

高銀「爆冷」逾89億奪啟德地

呎價貴鄰地6.9% 總投資約140億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)啟德第4B區4號地盤昨日開標,項目此前收到多個大型地產商入標,最後由高銀集團以逾89.06億元「爆冷」中標,按項目可建樓面約57.47萬方呎計算,每呎樓面地價約15,497元,比旁邊的第4B區3號地盤本月初批出價14,502元高出6.9%。高銀集團發言人表示,項目中標價合理,預計總投資額約140億元。換言之,項目每方呎樓面成本為2.4萬元。有測量師推算,項目未來落成後呎價可賣3萬元起。

啟德第4B區4號地盤於上周收到7份標書,來自長實、新地、中海外、嘉華及信置、建源地產等等,曾經合資中標第4B區3號地盤的4個地產商(新世界、會德豐地產、恒地、帝國集團)亦有合組財團落場競逐,雄心壯志預備再下一城。但最終地皮並未落入這班資金雄厚的發展商手裡,反而由「黑馬」高銀集團投得。

高銀：積極物色發展機會

地政總署資料顯示,高銀集團以逾89.06億元中標,每呎樓面地價15,497元。高銀集團發言人昨回覆香港文匯報查詢時表示,集團一直積極物色發展機會,對香港地產市場的長遠前景表示樂觀。又認為啟德地皮位處香港臨海優質地段,集團上次已參與4B區3號地皮之投標,認為是次中標的4號地皮景觀和位置更為優越,中標價合理,預計總投資額約140億元。

翻查資料,此前市場對該地皮估值介乎每呎14,500元至16,000元,今次中標價為市場預期之內。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,雖然今4B區4號地皮的樓面地價較本月初旁邊的3號地皮高,但不代表地價回升,這主要反映地皮景觀等因素。樓市疲弱,他估計未來一年地價仍會向下調整5%至10%,預料項目落成後每呎可賣3萬元起。

戴行：出價反映後市信心

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董

事黃儉邦表示,昨日開標的4號地皮,估計日後建成樓宇每方呎實用面積售價可超過2.8萬元。雖然近月市場氣氛受中美關係及加息陰影影響,而且啟德尚有多幅土地日後推出招標,但接連兩幅啟德土地成交價均符合市場預期,足以反映發展商對後市仍然有信心。

值得留意是,今次兩幅啟德住宅地皮開標時間接近,政府今年實施公佈所有標價的新措施,於今次招標上完全未發揮作用,發展商只是根據一幅土地的賣出價錢去釐訂下一幅的出價。

高銀集團近年積極吸納香港土地儲備,全部都相當具規模,並主要集中何文田區。資料顯示,高銀集團2016年分別於官地招標及鐵路項目進兩幅住宅地,其中何文田常盛街地皮於2016年3月以逾63.8億元投得,可建樓面約58.6萬方呎,同年12月則中標港鐵何文田站1期,補地價金額逾62.8億元,可建樓面74.27萬方呎。

同區地皮下月21日截標

啟德第4B區4號住宅用地位於跑道區後排位置,項目高度限制方面則不得高於香港主水平基準95米,地盤上的住宅建築分為高層數及低層數部分,項目發展期止於2024年6月30日。今年下半年有三幅位於啟德第4B區的住宅地皮招標。除已經開標的3號及4號地皮,2號地皮將於12月21日截標,普經集團預料每方呎樓面地價可達15,000元,估值約89億元。



二手價崩 嘉湖6成業主減價



樓市疲弱下,各區業主繼續減價求客,累計減幅逾百萬元個案接連出現。路透社

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市疲弱,各區繼續錄得減價成交。中原地產伍耀祖表示,隨著樓市降溫,天水圍嘉湖山莊約有6成放盤業主已主動減價,近期成交價錢相比今年高位已回落約20%,吸引部分等待樓價下跌的買家伺機入市,本月睇樓及成交氣氛亦有改善,暫錄得9宗成交,以3房戶佔多。

