

首批66伙 折實呎售1.75萬 市區盤混戰 曦臺低開一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍市區盤混戰下,發展商開價克制。宏安地產與旭輝集團合作發展,樓花期長約19個月的油塘曦臺昨日公佈首張價單共66伙,折實平均呎價17,578元,較去年10月同區九龍建業旗下海傲灣首推平均折實呎價1.99萬元低13%,但貼近同區PENINSULA EAST的二手呎價(1.75萬元),兩房單位入場費768.8萬元。而曦臺「低價」未有嚇倒海傲灣,該盤計劃4月入伙時加價3%至5%重推。

宏安地產行政總裁黃耀雄形容,曦臺首批價錢非常「貼市和親民」,重回去年12月東九龍另一新盤開價水平,主要是希望吸引換樓客,不排除加推會加價,但幅度會克制。該盤將於今日開放示位予公眾參觀,明日起收票。

兩房折實768萬入場

價單顯示,曦臺首批單位包括33伙兩房及33伙三房單位,面積494至716方呎,價單計總值約8億元。其中,入場單位及呎價最低單位為面積494方呎的第2座6樓E室兩房單位,定價883.7萬元,扣除最高13%折扣,折實768.8萬元,折實呎價15,563元。曦臺位於油塘崇山街8號及四山街15號,四周現被工廠大廈包圍,附近未來雖將興建住宅,但料會阻擋該盤景觀。相反,海傲灣靠近鯉魚門,目前中層單位已擁有海景,從而令兩個樓盤開價有所差距。

宏安地產物業發展部總經理程德韻指出,該盤會視乎收票反應決定推售時間,最快下周發售。

發展商提供6種付款方式,其中買家選用180天起動九龍東按揭付款計劃,可向指定財務公司申請最高80%一按貸款,年期最長25年,首兩年按揭利率為P減1.995厘(P為5.375厘),其後為P加2.615厘(選用此付款法照售價減3.5%)。另外,買家亦可選用180天見證明日按揭

付款計劃,向指定財務公司申請最高70%一按貸款,年期最長亦為25年,首兩年利率為P減2厘(P為5.5厘),其後為P選用此付款法照售價減4.5%)。

員工再增4%置業折扣

除即供付款可獲最高13%折扣外,發展商亦向宏安及旭輝旗下的合資格員工提供售價4%置業折扣,而曾購入宏安旗下THE MET系列的買家更可獲售價1%折扣。

同區海傲灣擬加價5%

另一發展商,九建士務及銷售部總經理楊聰永表示,基於市場氣氛良好,近期又有不少長樓花新盤推售,旗下油塘海傲灣計劃於4月取得入伙紙後,將刪除現時提供給兩房戶的2年泊車優惠,並預期開放現樓後約有3%至5%提價空間。他指,油塘海傲灣自去年10月開售至今已售逾240伙,套現約13億元。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為,曦臺開價比同區上一個新盤低逾10%,若加推加價3%至5%,市場仍可承受,料兩房戶以用家為主,三房戶以投資者為主,首批單位可望沽清。

美聯住宅部行政總裁白明表示,曦臺開價吸引,料日後入伙呎租可達50元,回報率達3厘。他又預期,本月樓價料升2%,未來三個月樓價料升6%至8%。



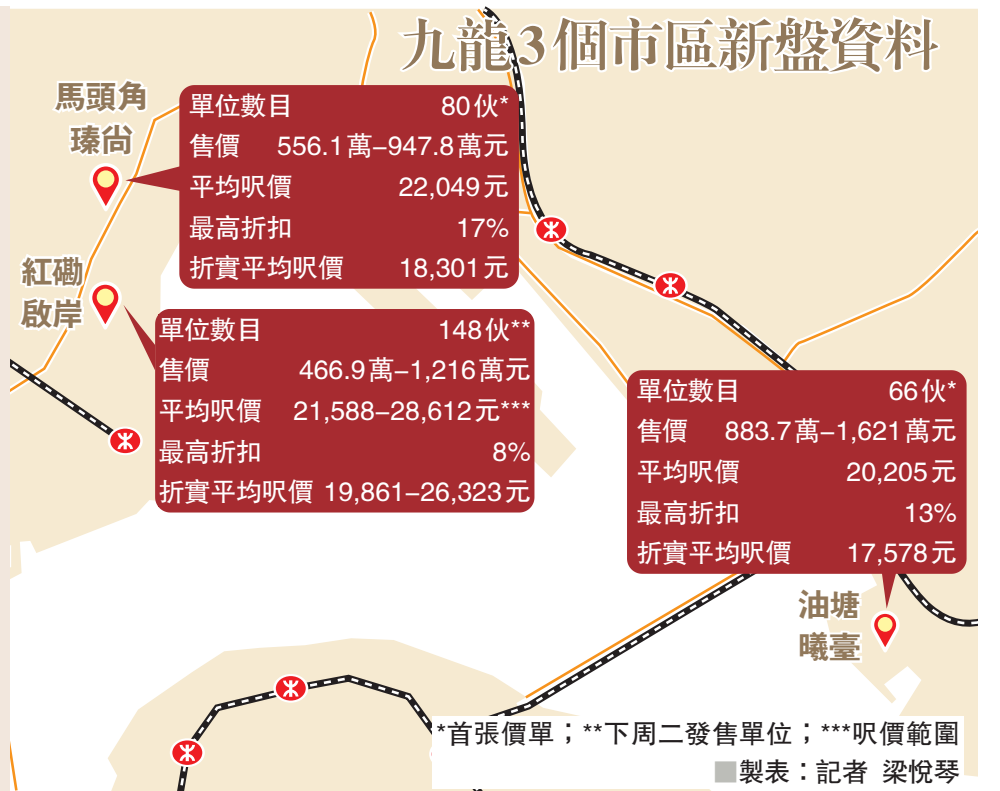
宏安地產行政總裁黃耀雄(左)形容,曦臺價錢非常「貼市和親民」,希望吸引換樓客。旁為程德韻。記者梁悅琴攝



