

中環中心拆售傳聞不絕 呎價5.6萬



中環中心 香港文匯報記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)中環中心日前以逾402億元天價易手,從成交之前便有代理傳言將會拆售。美聯工商舖行政總裁黃漢成昨日強調,該廈新買家不排除將該廈拆售的方案,不過在未正式成交前,不會有任何「摸貨」動作,相信今年內都難見拆售部署。

成交期6個月

長實周三(1日)晚宣佈將中環中心75%

權益沽出,市場消息指新買家涉及中資財團之外,亦涉及一眾本地資深投資者,當中不乏以拆售物業馳名,令今次中環中心拆售的傳聞更「似層層」。

黃漢成昨接受香港文匯報記者查詢時澄清,項目最終拆售與否仍未確定,因為在成交前不會進行「摸貨」。據悉,項目成交期為6個月,意味着拆售最快明年才能部署。雖然市傳有新買家屬意將物業拆售,然

而黃漢成補充,新買家們仍在討論如何將物業處置,例如如何拆售、預留幾成樓面收租、拆售樓面比例、車位會否拆售等,仍未有具體討論。目前,中環中心呎租介乎70元至80元,視乎物業樓層及質素。

事實上,早在中環中心落實轉手前,市場上已傳出接受「預約收樓」,並列出指引價,低層物業面積24,980方呎,指標呎價3.6萬元;高層物業面積26,967方呎,指

標呎價5萬元;而極高層樓面19,558方呎,指標呎價高達5.6萬元。市場又指,車位每個或以400萬元起。目前全港最高寫字樓呎價紀錄,則由該廈頂層79樓全層創下,呎價達55,854元。

至於鄰近商廈成交價亦與今次中環中心大手成交平均呎價3.3萬元相若,以中遠大廈為例,近期成交呎價由3萬餘元起跳,近日更錄得3.25萬元呎價成交,創中遠大廈新高。

天匯最後1伙索3.4億或招標

匯豐II待批預售 擬先推500伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)臨近年尾,兩大龍頭發展商部署銷售尾班車。恒地旗下西半山天匯推出壓軸最後一伙,並盼於年內售出,為曾經的「亞洲樓王」銷售劃上圓滿句號。而大坑偽瑪昨日宣佈調高餘貨售價5%。此外,新地昨介紹旗下深水埗匯豐發展項目第三期命名為「匯豐II」,涉及逾千伙供應,發展商表示盼盡快獲批預售,隨即推出市場。

自2009年開價的西半山樓王天匯,銷售進程經歷多番波折後終於接近尾聲。發展商恒地昨天邀請傳媒參觀該廈最後一個示範單位,涉及61樓(亦稱41樓)A室,實用面積3,917方呎,屬半複式設計,採五房開隔,附設露台外望維港兩岸景觀。恒地物業代理營業(一)部總經理林達民表示,項目未定銷售安排,仍在考慮以招標形式或以價單形式出售,盼可以年內售出。

恒地營業(一)部副總經理鄧鳳賢昨天介紹,昨天開放參觀的單位,裝修費投放達2,000萬元,傢俬及廚櫃已涉資上百萬元,燈飾涉資60幾萬元。據了解,該單位已經開價,定價約3.4億元,折合呎價86,799元。天匯全盤涉66個單位,自2013年一手例後重推,至今已累沽65伙,套現約94億元。

尚悅·方最快月內賣

系內其他樓盤,林達民表示,將於今天發售首輪68伙的鯽魚涌君豪峰,累收450票;元朗尚悅·方則仍待批預售,估計最快月內賣樓。

對於港府提出首置上車盤,恒地執行董事孫國林昨表示,若政府提出與發展商合作,只要對市民有利,集團會盡力去配合。另外,對於政府建議以強積金置業,林達民指,目前內地已有類似措施,但市場是否有足夠資金仍待觀察,其成效不能一概而論。

偽瑪餘貨售價加半成

與此同時,同系位於大坑的偽瑪昨日宣佈調高餘貨售價5%,新修訂價單將於下周一(6日)生效。項目合共119伙,目前僅餘4伙1房待售。單位面積333方呎,加價5%後,定價介乎1,243萬元至1,360萬元,呎價37,339元至40,853元。若扣除最高10%折扣,折實價約由1,119萬元至1,224萬餘元,折實呎價33,605元至36,768元。

另一邊廂,新地旗下深水埗港鐵南昌站上蓋匯豐發展項目第3期,昨天正式命名為匯豐II。新地副董事總經理雷霆指,項目仍待批預售,集團計劃2019年入伙前只賣約500伙,其餘留待入伙後推出,重申惜售策略。