兩房沽440萬 高位回落25%

伍耀祖指,嘉湖山莊近日錄得2宗兩房成交,當中麗湖居7座高層E室,面積446方

呎,兩房間隔,以440萬元沽出,呎價9,865元。成交價比今年高位兩房單位造價588.8萬元回落約25%,創今年兩房造價新低。原業主於2011年1月以186.5萬元買入單位。

另一個案同樣來自麗湖居,10座高層F室面積442平方呎,兩房間隔,同樣以440萬元沽出,平均呎價9,955元。原業主於2015年6月以370萬元買入單位,SSD期滿即沽貨,賬面獲利70萬元。

另外,消息指太古城景天閣高層G室,面積589方呎,8月放盤叫價1,438萬元,近期減至以1,150萬元售出,累減288萬元或兩

成,呎價19,525元。原業主2014年9月以860萬元買入,賬面獲利290萬元或33.7%。該座一個低層G室單位今年1月以1,230萬元成交,意味今次成交價相比當時低約80萬元。

中原地產馮澤源表示,沙田好運中心C2座頂層戶,面積326方呎,兩房間隔,原業主上月開價約550萬元,減價83萬元或15%,以467萬元沽出,呎價14,325元。原業主於2015年以381萬元購入。馮氏指單位樓層沒有電梯直達,住戶出入需行兩層樓梯,且頂層單位不連天台,大廈公契列明業主負責維修,故成交價較低。

東旭苑綠表呎價10923元

此外,筲箕灣東旭苑D座高層8室,面積650方呎,市場消息指業主原叫價750萬元,最近減價至710萬元(未補地價)獲綠表客承接,成交價為屋苑自去年5月後新低,呎價10,923元。原業主2001年以181.89萬元(未補地價)買入。

中原地產黃惠霞表示,荔枝角曼克頓山6座低層C室兩房戶,面積559方呎,原業主6月放盤開價1,080萬元,期間曾多次調整叫價,直至本月初減至960萬元獲洽購,讓價後以900萬元易手,5個月間累減180萬元或17%,呎價1.61萬元。原業主2014年以648萬元購入單位。

細單位清唔切 貨尾急升45%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)最近新盤銷情未如理想,直接推高貨尾量上升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,10月錄得新盤貨尾量9,194個,較9月7,388伙多24.4%外,並創近十個月新高,超過去年底8,248個。當中,以A類細單位(面積約430方呎或以下)增幅最大,按月增加922個,增幅竟高達45.4%,反映最近多個主打細單位的新盤去貨速度慢。

逾6400個中小單位貨尾

中原地產研究部統計2016年及以後首次推出之300伙以上的新盤,現時貨尾量最多類別為B類單位(面積431方呎至752方呎),有3,494個。此外,A類有2,953個,C類有1,391個(面積753方呎至1,075方呎),D、E類(面積1,076方呎或以上)有1,356個。

值得留意,A類新盤貨尾按月增加922

個,增幅明顯拋離其他類別,按月大增45.4%。B類增加737個,按月升26.7%,升幅亦相當明顯。其餘C類增加98個,DE類增加49個。

九龍貨尾多過新界兩區

按區域劃分,貨尾量集中於九龍及新界西兩區,分別有2,949個及2,859個。新界東及港島分別有1,949個及1,437個。四大分區中,新界西B類貨尾單位顯著增加777個,累計有1,568個,數字今年首次升逾一千個水平。隨着區內陸續有大型新盤推出,預期B類貨尾數字很快便升穿二千個的水平。

至於九龍區A類貨尾單位按月增加493個,累計有1,104個,數字今年亦同樣首次升逾一千個水平。隨着區內陸續有中小型新盤推出,預期A類貨尾數字將會逼近二千個的水平。港島區A類貨尾單位按月減少13個,累計949個。

尚悅·嶺首錄捷訂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)恒地及新世界合作元朗尚悅·嶺首錄捷訂個案,買家剛於周二購入一個一房戶,事隔一周決定捷訂離場。此外,有代理指出,今年全新新盤捷訂量為82個,佔整體買賣約1%,仍屬偏低水平。

成交記錄冊資料顯示,尚悅·嶺首1座1樓F室,一戶間隔,面積270方呎,屬項目最低層單位,買家本月6日以387.982萬元購入單位,惟簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展,料買家捷訂離場,發展商沒收5%樓價訂金約19.4萬元。

