

市建旺角項目收16標書

本地薑群起競逐 中資獨萬科參與



華懋集團財務部助理經理
陳家濠



英皇國際高級物業主任
莊瑞梅



遠東發展地產發展部總經理
朱寶林



香港小輪代表



香港興業代表

香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局旺角新填地街／山東街項目昨日截標。項目規模不大，市場對地盤的估值14.5億至18億元，吸引多間發展商入標，市建局公佈收到16份標書。昨現場所見入標主要為本地發展商，包括長實、新地及香港小輪等，大部分選擇獨資，亦有少量財團選擇合資。至於中資財團繼續「潛水」，只得萬科(香港)入標。

市建局昨公佈，旺角新填地街／山東街項目共收到16份標書，入標財團包括長實、鷹君、華懋、香港興業、建瀝地產、英皇國際、新地、香港小輪、德祥地產及遠東發展。另外，宏安地產及其士國際合資、莊士機構及信置合資；富豪酒店與百利保聯營入標。中資發展商只得萬科置業(香港)有就項目投標。

商舖須交還 出價受影響

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林

浩文表示，項目入標反應理想，反映發展商對市區項目的渴求。對許多中小型發展商而言，這項目「入場費」不高，又在「旺區」，有一定吸引力，但這類項目不是中資「胃口」。但值得一提的是，項目最值錢是商舖部分，今次中標財團要交還商舖部分，將會降低項目吸引力。他估計項目日後落成每呎可賣2萬元。

美聯測量師行董事林子彬亦表示，罕有市區用地成為兵家必爭，是次項目可興建約187伙住宅，市場對這類中小型發展項目吸納能力充裕，加上投資額相

對較細，尤其吸引中小型發展商參與競投。地皮若以每呎樓面地價約11,000元計算，項目估值約14.8億元。

華懋集團財務部助理經理陳家濠昨日於入標後表示，旺角難得有項目推出，所以公司對項目感興趣。而今次項目入場門檻較低，吸引不少中小型發展商入標，預料競爭較激烈，出價「會配合返」。

英皇：出價「偏向進取」

英皇國際高級物業主任莊瑞梅表示，項目位於旺角區，旺中帶靜，四通八達，美中不足是商業部分落成後須交回市建局，出價上會反映有關因素，但仍「偏向進取」。又指，若成功投得地盤將主要興建小型單位。

遠東發展地產發展部總經理朱寶林稱，地盤鄰近旺角朗豪坊，位置理想，集團過往於該區有不少發展項目，有「情意結」。他重申公司出價進取，料項目住宅部分日後會興建中小型單位為

主。問到樓價升幅放緩，他表示，入標已經考慮加息因素，重申不希望見到樓價升勢過急，因為升太急樓價會「好易爆」，有回調是好事。

是次項目早前截收意向，市建局最終邀請40間發展商及財團入標競投。項目可建商住樓面約13.46萬方呎，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，招標條款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，賣樓收益達24億元或以上就需要分紅，分紅比例最多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。目前市場對地盤的估值14.5億元至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。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興建項目。

旺角新填地街／山東街項目檔案

■ 地盤位置	新填地街331至367號
■ 地盤面積	14,951方呎
■ 可建樓面	134,647方呎(住宅樓面112,204方呎、商業樓面22,443方呎)
■ 單位數量	187伙
■ 標書數量	16份
■ 入標財團	長實、鷹君、華懋、香港興業、建瀝地產、英皇國際、新地、香港小輪、德祥地產、遠東發展、萬科置業(香港)；另宏安地產及其士國際合資、莊士機構及信置合資、富豪酒店與百利保聯營入標
製表：記者 顏倫樂	

紅山半島洋房加價半成



會德豐地產陳惠慈(右)及蔡佟。
香港文匯報記者梁悅琴 攝



KENSINGTON HILL的35及36樓複式A客廳。
香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅市道向好，有買家昨日斥資7,453萬元購入建瀝地產旗下啟德天寰2伙特色單位。同日，華懋等將大潭紅山半島B區其中23座洋房加價5.3%。

折實入場費1億元起

華懋等昨將大潭紅山半島B區其中23座洋房加價5.3%，該批洋房分佈於棕櫚徑及松柏徑，洋房面積由2,788方呎至3,142方呎，加價後售價由1.103億至1.299億元，加價後呎價由39,580至41,369元，扣除8.5%印花稅折扣，折實價由1.009億至1.189億元，折實呎價36,216至37,852元。

