

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)樓價高企,地價亦水漲船高,持有大量農地的發展商則轉向補地價埋手。土地註冊處資料披露,新地西貢十四鄉項目已經完成補地價,補價金額高達158.92億元,創下史上最大宗農地轉住宅的補地價金額紀錄。按可建樓面計,其每呎樓面補地價為3,193元,據已獲批的圖則,整個地盤預計可提供約4,700伙,相當半個沙田第一城。

港最大農地轉住宅 新地補價159億破紀錄

十四鄉樓面地價3193元 建4700伙半個第一城



■新地黃植榮認為,「生地」不同「熟地」,不能將補地價金額直接比較。資料圖片

土地註冊處資料顯示,西貢十四鄉項目佔地廣達670.85萬方呎(相當於3.28個維園),可建總樓面為4,976,574方呎,總補地價金額高達158.92億元,每方呎樓面補地價為3,193元。其總補地價金額打破2009年恒地馬鞍山落禾沙項目約96億元補地價的舊紀錄,成為香港迄今為止最大宗農地轉住宅的補地價金額紀錄。

紀錄。
新地:「開山劈石」成本高昂

據發展商已獲批圖則顯示,整個地盤將建46幢6層至25層高分層住宅大廈及30層3層高洋房,市場預計可提供約4,700伙,相當半個沙田第一城。沙田第一城共有52幢樓,共10,642個住宅單位。新地副董事總經理黃植榮昨對十四鄉補地價金額傳聞不作評論,指需待稍後時間與政府一同公佈。他指出,「生地」不同於「熟地」,不能將補地價金額直接比較,得出「好似好抵」及「好似好貴」的結論,因為「生地」需「開山劈石」,發展至少需3至4年,道路建設、排污等基礎建設成本高昂。

他又指,今日香港樓價高企的原因是基於一個「簡單的經濟基礎知識」,就是房屋供應供不應求,指建造單位推出市場需要時間,料兩年後供應緊張情況才能得以舒緩,有機會達到每年1.9萬

至2萬的私樓供應量目標。對於政府十年推出46萬房屋供應量的目標,政府及發展商「一直在跑數」。

無意出售港標誌性項目

被問到長實上周以天價402億元出售中環中心,新地會否同樣有興趣出售旗下項目,黃植榮表示,集團對香港前景有信心,該公司一直扎根香港,八成資產位於香港,不會出售旗下標誌性項目。

集團今年補地價逾200億

今年新地於補地價上可謂大豐收,除上述十四鄉巨型地盤外,今年5月亦就屯門兆康第54區商住項目完成補地價,涉及逾65.3億元,兩個「巨無霸」地盤的補地價已高達224億元。除補地價外,新地最近亦斥巨資50.6億元投得長沙灣興華街西的酒店地盤,三個地盤合共涉及金額達274.6億元。

今年矚目住宅補地價項目

項目	補地價金額(億元)	可建樓面(萬方呎)	發展商
長沙灣福榮街、東京街、元州街項目	11.22	19.4	新世界
將軍澳85區石角路項目	11.61	51.9	九建
屯門兆康第54區項目	65.3	285.4	新地
元朗洪水橋項目	4.32	13.9	長實
九龍城太子道西301至301C號	2.12	4	永義
九龍城太子道西項目	1.79	4.5	新地
元朗十八鄉路龍田村第3期	4.6	12.1	新世界
油塘四山街13及15號	9.83	27.2	宏安
西貢十四鄉項目	158.92	497.6	新地
總數	269.71	916	

註:數據截至11月7日;只計算補地價超過1億元項目

製表:記者 顏倫樂

逾20年努力終有回報

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地花逾20年進行併購的十四鄉項目,項目規模極為龐大。據土地註冊處資料,項目將分成地盤A、B、C,地盤A可建住宅樓面約201.9萬方呎,地盤B可建住宅樓面約266.92萬方呎。至於項目總非住宅樓面約28.84萬方呎,分散於三個地盤之中。