恒基物業林達民(右三)指,樓價已重新回升,現時只是升市起步。



不少準買家參觀由新世界與市建局合作發展的馬頭角臻尚示範單位。



啟岸加佣0.75%促銷

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市區盤接連登場下,有代理消息指,恒基地產紅磡旗下啟岸昨宣佈加佣0.75%促銷,佣金由2.5%加至3.25%。

次輪銷售收票超1.1倍

事實上,啟岸銷售成績及收票反應不錯,下周二進行次輪銷售的148伙,消息指,至昨晚8時半累收312票,超額登記1.1倍。

臻尚傳首日「收夠籌」

至於鄰區由新世界與市建局合作發展的馬頭角臻尚昨開始收票,該盤以折實平均呎價18,301元推出首張價單共80伙,消息

指,至昨晚7時收逾百票,剛獲超額登記。被問到臻尚同期開售時候,恒基物業代理營業(一)部總經理林達民認為,紅磡與土瓜灣物業樓價相差逾10%,又稱樓價已重新回升,現時只是升市起步。

對於市建局首置上車盤煥然居完成抽籤安排揀樓次序,6月開始揀樓。他估計,將有約2萬名登記人士成為向隅客,啟岸不少單位樓價低於600萬元,可照顧有關人士需要。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出,啟岸加推單位加價幅度合理,相信下周二發售次輪148伙,反應保持理想,有機會沽清。

太古深圳設點 研拓大灣區

香港文匯報(記者 顏倫樂)太古系昨日公佈全年業績,作為施懷雅家族第六代成員的主席施銘倫,特別提到大灣區發展,指家族對中國的增長和大灣區的發展機會有期望,但找到合適地點投資不容易;公司已在深圳開設辦公室研究,目的是為尋求大灣區發展機遇。對於中美貿易戰,他表示,公司並非處於中美緊張關係的中心,目前未感到影響,會留意內地發展機會。

內地遊客消費料轉謹慎

太古預期,今年零售銷售額會保持平穩,港珠澳大橋開通增加遊客數量,但全球貿易不確定性,以及人民幣疲弱的影響,內地遊客及香港居民消費態度轉趨謹慎。樓市方面,市場對住宅物業的需求轉弱,但長遠應維持堅穩。

太地純利101億增近30%

太古地產去年基本純利101.5億元,增近30%,主要受惠出售持有九龍灣一座寫字樓的附屬公司及香港其他投資物業權益的溢利,但部分被物業買賣溢利下降所抵消;公司派第二次中期息每股0.57元,升9.6%;全年派息0.84元,上揚9.1%。

至於太古A及太古B去年基本純利為85.23億,上升近80%;航空部門轉虧為盈,應佔溢利10.56億元,而2017年為虧

損5.67億元。太古飲料經常性溢利13.54億元,按年上升約41%。

專注地產飲料航空業務

不少傳媒都關注「新官上任」有何新發展策略,施銘倫指,對於在現時上任感到十分幸運,因現時業務已過艱難階段,並處於增長階段,強調太古會繼續專注地產、飲料及航空三大核心業務,未來10年已有非常清晰的策略。他又提到,目前海洋業務仍然虧損,但去年經常性虧損稍為收窄至11.22億元,相信2021年會回復正面。

施銘倫續說,集團去年出售多項非核心資產,有助加強資產負債表,預料可產生300億元出售款項,會將所得資金投資在太古坊及灣仔重建等項目,但今年將不會繼續出售。另外,去年增加派息,主要是航空業務明顯改善,冀未來繼續提升派息,並將約一半盈利分派作股息。

問到公司增加土地儲備的策略,太古地產行政總裁白德利表示,一直有興趣在內地及香港投資商業及住宅項目,現時已有不同土地來源,例如與中華汽車在柴灣亦有合作發展商住項目,未來希望尋找更多項目發展。

