

夥嘉里奪黃竹坑站2期 料建600伙 信置2年攞9地 涉資400億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵黃竹坑站2期昨日開標,由信置夥嘉里合組公司中標發展權,兩間發展商各持項目50%權益。嘉里建設執行董事朱葉培昨表示,項目可建樓面逾49.2萬方呎,將興建2幢25層及30層高住宅大廈,料提供單位約550伙至600伙。值得一提的是,信置兩年內合共斥資約400億元(包括獨資及合資)購入9幅地皮,為期內買入最多土地的發展商。

信置近年投地極為活躍,兩年內已購入9幅地皮,為期內買入最多土地的發展商,包括住宅、工業及商貿用地,合共涉資約400億元(包括獨資及合資)。除黃竹坑站2期外,今年3月公司亦夥拍中海外及嘉華國際,以83.3億元投得西鐵錦上路站1期鐵路項目。非鐵路項目方面,信置表現更為積極,於今年9月信置及世茂房地產等合組財團奪得長沙灣興華街西對出住宅地,成交金額172.88億元,破盡賣地史上住宅地價紀錄。

朱葉培:地價合理不算進取

黃竹坑站2期位於整個黃竹坑站物業發展項目的西南面,對面為新會商會陳白沙紀念中學。項目上周五截標,當時收到10份標書,入標財團以本地發展商為主,長實、新地、恒地、新世界等多間大型地產商均有入標,今年3月投得黃竹坑站1期的路勁基建亦有再次合組財團投標。但最終項目由信置與嘉里合組財團擊敗其餘9個強勁對手手標。

朱葉培表示,項目位置理想,既是市區地,未來落成樓宇更可遠眺深灣遊艇會海景,故今次地價合理,公司出價亦不算進取。惟他未有再進一步披露項目的投資額。

不過,他透露,項目將來向南景觀較開揚的大廈樓高約25層,會提供大單位,另一幢向內圍的30層高住宅大廈則以兩房單位為主。他續說,港島南有地鐵概念,區內不少工廈已經陸續轉作商廈發展,未來住宅需求龐大,而且黃竹坑站項目會設有約50萬方呎的商場,可配合居民生活需求。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,是次項目總地價金額預料較1期略高,預計落成後每方呎可賣3萬元。資料顯示,早前市場曾傳出1期的補地價約1.9萬元,故此他預料項目的最高估值可至103.5億元(包括補地價金額及額外向港鐵的出價),每方呎樓面地價約2.1萬元。

每呎補地價10個月升30%

翻查資料,黃竹坑站1期今年1月招標時

的補地價僅約46.84億元,每呎樓面補地價為8,119元,但第2期的補地價高達52.1381億元,每呎樓面補地價為10,576元。換言之,黃竹坑站地價短短10個月內急升三成,拋離其間樓價逾10%的升幅。

業界指,該補地價反映近月市況變化之餘,由於項目可遠望海景,因此地價亦會較高。

傳分紅比例較1期下降

消息人士披露,今次黃竹坑站2期招標條款中,除列明補地價金額外,亦講明分紅比例固定在30%,相比之前1期的35%下降5個百分點。單位數量預計約550伙至600伙,當中180伙實用面積不可超過538方呎。發展商並需額外再出一個價錢向港鐵競投,價高者得,該口價成為發展商能否取得項目發展權的關鍵所在。

整個黃竹坑站物業發展項目佔地約7.17公頃,將建14座27層至38層高大廈,住宅總樓面約386萬方呎,提供約4,700伙,另會有一個50.6萬方呎的商場等。

港鐵黃竹坑站2期(紅色箭咀)將興建2幢25層及30層高住宅大廈,向南望海景的方向會興建大單位。資料圖片



黃竹坑站第2期檔案

■ 佔地面積	0.86公頃
■ 可建樓面	492,991方呎
■ 樓宇座數	2座
■ 單位數目	約550伙至600伙
■ 預計落成日期	2023年
■ 市傳補地價	52.13億元
■ 每呎樓面補地價	10,576元
■ 中標財團	信和置業、嘉里建設

製表: 記者 顏倫樂

信置過去8年投地支出

年份	投得土地	涉及金額*
2010年	3幅	104億元
2011年	2幅	55.55億元
2012年	3幅	23.35億元
2013年	3幅	24.45億元
2014年	2幅	7.3億元
2015年	3幅	53.38億元
2016年	3幅	41.5億元
2017年	6幅	326.66億元