匯豐II涉及兩座住宅,共1,188伙,預計關鍵日期為2019年6月30日。新地代理總經理陳漢麟介紹,戶型由開放式至四房連書房,面積由約300呎至約1,500呎。

新地雷霆:研爭與華街宅地

雷霆又指,匯豐年初開售時反應熱烈,現時已接近沽清,平均成交呎價約2.2萬元,相信匯豐II呎價將會有溫和調升。至於集團日前以逾50億元高價投得鄰近長沙灣與華街西對出一幅酒店地,他形容項目為難得一見的臨海優質項目,享270度海景,集團將會研究入標旁邊的住宅地。

恒地林達民(左)盼天匯最後一個單位年內售出。旁為孫國林(中)及鄧鳳賢。香港文匯報記者蘇洪鏘攝



天匯開放最後一伙現樓示範單位。香港文匯報記者蘇洪鏘攝



地監局：樓市未見泡沫

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地產代理監管局昨日舉行20周年慶祝酒會,地產代理監管局主席梁永祥被問到對樓市的看法,認為樓市未見有泡沫,現時樓價上升是因香港地少人多,供應失衡所致,相信政府會有相應措施去應對。

他續說,近年經紀違規個案下跌,主要由於該局加強教育及培訓行業,同時亦有教育消費者,今年為首屆頒獎予表現優秀的地產代理,希望得獎代理能成為行業的模範。

日前地監局公佈10月持牌代理人數錄得38,346人,再創新高。梁氏表示,該局有擴充監管人手,但人手不可能持續上升,希望透過教育市民,一同參與監察,令行業水平提升。而現時難以預料未來人數會否再增。

黃竹坑站2期收37意向

黃竹坑站第2期檔案



遠東發展地產發展部總經理朱寶林

會德豐地產代表

南豐集團代表

香港文匯報記者莫雪芝攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵黃竹坑站第2期昨日截收意向,收到37份意向書。由於項目的最高估值逾百億元,市場相信日後招標時,除實力雄厚的幾間大型地產商外,一眾中資亦會合組財團參與競投。

一眾中資爭百億項目

港鐵發言人公佈,黃竹坑站第2期昨日共收到37份意向書。現場所見,不管大中小的財團都有意向,例如幾間傳統大型地產商長實、新地、恒地及信置等,而中資包括中信泰富、龍湖地產、中國海外、龍光地產、香港國際建設等亦表對項目感興趣。相信日後招標時,將不乏中資入標,亦會有中小型地產商合組財團。

翻查資料,港鐵於今年初推出黃竹

坑站1期,當時收到39份意向書,今次2期的意向書數量較1期少兩份,兩期反應大致相若。據港鐵方面披露,2期屬於純住宅項目,佔地約92,570方呎,可建住宅樓面約492,991方呎,預期可建2座樓宇,提供約600個單位。

遠東發展地產發展部總經理朱寶林昨日表示,會着手研究項目。他又提早前長沙灣酒店地高價成交,指現時計數要相當進取才能投得地皮,之前市場估算合理,但結果仍較市場上高出三成以上,估計中標發展商正盤算連同旁邊住宅官地一併買入發展。

日前中環中心以402億元天價成交,他笑指:「有人辭官歸故里,有人漏夜趕科場。」問到遠展是否正在「趕科場」。他說:「咁未必嘅,大家都計數較啱。」他形容,香港發展商

地盤位置	陳伯沙紀念中學對面
地盤面積	0.86公頃
可建樓面	492,991方呎
樓宇座數	2座
預計單位供應	600伙
預計落成日期	2023年
意向書數量	37份

製表:記者 顏倫樂

見慣風浪,而今次高價成交亦不會影響日後買地出價,又認為現時本港財團的投資已經放眼全世界,再非只局限在香港。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,項目收到的意向書數量符合預期,估計將來項目會收到約10份標書。他表示,項目發展規模大,估計地價連同建築成本將過百億元,中資亦會有興趣,不會因近月國家政策而卻步。

樓面地價每呎或見2萬

他續說,港鐵站大型住宅地供應有限,如同區有項目及有協同效應的發展商,估計出價會比較進取。他估計,若合作模式與黃竹坑站1期相若,估計每方呎樓面地價約18,000元至21,000元,估值約88.7億至103.5億元。

史上最癲 一手金額破2千億

10月一手住宅買賣登記排名

項目	宗數	總值(億元)	平均價(萬元)
將軍澳日出康城4期A晉海	726	56.89	784
啟德OASIS KAI TAK	238	22.16	931
啟德龍譽	122	11.68	957
荃灣海之戀系列	43	6.48	1,507
啟德啟德1號(II)	37	5.31	1,436
屯門THE PARKVILLE	35	3.08	879
屯門城·點	33	1.69	512
啟德天寰	23	4.45	1,935
西貢傲瀆	19	3.42	1,797
元朗峻巒2A期	18	1.42	789
Park YOHO Genova			
其他項目	247	41.06	
全港總計	1,541	157.62	

