

政府帶頭拒絕納米盤 加大單位居住面積

市建新例 不得細過300呎

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價高企下,香港人居住面積越來越細,不少業界人士早已提出政府應該牽頭訂立最細人均居住面積,昨日市建局就「先頭部隊」,宣佈旗下深水埗青山道/元州街發展項目將進行招標,同時會將最細單位面積限制調高約40方呎至300方呎。業界相信今次調升面積限制不會影響發展商入標意慾,但未來出價時或會作出調整。

近年市建局新盤單位最細面積

樓盤	單位最細面積
長沙灣一號九龍道	301方呎
筲箕灣逸理	264方呎
長沙灣傲凱	260方呎
長沙灣喜遇	264方呎
馬頭角津匯	221方呎*

*2014年11月以前中標項目
製表：香港文匯報記者 梁悅琴



市建局青山道/元州街發展項目昨起招標,為首個最細單位實用面積限制增至300方呎項目。 網上圖片

市建局昨日公佈深水埗青山道/元州街發展項目招標時間表的時候,特別於新聞稿中用了不少篇幅來述說項目最低實用面積的變動。市建局指,自2014年11月兩個深水埗發展項目招標開始,市建局為每個住宅發展項目內最細單位的實用面積,設定限制為不少於24.2平方米(即260方呎)。為提升居住空間,市建局計劃由青山道/元州街發展項目開始,項目內最細單位的實用面積限制增至不少於27.9平方米(即300方呎),增幅達15.3%。

未來3年「納米樓」大增

事實上,近年本港「納米樓」越來越

多,仲量聯行早前一份報告就指出,今年至2020年的3年內將有約3,300個「納米樓」(實用面積為200方呎或以下的單位)落成,較過去3年(2015至2017年)的供應量顯著增加35%。數到近期最經典的細盤,不可不提英皇集團發展的跑馬地The Unit服務式住宅,提供68個單位,其中64伙為細單位,最細單位實用面積為91方呎。但低處未算低,該報告指,愉景灣1a/1b區的最細單位實用面積或低於90方呎,將挑戰「納米樓」面積的新低。

社會不滿新盤「納米化」

利嘉閣研究部主管陳海潮認為,社會一直有聲音不滿新盤單位「納米

化」,市建局今次調升最低實用面積約40方呎,增幅不算太大,相信發展商會自行計數,不會影響將來的入標意慾。他又指,發展商定價是視乎整體市況,以及項目本身的條件和位置,若市況沒有出現大逆轉,料市建局新盤的呎價水平不會因而下調。據了解,項目於昨日起進行招標,將邀請37間發展商入標競投,共同發展項目,10月5日截標。據了解,項目地盤面積約17,761方呎,預計總樓面約為159,738方呎,當中住宅樓面約133,108方呎,提供約260個單位,另設約26,630方呎商業樓面。消息指,項目將來賣樓收益達30.1億元,中標財團需按比例作出分紅,達標後首5,000萬元分紅20%,按比例遞增至最多50%。另外,發展商須交還18個單位(約7,680方呎)作樓換樓安排,商業部分亦歸市建局擁有,扣除相關面積後,即呎價達23,998元便需要分紅。

青山道項目估值約19億

據萊坊估計,有關項目市場估值約18億元至19億元,每方呎樓面地價約1.1萬元至1.2萬元,落成後每呎賣20,000元。但由於未來幾個月負面消息較多,地價預計會比較平穩,估計發展商會考慮這些風險因素,在出價上理應不會太進取,除非是超級優質地皮項目。

山頂靚地增密度3倍 估值243億



地盤位於山頂文輝道第2、4、6、8、9及11號。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈招標山頂文輝道項目的詳情,將於下週五開始招標,10月12日截標。特別之處在於,項目的可建樓面較目前地段規劃可建的樓面大幅提高,由之前94,723方呎,大幅增加到404,307方呎,增幅約3.3倍。雖然樓面增加,但項目密度提高影響估值,有測量師將估值由之前約每呎樓面地價10萬元,調低至6萬元,以項目最新

可建樓面去計算,其估值約243億元,但繼續有力挑戰全港最貴地王。地盤位於山頂文輝道第2、4、6、8、9及11號,為今個季度賣地計劃安排推出5幅地皮之一,亦為當中最貴重的一幅,佔地面積約189,428方呎,最高總樓面404,314方呎。根據地皮現時規劃,位處「住宅(丙類4)」地帶,其地積比率約0.5倍,可建樓面

約9.47萬方呎,但政府最新卻大幅提高可建樓面,相信之後政府需要就此向城規會申請放寬發展密度。翻查資料,文輝道地皮位於山頂頂級豪宅地段,坐北向南,附近為山頂道、施動道、白加道等世界級豪宅街道,景觀望向南區海景。項目地盤有一定規模,之前規劃亦屬極低密度,故當時大部分測量師都預測地盤每呎樓面地價或可衝至10萬元,但最新「降格」成分層住宅項目後,每呎樓面地價亦隨之降低,其中普集集團對地皮最新估值調低至每呎6萬元。

有力挑戰兩項新高紀錄

不過即使調低每呎估值,但因為項目可建樓面增加,以最新總樓面約40萬方呎計算,其估值亦達到243億元。歷史上香港最貴住宅地皮為新地今年5月以251.61億元投得的啟德第1F區1號地盤,每呎樓面地價最貴則為新地於2006年買入的山頂加列山道地皮約42,196元。今次文輝道地皮即使密度加大,仍然有力挑戰兩項新高紀錄。