天寰2伙特色戶7453萬沽

另外，建瀝地產於啟德天寰昨日推出招標的其中2伙特色單位，一名買家斥資7,453萬元購入。其中，「星寰匯」5座地下、1樓及花園之Garden Villa D (Duplex)，面積1,396方呎，成交價3,699.4萬元，呎價26,500元。而「星寰匯」5座5樓、6樓及天台之Sky Villa D (Duplex)，面積1,375方呎，

以3,753.75萬元成交，實用呎價27,300元。

KENSINGTON HILL預約參觀

其他發展商，會德豐地產市務助理總經理陳惠慈表示，西營盤KENSINGTON HILL於上月底將最後3伙特色戶加價6.8%至9.7%。其中，35至36樓A複式連天台戶，3房2套房間隔，面積2,277方呎，連天台247平方呎，單位裝修費連設計費共500萬元，折實價1.103億元，折實呎價48,444元，現已接受預約方式開放予公眾參觀。另外兩伙特色戶為35至36樓B室複式戶，面積2,047方呎，折實價9,310萬元，折實呎價45,482元，及32樓B室，面積1,053方呎，折實價3,727萬元，折實呎價35,394元。

陳惠慈指出，該盤已入伙，自2014年9月起開售以來，累售72伙，套現約12億元。

對於近期樓價升幅放緩，她認為，港島鐵路沿線樓盤吸引，加上港島供應有限，故不擔心購買力減弱，該盤買家中自用及投資各佔一半。她又指，系內啟德OASIS KAI TAI及將軍澳MONTEREY有機會於明年年初推餘貨。

健威兩房首升穿「7球」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）樓價持續高企，各區繼續出現破頂成交。北角健威花園造價首度升穿「7球」，中原地產林龍南，涉及健威花園D座高層5室，實用面積446方呎，兩房間隔，以720萬元易手，折合呎價16,143元，創屋苑造價及呎價新高。原業主2013年9月以520萬元購入單位，持貨4年單位升值38%。

得實一房419萬成交

九龍區方面，港置譚征表示，九龍灣得實花園F座中層8室，一房間隔，面積253方呎，419萬元成交，呎價16,561元，創屋苑標準戶呎價新高。原業主於2014年底以約324.8萬元購入上述單位，升值近三成。

至於毗鄰淘大花園，利嘉閣鮑允中透露，P座低層8室創同類型低層戶呎價新高，單位面積285方呎，作價456萬元，呎價約16,000元。

銀禧97盤破頂價易手

北上新界區，利嘉閣鄧嘉瑋透露，沙田銀禧花園8座高層F室成交，實用面積約510方呎，獲買家以712萬元承接，創銀禧花園新高價，

折合呎價13,961元。原業主於1997年5月以約405萬元購入單位，持貨至今物業升值約76%。

嵐山車位兩年賺百萬

此外，土地註冊處資料顯示，大埔嵐山地庫一個雙號車位，新近以188萬元成交，創屋苑歷來最貴車位成交價。原業主2015年10月僅以81萬元購入，升值1.3倍。



北角健威花園最新呎價達16,143元。
資料圖片

一手登記癩過去年

香港文匯報訊 新盤市場持續熾熱下，利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示，綜合土地註冊處最新數據，今年11月全港共錄1,517宗一手住宅買賣登記，總值208.06億元，宗數雖較10月微跌2%，惟金額在洋房登記下，逆市大升32%。首11個月累計，一手住宅登記達18,088宗，已超越去年全年的17,922宗近1%，意味全年計已率先創下10年新高；金額更高達2,239.70億元，續創歷史紀錄新高。

My Central上月港島最旺

全港三區11月新盤登記量表現不一。港島區受惠全新盤My Central開售且錄得180宗登記帶動下，一洗前月的頹勢，錄得220宗買賣登記，較10月激增近5.9倍。期內登記額亦增5.9倍，錄得75.39億元。九龍區表現與港島相反，在缺乏全新樓盤開售下，造成登記量出現按月較顯著回落，錄得207宗登記，

比對10月減少56%。涉及登記金額亦跌32%，僅錄39.76億元。

至於新界區11月一手登記量略升5%，合計1,090宗；涉及登記金額同步錄得5%升幅，達92.91億元。

晉海蟬聯登記最多項目

按樓盤分類，將軍澳晉海項目表現持續亮麗，蟬聯11月登記量最多的一手項目，其中晉海II(387宗)及晉海(274宗)兩者共錄661宗，涉及登記金額達52.25億元，平均每宗登記約為790萬元。至於上月平均每宗買賣成交價最高者為MyCentral的約2,570萬元。