劃分三大地盤發展

項目去年底及今年4月分別獲批兩份圖則。去年底批出的圖則主要涉及馬鞍山瀨水廠的部分,相信為地盤A,批建19座物業,包括17座16層至25高住宅(部分位於4層高基座),以及1幢2層高教堂及1幢2層高商業大廈。

今年4月另一部分獲批的圖則鄰近大洞禾寮一帶,相信為地盤B,准建30座3層高洋

房,另有29幢分層住宅,樓高6層至22層不等,還有1幢1層高商業物業及1幢2層高娛樂設施。另外,項目地盤C亦會有一個約18.84萬方呎的康樂設施,包括高爾夫球場、運動中心、公眾停車場等。

今年補地價破項

總結政府今年的私宅土地供應,完全由補地價項目主導。翻查地政總署文件,以逾1億元的補地價項目,非港鐵上蓋的住宅或商住項目去計算,至今政府已批出8個較大型住宅項目的補地價,總金額超過269.71億元,可建樓面合共逾916萬方呎,已創歷年新高。接下來相信仍有其他大型地盤獲批出補地價,料最終今年補地價項目涉及樓面或超越1,000萬方呎。

■新地十四鄉地盤將46幢6層至25層高分層住宅大廈及30層3層高洋房。資料圖片



海璇推大單位下周招標



■新地雷雲(左二)、陳漢麟(右二)、鍾秀蓮(左)及海匯酒店總經理高冠恩。

香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產先後於2012年及2013年以69.1億元及27.22億元投得前北角郵臨海商住用地及酒店地,經過多年發展終陸續登場。項目首期住宅部分——海璇將於本周內上載售樓書,最快下周推出招標。

新地代理總經理陳漢麟指,海璇於本週尾

段上載售樓書,並開始與代理推介樓盤資料,設於中環IFC示範單位將會予準買家預約參觀,最快下周推出招標。新地副董事總經理雷雲指出,海璇會分批招標,每批限量約10伙,首推臨海三房及四房單位,其他單位緊接推出。

雷雲:省卻揀樓時間

他認為,豪宅買家不喜歡入票抽籤買樓,又怕曝光,採用招標會最適合,買家亦只須對心儀單位出價入標,省卻揀樓時間。

資料顯示,海璇由5幢大廈組成,提供355伙,主打三房及四房單位,面積近1,200方呎至近1,600方呎;而開放式單位至兩房單位,面積近300方呎至500多方呎。另有特色單位,面積最大約2,400方呎。

一田超市進駐北角匯

至於項目商場部分名為北角匯,新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示,零售樓面分佈於

酒店、街舖及中間住宅主體部分,樓面合共約22萬方呎,提供153間舖,其中一田超市已落實租用2.9萬方呎。當中,連接酒店部分的零售樓面約6.75萬方呎,已租出70%;接連住宅部分的零售樓面約14.5萬方呎,料明年下半年開業,另外9間街舖租出50%,料明年第四季開業;中間主體部分租出30%,料2020年第一季開業。

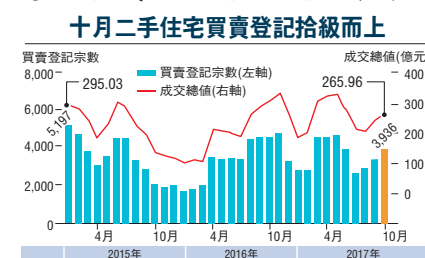
她指,店舖租由60至300元,若全部租出,年租金收入約1.7億元。她有信心的開幕前租出整個商場所有樓面,預料北角匯開業初期,平日人流達7萬至8萬。

HOTEL VIC明年中開幕

項目中的酒店取名HOTEL VIC,海匯酒店總經理高冠恩稱,酒店樓面約31.95萬方呎,提供671房間,以雙子塔式興建,全部房間都有海景,設有自助入住系統。他表示,酒店預明年中開幕,明年3月開始預租,租金與區內酒店相若,考慮提供月租。