全新新盤捷訂佔比約1%

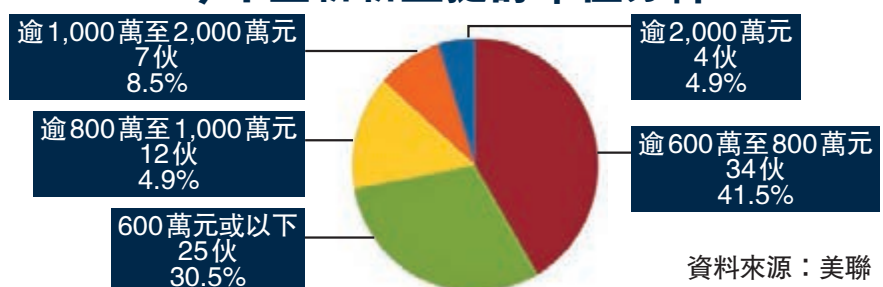
事實上,樓市冷淡充斥,市場不時有新盤買家捷訂。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合一手網資料顯示,本年截至本周二(11月13日)推出的36個全

新新盤計算,合共涉及15,728個單位,當中實際售出為8,145個,捷訂單位為82個,即捷訂佔比約1%。美聯認為,捷訂數目相對售出單位數量仍屬偏低水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,此82個捷訂單位共涉及銀碼約6.7億元,實際售出單位8,145個則共涉及約797.9億元,金額比率更僅0.8%,較單位數目比率更少。

若將該82個捷訂單位按銀碼劃分,逾600萬元至800萬元佔最多,捷訂錄34個,佔總數約41.5%;其次為600萬元或以下,錄25個,佔約30.5%,即超過7成捷訂為800萬元或以下個案。至於逾800萬元至1,000萬元錄12個,佔約14.6%;而逾1,000萬元至2,000萬元及逾2,000萬元則分別錄7個及4個,各佔約8.5%及約4.9%。

今年全新新盤捷訂單位分布



天鑄連沽5伙套逾2.35億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)接連有新盤以招標形式售出,最新來自何文田天鑄及九肚山。前者昨日售出5伙,套現逾2.35億元,最貴成交呎價近3.9萬元;後者以5,018.8萬元沽出1伙,呎價28,500元。

最貴成交呎價近3.9萬元

新地旗下天鑄今批標售單位均位於第8座,成交金額最高為25樓D室,面積1,576方呎,成交價5,596.2萬元,呎價35,509元;呎價最貴的是25樓C室,面積1,410方呎,成交價5,492.9萬元,呎價38,956元。

尚矚標準單位半億成交

另外,香港興業及南豐集團合作九肚山尚矚昨亦招標售出1伙標準分層單位。香港興業國際銷售及市場助理總經理陳秀珍表示,中標單位為第3座7樓A單位,面積1,761方呎,屬4房(包括2套房)間隔,成交價5,018.8

萬元,呎價28,500元。截至昨日,項目分層單位共47伙中,以招標形式售出近75%共35伙,總成交額逾18.37億元。

她續指,尚矚亦有13座洋房,已開放3號洋房現樓裝修示範單位供預約參觀。3號洋房面積2,592方呎,屬4房(包括3套房)間隔,連571方呎私人花園、638方呎天台及87方呎戶外平台,住戶可從地庫停車場直接進出住所。

泓碧預告價單有「驚喜」

另一方面,碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪表示,集團牽頭的馬鞍山泓碧將於周內公佈首張價單,周末開放示範單位予公眾參觀,強調首批會有「驚喜」,戶型包括一至三房,高低座單位亦會包括在內。他指,項目第1座A單位擁雙海景,而特色及四房單位有機會以招標形式推出。



碧桂園地產(香港)營銷總監周俊豪介紹泓碧示範單位。

展望樓市前景,他認為,樓市仍然穩定,雖然短暫處於觀望,但相信馬鞍山為成熟發展地區,有不少換樓客及分支家庭,長遠仍有信心。