資料提供:土地註冊處及利嘉閣地產研究部

香港文匯報訊 新盤銷情「有價有市」下,一手住宅買賣登記金額今年首10個月累計突破2,000億元,除打破按全年計歷史新高外,更為歷史上首次突破2,000億新里程碑。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示,今年首10個月累計,全港一手登記達16,569宗,金額更高見2,031.28億元。至於單計10月則錄1,541宗相關登記,涉及金額157.62億元,較9月回落36%及33%。

港九新界宗數全線回落

港九新界10月全線回落。新界區跌幅較大,一手登記量減45%至1,037宗,主因是之前荃灣兩個大型新盤的登記均集中在9月完成。至於港島區內只有零星貨尾在售,導致10月只有32宗登記,減少16%。九龍區錄得472宗登記,比對9月回落3%。

陳海潮指出,第四季除這兩個月只要按月保持在逾1,600宗的登記,則全年一手買賣登記量將趨向兩萬宗的水平,幾近肯定是近十年來最多;至於登記金額預期全年有力突破2,300億元,繼續刻下歷史新標記。

匯豐有望全年按揭雙冠軍

香港文匯報訊 經絡按揭轉介市場總監劉圓昨日表示,受惠於一手新盤熱賣,本港樓花按揭宗數10月升36.3%至1,055宗,首10個月則累計10,065宗,創歷史新高。相反,市場大部分購買力流向新盤下,影響二手市場,10月現樓按揭註冊錄得6,814宗,按月跌17.5%,是今年有紀錄來的最低。

雖然近日拆息因大型招股活動而抽升至0.82%的高位,惟劉圓圓相信,相關活動完結後,拆息將有所回落。此外,她認為,市場暫時仍以H按較P按有優勢,未見有H按轉P按的情況,加上銀行亦推出首年定息1.75%按揭計劃,料仍對新盤或二手按揭的買家仍有吸引力,料銀行間仍會繼續以現金回贈及各項優惠爭取更大的市場份額。

2017年即將結束,銀行之間的按揭業務競爭

更趨激烈,大型銀行的市佔率由2016年開始連續21個月市佔率逾六成,最新10月出現微跌,錄得59.7%。當中,現樓按揭排名方面,三甲排名不變,匯豐繼續其一哥地位,以21%(1,431宗)領先,中銀香港以17.4%(1,183宗)緊隨其後,恒生銀行以14.4%(979宗)進佔第三名。至於樓花按揭方面,匯豐銀行同樣繼續排第1,市佔率30%(316宗),按月上升5.1個百分點;中國銀行(香港)市佔率則按月下跌2.3個百分點至15.8%(167宗),佔第2位;第三是恒生銀行(14.6%)。

匯豐樓花按揭連贏10個月

匯豐現樓按揭及樓花按揭分別連續九個月及十個月奪冠,劉圓圓相信匯豐有望奪得全年按揭雙冠軍。

市建局旺角舊樓招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局旺角新填地街/山東街項目昨日開始招標程序,邀請40間發展商及財團入標競投,12月4日截標。項目可建商住樓面約13.46萬方呎,提供約187伙住宅,但消息人士指,招標條款中列明商業樓面及車位等於發展後交由市建局,而發展商則負責銷售住宅,實樓收益達25億元或以上就需要分紅,分紅比例最多50%。

住宅收益逾24億須分紅

項目位於新填地街331至367號,鄰近香港豪畔酒店及朗豪坊,地盤面積約14,951方呎,可建樓面134,647方呎,

住宅樓面佔112,204方呎,提供約187伙單位,另提供22,443方呎商業樓面。消息人士指,實樓收益達24億元或以上就需要分紅,按照商住總樓面112,204方呎計算,即每方呎售價約21,390元以上,就須與市建局分紅。首個6,000萬元分紅20%;第2個6,000萬元分紅30%;第3個6,000萬元分紅40%;若超過1.8億元,即實樓收益達25.8億元以上,分紅就達50%。

條款亦特別提到,單位面積最少要在260方呎或以上,並至少一半單位(約94伙)面積要在480方呎以下。另外,市建局於新聞稿中,提到項目早

前招收意向時收到41份意向書,但最終局方只邀請40間發展商入標,意味有1間發展商不符合資格被剔除。目前市場對地盤的估值14.5億至18億元,住宅樓面估值每呎1萬元,商業樓面估值每呎1.5萬至3萬元。

資料顯示,早前有份入意向書的財團包括德祥地產、鷹君、華懋、泛海、遠展、英皇、會德豐、建灝、爪哇、宏安、莊士、中海外、佳源國際、百利保、豐泰、南豐、培新、龍湖及新地等。此外,中標發展商須按協議列明有關標準與品質,可持續發展和智能系統的要求與建項目。