天晉兩房955萬 貴絕將軍澳

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)將軍澳兩房戶再創新高成交,利嘉閣梁敬嚴說,天晉1期3座中層E室,面積538方呎,兩房間隔,放盤約20天旋即獲買家以955萬元承接,造價打破上月天晉兩房戶945萬元的區內兩房戶最高紀錄,呎價17,751元。原業主於2011年底以479.5萬元購入物業,現成功轉售,賬面升值近1倍。



都會軒複式雙破頂

市場錄得紅磡都會軒複式戶成交,消息指,涉及一個極高層單位,面積1,200方呎,作價2,570萬元成交,呎價21,187元,造價及呎價均創屋苑新高。

新蒲崗采頤花園車位創新高成交,消息指,屋苑3樓單號車位,新近以128萬元易手,創屋苑紀錄,比起年初同層車位造價約80萬元,一年內炒貴六成。原業主持貨5年升值近3倍。

另一方面,施政報告後,新盤旺銷之餘,二手交投近月拾級回升。土地註冊處數據,今年10月全港共錄3,936宗二手住宅買賣登記(主要反映9月中旬

至10月上旬市況),較9月再升14%,連升3個月,重上5個月前高位。期內成交總值增加10%,錄265.96億元,創近4個月新高。

二手樓成交試越3千億

若以首10個月累計,二手住宅買賣登記已達36,560宗,涉資2,559.80億元,達去年全年的90%及99%。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,今年餘下兩個月,只要二手買賣登記按月維持約4,200宗之上水平,則全年登記量有望錄得4.5萬宗,創近3年來最多;至於全年登記金額更預期可於開關5年後,再次突破三千億元的標誌性關口,挑戰3,130億元的5年新高。

尚珩分層呎價2.94萬 新界新高



■長實郭子威(右二)指,海之戀、愛炫美餘貨逐步加價。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、岑健榮)新盤持續火熱,香港興業及南豐集團合作發展的沙田尚珩昨日以招標形式售出3伙分層標準單位,最高呎價29,485元,再創新界區分層標準戶新高。另外,恒地於鯉魚涌君豪峰昨以原價加推56伙,最細面積單位218方

呎,折實入場費約486萬元。

3伙招標售出 總額逾1.45億

香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示,尚珩昨日3伙招標售出單位總成交價逾1.45億元,包括2伙四房雙車標準分層單位及1伙三房標準複式單位。最高成交價單位為1座7樓A室,面積1,980方呎,屬四房雙車間隔,擁約8.7米長橫廳及私人升降機大堂,成交價為5,838萬元,呎價29,485元。截至昨晚為止,項目共售出12伙,總成交價約為6.14億元。發展商考慮於短期內加推下一批單位。

君豪峰加推 開放戶登場

其他發展商方面,恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,鯉魚涌君豪峰昨加推56伙,該批單位平均呎價25,589元,折實平均呎價24,310元,市值逾3.63億元。是次首度推出28伙開放式戶,入場單位為5

樓J室,面積218方呎,折實呎價22,295元,折實入場費約486萬元。

他表示,君豪峰今次大致原價加推,區內細單位租務需求殷切,租金理想,料可吸引投資者及分支家庭上車客,最快下周發售。美聯布少明預計,項目細單位日後呎租料達80元至100元,回報率達4厘。美聯亦會向經該行購買該盤客戶送出價值1.28萬元旅遊優惠,名額三個。

愛炫美3房單位擬再加價

長實地產投資董事郭子威昨預告,荃灣海之戀、愛炫美反應熱烈,3房單位將於下周一加價2%,其後將分階段加價,最終加幅將由10%提升至15%,4房單位的加幅亦不會少於15%,價單會於今日上載。該盤目前尚餘約50個3房戶。

此外,新世界於西營盤項目命名臻苑,預計短期登場。臻苑提供250伙,包括開放式、一房及兩房單位,預計明年落成。



優化完成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)梁芳新都會廣場3年優化工程進入尾聲,不計一田超市,將於本月18日完成裝修並全面開業,高舖增至230間。此外,今年將斥800萬元作聖誕節宣傳。新地代理公司租務部(推廣)助理總經理陳潔儀(左)表示,廣場締造五感活潑消閒新體驗,如戶外花海提供視覺體驗。