015
紅磡One Harbour Gate西座	58.5	39.3	1.5	國壽(海外)	2015

製表:記者 蘇洪鏘

一手銷情放緩 新盤未敢盡推



長實地產投資董事郭子威(左)表示,加推的164伙兩房單位,價單市值近18億元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤銷情有放緩跡象,各大發展商亦減少推售數量。長實於荃灣海之戀·愛炫美昨公佈於本周五只推售164伙兩房戶,帝國集團及麗新發展旗下將軍澳藍塘傲於本周六更僅推售22伙,而新地於元朗PARK YOHO Genova只加推69伙。

愛炫美擬再加價

長實於荃灣海之戀·愛炫美上周六再提價加推205伙,不過,長實昨公佈於本周五晚只推售當中164伙兩房單位。長實地產投資董事郭子威表示,由於海之戀·愛炫美首兩輪銷售的兩房戶已沽清,因此今次先推售新加推單位中的兩房戶,該批單位已錄超額登記,全部位於第3座,折實入場731.5萬元,最低呎價14,371元起,折實平均呎價16,248元,價單市值近18億元。他又稱,再加推時部分



新地雷霆(左)指,元朗PARK YOHO Genova由於向隅客眾多而在昨日再加推69伙。

單位會加價5%。他指出,由於港股向好,該盤於前日收票中投資者比例達兩成,若股市再向上升,料有關比例稍後有機會再上升。

長實地產高級營業經理封海倫說,為了向隅客開心揀到樓,本周五將預留65伙予向隅客優先揀樓,佔當日推售單位比例40%,高於上周六推售時30%比例。

她指,海之戀及海之戀·愛炫美,至今不足兩個月已已售逾1,500伙,套現逾170億元。

藍塘傲22單位周六售

由帝國集團及麗新發展的將軍澳藍塘傲上周三加推61伙,昨日公佈只推出其中20伙,安排於本周六以先到先得之形式發售,另外亦會重售兩個單位,即本周六會共推售22個單位。

新地副董事總經理雷霆表示,元朗PARK YOHO Genova前日開賣40伙售出約90%,累售超過360伙,由於向隅客眾多,昨再加推69伙。

Genova首推四房大單位

新地代理總經理陳漢麟表示,該69伙單位包括61伙的分層標準單位和8伙連平台的特色戶,包括首次推出過往期數從未有供應之2伙四房(一套)+儲物室連廁所單位,面積1,061方呎,折實入場1,370.46萬元,此類單位佔項目僅10伙,同時亦有14伙開放式單位,251方呎折實入場約338萬元。

陳漢麟指,該69伙折實平均呎價13,003元,與過往價單的呎價相近,但由於貨種不同,故不能將兩者直接比較。該批單位即日正式開始收票,視乎收票情況再決定銷售安排,好大機會本周末發售。

葵芳豐寓最快月底推售



周世雄(左)指,豐寓的售樓書和示範單位已準備好。

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)由添宙持有,位於葵芳住宅項目「豐寓」正待政府批出預售樓花同意書,預計最快7月底推售。該項目由南豐集團創辦人陳廷驊幼女、南豐榮譽主席陳慧慧私人全資持有之獨立公司豐資源負責項目策劃、開發、設計及銷售工作。

提供136伙 最細222方呎

項目位於葵芳興芳路178號,屬單幢式住宅,提供136伙單位,包括開放式、一房及兩房戶型,面積由222方呎至398方呎,基座設有專屬住客會所及園藝區。

該項目由豐資源策劃及負責銷售,豐資源營運董事周世雄表示,開放式及一房戶佔比

約80%,預計關鍵日期為2018年11月30日。豐寓的售樓書和示範單位已準備好,正待政府批出預售樓花同意書,預計最快7月底推售。定價考慮到區內二手成交價,以及參考附近的一手盤成交,包括近月開售的荃灣新盤。由於葵涌區過往十年沒有全新住宅供應,相信項目會受葵涌區內分支家庭客及投資客歡迎。

他又指,市場置業需求強勁,故對銷情有信心,預期今年下半年樓市平穩發展。項目將設有三個示範單位,包括兩個交樓標準示範單位,以及一個經裝修的示範單位,含開放式及1房單位。同時,項目亦提供10多個車位。

永發逾億售出元朗農地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)永發置業(0287)公佈,該公司透過出售出元朗屏山丈量約份第121約地段第42號餘段及地段第122號餘段一幅農地,面積約21,154方呎。

有關地皮正向地政處申請轉為私人住宅發展用途,現時上訴仍在處理中。買家則為漢英有限公司,董事為黃振漢。

東環錄首宗二手即賺24%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)東涌東環錄首宗二手成交個案,消息指,6B座中層5室,實用面積408方呎,屬一房開隔,以530萬元成交,折合呎價12,990元。

原業主於2015年年初以約425.6萬元一手買入,持貨至今未滿3年,料需付成交價10%,即53萬元特別印花稅SSD。今次轉手賬面賺逾104萬元,升值24.5%,扣除SSD及其他使費後獲利料不豐。

將軍澳廣明苑細戶升穿「5球」(即500萬元),世紀21物業分行經理魏仕良表示,廣明苑廣隆閣高層15室,實用面積426方呎,獲區外首置客以505萬元連地價承接,折合呎價11,854元,創屋苑新高呎價。

廣明苑細戶升穿「5球」

原業主於2014年連地價以290萬元購入單位,現在成功售出賬面獲利215萬元,物業3年升值約74%。

泰地產商部署來港推銷5盤

香港文匯報訊(實習記者 梁燕美)泰國地產發展商尚思瑞(Sansiri)來港推介,公司國際業務主管Cobby Leathers表示,下半年將推5個全新項目,全部位於首都曼谷的商業中心。同時會特別向香港客戶推介曼谷兩個最新的優閒生活和商業中心。

他指,出售予香港投資者的物業中,90%已成功租出,平均每年回報率有5%至7%。預計全年在香港銷售金額將達到7.5億元。

上半年在港套3.5億

尚思瑞是泰國三大房地產商,公司上半年海外市場的銷售金額(預售金額)達34億元,其中海外市場為8.5億元,佔約1/4。Cobby Leathers稱,香

他又指,旗下5個全新項目分別位於Sukhumvit 36、Ekkamai及Sathorn,將於下半年推出,新項目鄰近BTS鐵路,並處於曼谷新商業中心,有望可以吸引年輕的專業人士。另外,留意到香港客戶對高端物業的需求,公司亦計劃向香港客戶介紹位於曼谷最近的優閒生活和商業中心的兩個物業。



左起:帝皇地產集團執行董事陳卓明及尚思瑞國際業務主管Cobby Leathers。香港文匯報實習記者梁燕美攝