註: 包括政府官地及一鐵一局項目(包括住宅、非住宅)

* 包括合資金額在內,但未包含市建局項目,因局方未公佈投資金額
製表: 記者 顏倫樂

特稿

勇字當頭 今年兩造地王

香港文匯報統計政府官地、「一鐵一局」兩個主要土地來源,信置今年內狂買6幅地(包括住宅與非住宅地盤),較2016年多1倍,包括獨資及合資在內斥資高達327億元,較去年多出逾6.8倍,可見其積極態度。而今年投得的6幅地皮中,5幅為住宅用途,總可建樓面約293.7萬方呎。

今年投地金額歷年之冠

事實上,信置今年投地金額更為歷年之冠,資料顯示,此前信置最大手筆投地年份為2010年,包括獨資及合資,總計104億元買入兩幅大埔白石角官地及1幅市建局用地,之後數年就未試過在港一年內投入逾百

億元買地,直至今年再變得進取,買地金額高達327億元,即使扣除合資金額,單計信置亦已投放逾百億元買地。

要數信置今年最矚目成交,莫過於投得兩幅地王。其中,與世茂房地產、會德豐地產、嘉華國際和爪哇控股合資中標長沙灣興華街西住宅地皮,成交價172.88億元,打破2月時龍光地產與合景泰富合資以逾168.55億元投得鴨洲利南道住宅地的舊紀錄,成為史上總價最貴的住宅官地,每呎樓面地價達17,501元。

此外,信置今年7月亦以13.83億元奪得馬鞍山白石住宅地皮,每平方呎樓面地價11,538元,亦創區內地價新高,成為馬

鞍山地王,較兩年前多批出,同區落禾沙里住宅地皮每平方呎約6,500元,大幅高出78%。

融資須跟上 莫歷史重演

但狂買地的背後,令人擔心信置的融資安排是否能作配合。畢竟不少人會聯想起1997年3月信置以高出底價逾87%的118.2億元「摸頂價」投得小西灣地盤(現建藍灣半島)的歷史。信置當年奪得地王後便即陷入財困,隨後爆發亞洲金融風暴,本港經濟大瀉,股樓齊插水。輾轉廿年後,信置再度高調搶地,歷史會否重演?
■香港文匯報記者 顏倫樂

投資者傳沾比特幣置業



長實楊桂玲指,公司積極考慮調整馬鞍山星漣海單位的售價及保留部分單位至現樓才出售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)繼有買家趁騰訊股價升至高位沽貨套換樓後,比特幣熱潮亦帶旺新盤。市場消息指,有一名投資者趁比特幣升上11,000美元高位沽出約200枚,套現約1,700萬港元作首期,轉為斥資7,034.4萬元向長實購入荃灣海之戀,愛炫美3伙四房單位。

斥逾7千萬購愛炫美3伙

消息指,該名投資者於今年初當比

家,可獲贈4人澳洲黃金海岸旅遊套票,價值10萬元。

該盤迄今共售出252伙,套現逾39億元。長實高級營業經理楊桂玲表示,項目關鍵日期為明年6月底,公司積極考慮調整單位的售價及保留部分單位至現樓才出售,特別是從未推出市場的3C座。

匯璽II周六推售55伙

此外,新地副董事總經理雷霆表示,南昌站匯璽II因應市場需求,落實本周六推售第三輪55伙。新地代理總經理陳漢驊指,單位包括開放式至四房,50伙來自剛於周日加推價單,另外5伙為捷訂單位,已加價1%至3%。

另外,是次不設A組大手安排,只設B組,買家最多可買2伙,本周五截票,該盤已累售逾430伙。

雷霆指出,匯璽II入伙紙料本月底前發出,而入伙前售出500伙的目標已近達標,故入伙前不會再作大型銷售,料明年六、七月後才再推售,屆時料價錢有一定調升空間。

珀御9單位價格上調

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示,屯門珀御昨將其中9伙加價,包括7伙開放式及2伙一房戶,面積由310方呎至352方呎,即供折實價由442.04萬元至546.62萬元,即供折實平均呎價約14,700元,較上一張價單提價約2%至6%。至於會德豐地產於啟德OASIS KAI TAK昨亦將其中5伙加價5%。