陳海潮預期，本月一手買賣登記量將回落至約1,000至1,200宗左右，金額相對跌幅將較輕微。至於全年登記量預期可達1.9萬宗，涉及金額冀破2,400億元。



MyCentral為上月平均每宗買賣成交價最高一手項目。
香港文匯報記者梁悅琴 攝

規劃署維持啟德修訂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府早前建議放寬啟德發展密度及改變土地用途，並向城規會提出相關申請。據悉，項目諮詢期間收到逾1.2萬份申述及1,428份意見，多關於區內持有發展項目的發展商提出反對，認為修訂會影響區內項目景觀，違反原有規劃意向。規劃署最新報告顯示，未打算就因應坊間申述，就改劃再作任何修訂。城規會明日將開會討論，料項目原來的改劃建議將維持原則。

城規會明日起將就《啟德分區計劃大綱草圖》召開多次會議討論，並會根據各方申述建議，去決定最終啟德發展

區的改劃方案，首日會議就討論啟德區內最為人關心的住宅及商業等的規劃改動。但業界指，由於規劃署的報告顯示政府無意作出修訂，相信最終整個大綱圖修訂建議會維持原則通過。

涉擴容及增建公屋

翻查資料，政府早前就啟德多幅用地申請放寬地積比率，並改劃部分土地用途至住宅或商業用途，估計區內可建單位數目，將由3.9萬伙增加28%至4.99萬伙。同時亦建議將四幅原定私人發展用地，留為公營房屋用途，涉及約6,000伙。

雅居樂陳氏家族4億掃鰂魚涌舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地註冊處資料顯示，樓齡約58年的鰂魚涌英皇道992至998號全幢物業，現址過去為政府教師合作社所興建物業，包括地下至3樓合共16個單位，以每個2,500萬元售出，總收購價格4億元，以每伙面積1,227方呎計，呎價20,375元。

地盤現址規劃為「住宅(甲類)」用途，佔地約10,000方呎，日後可以8倍多的地積比率發展，重建樓面逾8萬多呎，預料日後重建將要再補地價。

據悉，登記買家為名峰發展有限公司，董事包括陳卓喜、陸倩芳，陳卓喜為雅居樂主席兼總裁陳卓林弟弟，陸倩芳則為陳卓林妻子，均為雅居樂(3383)陳氏家族或有關人士。

二手回暖 現樓按增

香港文匯報訊 經絡按揭轉介市場總監劉圓昨日表示，自施政報告發表後，「綠置居」、「首置盤」等房屋政策令一眾等待上車人士失望，因此他們的購買力釋放並流入二手市場。該行研究部綜合土地註冊處最新資料，本港11月現樓按揭註冊錄7,272宗，較10月上升6.7%。以今年首11個月計算，累計宗數為94,040宗，比去年同期大升42.9%，創2011年後新高。

樓花按首11月逼萬一宗

至於新盤大戰過後，供應略為減

少，令樓花按揭宗數按月減少29%至11月的746宗。劉圓表示，縱使宗數未及10月，但今年首11個月相關宗數累計達10,811宗，比去年同期大升63.6%，更創下歷史新高。

另一方面，11月銀行按揭市佔率頭三位保持不變，匯豐分別以31.4%及22.1%的市佔率，繼續成為樓花及現樓按揭宗數的冠軍。

加息在即 銀行難啟按揭戰

劉圓認為，近月拆息大升，加上美國加息如箭在弦，相信銀行難以提供更優惠的按揭計劃吸客。

淡季租務不太冷

香港文匯報訊 儘管為暑假後的租務淡季，惟租金經過一個月短暫調整後重拾升軌。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，綜合該部數據，10月全港50個指標屋苑加權平均實用呎租報35.16元，較9月35.05元升0.3%，重返今年8月歷史高位。至於首10個月租金累升6.1%。

50屋苑租賃月增4%

50個指標屋苑10月租賃交投量累

錄987宗，較9月的950宗增加近4%。不過，指標屋苑買賣成交回暖，按月升幅達17%，較租賃成交量的升幅更大。

按地區劃分，新界區21個指標屋苑的加權平均實用呎租按月升1.3%、報30.45元；而港島區8個指標屋苑的加權平均實用呎租按月跌0.3%、報41.27元；九龍區21個指標屋苑的加權平均實用呎租報38.41元，按月跌0.7%。