新地古洞南伙數申增37%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地旗下古洞南發展項目再度向政府申請發展住宅,擬議由現時綜合發展區、康樂及社區用地等地帶,改劃為「綜合發展區(1)」地帶,以配合項目的住宅發展大計。新方案計劃興建12幢住宅大廈及2幢非住宅大廈,提供1,573個單位。翻查資料,發展商於2016年曾申請於上述地盤上興建1,147伙但被拒,新方案較當時多426伙或37%。

新方案建1573伙

新地於申請文件中指出,房屋短缺問題依然存在,並指政府早前宣佈改撥9幅私宅地以發展公營房屋,將令私宅單位供應進一步萎縮。公司又指,古洞南項目發展可以增加土地供應,而且地盤附近已落實的古洞北新發展區,發展模式可以參考北面情況。

項目早於2016年就曾經向城規會提出申請但被拒。新地說,相比當時方案,今次新方案務求從城市設計、空氣流通及景觀方面令發展計劃更完善。

據文件指,新地擬於地盤上以3倍地積比率發展,可建總樓面約121.29萬方呎(另有個36,382方呎會所),相比起2016年舊方案,地積比率多出0.9倍,總樓面多出33.4萬方呎,規模增幅約四成。平均每伙面積約771方呎。

新方案提供單位數量亦相應增加至1,573伙,較2016年被拒方案多37.1%。而樓宇幢數方面,新方案將興建12幢17至22層住宅大廈(包括1層地庫停車場),亦另外提供2幢1至2層高非住宅物業。每幢樓宇層數較先前舊方案的15層為高,相信發展商趁以政府增土地供應的大方向,以增加申請過關的勝算。

藝里坊·1號下周三賣50伙



韓家輝(左)指藝里坊·1號超額登記2.6倍。 記者梁悅琴攝

積230方呎至282方呎,售價由690.4萬元至911.1萬元,扣除最高3%折扣,折實價669.688萬元至883.767萬元,折實價全部低於900萬元。

兩組大手客各購2伙皓啟

新盤再錄大手交易,嘉里建設旗下文田皓啟昨獲兩組大手客各購2伙。其中一組客戶買7,425.72萬元購入第7座25及26樓G室,實用面積均為975方呎,呎價分別為37,753元及38,408元。買家選用388日成交分期付款方法,並採用二按及先住後付優惠,另每伙已享有樓價10%印花稅優惠及一個住宅停車位認購權。

另一組買家斥資4,347.58萬元購入第3座10樓A及B室,實用面積分別為865方呎及696方呎,呎價分別為28,481元及27,068元。買家採用120日付款方法,無選用二按,加上量購及印花稅優惠,已享用總折扣達17%,其中第3座10樓A室享住宅停車位使用許可優先權。

長實昨日招標售出馬鞍山星連海第2A座22樓A室,實用面積1,660方呎,成交價3,688.3萬元,呎價22,218元。

二手樓價橫行 CCL無升跌

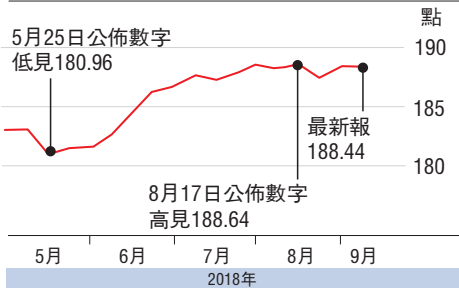
香港文匯報訊(記者 黎梓田)近數周走勢反覆的二手樓價停下腳步,反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報188.44點,按周沒有升跌,出現橫行格局,但仍為歷史第三高。至於四區的CCL Mass錄得「一升三跌」,九龍區續有買家入市拉升樓價,跌幅最多的新界西CCL Mass報170.16點,按周跌0.77%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中原城市領先指數CCL最新報188.44點,按周沒有升跌,仍為歷史第三高。政府推出六招房策後,CCL隨即結束連升7周,近8周持續於188點企穩,走勢趨向反覆橫行,相信未來數周CCL於高位企穩的局面會持續,有待9月份中秋節前後,樓價走勢才有機會出現較明顯的轉變。

Mass報207.53點,按周跌0.61%。港島CCL Mass報192.52點,按周跌0.47%。新界西CCL Mass報170.16點,按周跌0.77%。四區指數一升三跌,支持整體樓價走勢反覆橫行,有待中秋前後出現轉變。CCL Mass報191.04點,為歷史第四高,按周跌0.17%。CCL(中小型單位)報189.09點,為歷史第三高,按周跌0.05%。CCL Mass及中小型單位近6周持續一升一跌,分別於191點及189點企穩,走勢明顯反覆橫行。CCL(大型單位)報185.11點,按周升0.30%。近8周豪宅樓價四升四跌,連續8周在185點高位徘徊,等待突破上升機會。

美聯樓價指數仍錄升

另一邊廂,「美聯樓價指數」卻按周上升,受九龍及新界帶動,最新報167.99

CCL近月走勢反覆橫行



點,按周升約0.33%;相較四星期前亦升約0.31%;而年內迄今累升約14.27%。九龍區方面,「美聯九龍樓價指數」最新報166.66點,按周升約0.2%;縱使與四星期前相比跌約0.97%,惟年內迄今仍升約10.51%。至於港島為唯一樓價按周回落的區份。「美聯港島樓價指數」最新報191.01點,按周跌約1.49%;比起四星期前更跌約1.56%;年內迄今仍累升約10.07%。