翰敏原價加推31伙

另外,高譽投資旗下馬頭角翰敏昨以原價加推31伙,折實入場527.9萬元,包括首次推出的平台特色戶。高譽投資總經理楊敏健表示,整批單位折實平均呎價20,368元,將於本周六發售。

利嘉閣按揭代理董事總經理黃詠欣表示,該公司為選購價單第3號「120天優惠按揭」付款計劃單位之買家,推出高成數按揭計劃,此計劃全期低至P減3厘,按揭成數高達80%(適用於樓價833萬元或以下之單位),另送1%現金回贈。

跑馬地精品 攻年輕租客

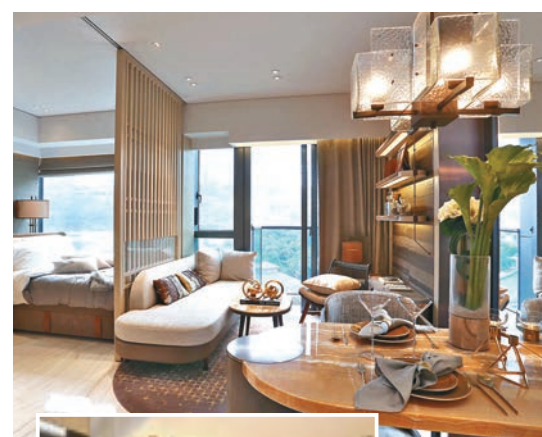
香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由本地私人投資者持有的Greenhill Properties計劃明日推出跑馬地梅馨街8號精品首批21伙招租,平均呎租68元,月租由15,800元至24,400元。

首批平均呎租68元

該公司銷售及市場拓展經理柯喬邦指,該21伙單位包括開放式戶及一房戶,面積208方呎至358方呎,月租已包括管理費及差餉費,租約期2年,亦會因應租戶作彈性安排,目標客戶為跨國企業外國員工及本地年輕租客。

他表示:「將該物業出租,因跑馬地(住屋)需求大,唔容易搵到地,所以想做長線投資。」又稱,該盤屬集團首個項目,共有86伙單位,面積208方呎至366方呎,悉數配備傢電,並已委託仲量聯行作租務代理及物業管理。

資料顯示,該項目地盤於2011年初由一本地財團以3.6億元購入,地盤面積3,873方呎,以9倍地積比率計,可建樓面34,855方呎,每方呎樓面地價10,328元。



跑馬地精品單位。香港文匯報記者 莫雪芝攝

九肚豪宅盤爆搶客戰

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)沙田九肚豪宅新盤爆搶客戰。繼香港興業於10月推出九肚尚珩招標後,新地在區內的雲端昨日上載售樓書,傾向先推出大面積戶型洋房招標,希望10天內公佈銷售安排。至於永泰及萬泰合作於區內的濶瀚亦於今日公佈銷售部署。

雲端先推洋房招標

新地副董事總經理雷霆昨表示,雲端昨日已上載售樓書,決定先推售洋房,傾向招標形式發售,料先推出前排B型、C型洋房,可享海景,10天內公佈銷售安

排。被問及是否有信心該盤可打破新界區洋房售價紀錄,雷霆回應指,項目位處九肚山之巔,對質素非常有信心,「我哋向前看,預期買家出價理想。」

新地代理總經理胡致遠指出,雲端已獲滿意紙,屬現樓,當中B型洋房屬四房四套間隔,面積約2,900方呎至3,000方呎,共有9間,主套房面積逾400方呎,連接逾80方呎露台,地庫可泊兩部車。至於C型洋房屬四房四套間隔,共有10間,面積由3,700方呎至3,800方呎,設有內置獨立升降

機。雲端包括有24座洋房,面積2,582方呎至3,777方呎,另有3座6層高的低密度住宅,共有35伙分層戶,面積由924方呎至1,893方呎。

濶瀚今公佈部署

另外,永泰及萬泰合作的濶瀚於今日公佈銷售部署,項目提供69伙,包括40伙分層單位及29幢洋房。

而香港興業於10月起分批推出九肚尚珩招標以來,累售12伙,套現6.14億元,最高成交呎價29,485元。



新地雷霆(左)看好雲端「買家出價理想」。旁為胡致遠。香港文匯報記者梁悅琴攝