他又指,目前中區寫字樓供應仍然緊張,空置率低,但市場分化,需求溢出至其他區域,相信位於鯉魚涌的太古坊亦能受惠。



太古主席施銘倫(右)指家族對中國的增長和大灣區的發展機會有期望。香港文匯報記者彭子文攝

太古系全年業績

	太古地產(1972)	太古A(0019)	太古B(0087)
收入(億元)	147.19(↓21%)	846.06(↑5%)	
營業溢利(億元)	293.65(↓16%)	308.88(↓14%)	
純利(億元)	286.66(↓16%)	236.29(↓9%)	
基本溢利(億元)	101.48(↑30%)	85.23(↑80%)	
每股基本盈利(元)	1.74(↑30%)	5.68(↑80%)	1.14(↑81%)
第二次中期息(元)	0.57(↑10%)	1.8(↑64%)	0.36(↑64%)

製表: 記者 顏倫樂

新地奪白石角地 貴次名29%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地2月以超過63億元中標大埔白石角優景里地皮,每方呎樓面地約6,646元,接近市場上限。政府昨日公佈其餘9份標書的出價,第二標出價為48.88億元,換言之,新地出價足足高第二標逾29%。按可建樓面約949,385方呎計算,第二標每呎樓面地價為5,148元。

10份標書中,出價最低竟然只得26.8億元,每呎樓面地價僅2,823元。翻查資料,當日10份標書分別來自長實、新地、建灝、遠東、嘉華、恒地、中信泰富、會德豐地產。此外,信置與中國海外合資;麗新、利福、泛海、資本策略合資。

地皮位置鄰近鹿茵山莊,前方為天賦海灣及逸瓏灣等新型屋苑,可建樓面949,385方呎,安老院舍面積包含在可建樓面之內,院舍淨作業樓面不得少於14,574方呎。

日出康城11期 今起招意向

香港文匯報訊(記者 黎梓田)港鐵由今日起就日出康城第11期物業發展項目邀請發展商提交意向書,將於下周五(22日)下午2時截止。項目坐落未來日出康城商場上蓋,將提供不多於1,850個住宅單位。有業界人士認為,「一鐵一局」項目吸引,估計有20多個發展商入意向書,估值約52億元至62億元,每方呎約5,500元至6,500元。

提供1850住宅單位

港鐵昨公佈,將於今日起就「日出康城」第11期物業發展項目邀請有興趣的發展商或財團提交發展意向書。日出康城第11期物業發展項目其住宅樓面面積上限為88,858平方米(即約95.65萬方呎),提供不多於1,850個住宅單位。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文指,近年買地難,「一鐵一局」的項目具有其吸引力,估計入標財團以中大型發展商為主,將有20多個發展商入意向書。另估計中資買地將會有選擇性及策略性,不會再高價搶地。

林浩文表示,預計以純樓面地價計(包括補地價金額)。估值約52億元至62億元,每方呎約5,500元至6,500元,住宅部分落成後每呎要賣1.6萬元起。

長實豐樂園批建近2000伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)屋宇署昨日公佈,1月獲准動工的建築工程項目有12個,竣工後將提供93.1萬方呎住宅樓面,涉及1,602伙。另外,建築圖則批出27份,包括8項住宅及商住發展,9項商業發展,4項工廠及工業發展,以及6項社區服務發展。當中以長實發展的元朗豐樂園大型住宅項目最受注目,提供1,958伙。有業界人士指,近年政府穩定推地,不少私宅項目可望年內動工,估計今年動工量達1.5萬伙。

屋宇署同時發出16份入伙紙,港島佔2份,九龍5份及新界9份。其中,住宅建築樓面面積44.9萬方呎,涉及421

伙。在1月獲批准建築圖則中,長實元朗豐樂園項目獲批建19座樓高15至19層的分層住宅,另在1層地庫之上,興建1座2層高物業作住客休閒娛樂設施用途,總樓面159.29萬方呎,提供約1,958伙,容納人口接近5,900人。

錦上路站一期准建1650伙

同區另一個大型項目同獲批則,為信置、嘉華及中國海外合作的西鐵元朗錦上路站第一期,將建7幢16至17層高的樓宇,另設兩層地庫,住宅樓面約123.58萬方呎,預計提供1,650個住宅

另有約21.62萬方呎商業樓面。

獲批則的項目亦包括恒地持有的大角咀角祥街25至29號大志工廠大廈。發展商去年曾向城規會申請規劃許可,擬興建1幢30層高大廈,提供816個單位,按擬建住用樓面22.64萬方呎計算,平均面積僅277方呎,並採1層35伙設計,僅6部升降機,其規劃許可仍於城規會排期審議。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指,1月正值年初施工淡季,期內未有大型項目開展動工,據屋宇署數據,1月全港共有3個私人住宅項目動工(按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準),涉及單位

合共9伙,全部位於港島,較去年12月減少83%,是自2014年同期新低。

今年動工量料1.5萬伙

陳海潮指出,近年政府穩定推地,相信不少私宅項目可望於今年內陸續開展,當中部分大型項目已獲屋宇署批准動工並可隨時施工,包括大埔荔枝山山塘路(1,620伙)、將軍澳日出康城8期(1,422伙)及日出康城10期(893伙)、啟德沐泰街9號(第1K區2號地盤)(1,006伙)等,加上發展商利用自身土儲開展的其他項目,初步估計今年動工量料達1.5萬伙水平。