

出價過低 啟德捷訂商地流標

市況續動盪 西九高鐵站上蓋恐步後塵

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 啟德商業地皮一年內兩度流標! 曾於6月遭高銀國際捷訂的啟德第4C區4號地盤, 8月重推招標, 並於上周五截收5份標書, 地政總署昨日公佈, 5間發展商出價都低過政府底價, 地皮宣佈流標。測量師相信, 受最近暴力示威影響, 零售及酒店業收縮, 引致政府底價與發展商出價有嚴重落差, 認為消息對後市影響相當大, 擔心之後西九龍高鐵站上蓋項目或步該地皮流標後塵。



資料圖片

啟德第4C區4號商業及酒店地可建樓面約86.3萬方呎, 可供應480至800個房間。地皮上周五截標, 當時收到5份標書, 包括長實、新地、華人置業、信置及鷹君。但昨日地政總署公佈, 上述5間財團的出價都低過政府底價, 政府不會出售該土地。業內人士指, 多間大型發展商都出低價, 一定程度反映發展商對前景看法。

103.6億元, 樓面地價僅8,000元至1.2萬元, 相比當日中午中標價, 最新估值下限足足低38%。上周五重推卻未有再入標的高銀集團市場策劃及銷售總監陳秀賢昨表示, 中美貿戰談判未有結果, 近期本港酒店入住率低, 因而令集團對酒店地地抱觀望態度, 但集團對住宅地及本港樓市保持樂觀。

楚表示, 啟德商業地雖然經常出現流標或捷訂, 但並不代表其沒有價值, 認為今次流標主要因為近期社會動盪, 導致零售及酒店業等業務收縮頗急, 亦看不到遊客人數短期內可以恢復, 令發展商出價與政府存有差異。

他認為今次流標消息對樓市影響會相當大, 亦可能會影響日後西九龍高鐵站上蓋的招標結果, 如果該幅巨型土地亦流標, 對於啟德商業地日後地價將有負面影響。

普羅執行董事及企業發展部總監張聖典表示, 最近市況急速變化, 政府與發展商採取計價的方式並不相同, 地政總署按已登記成交個案去估算, 而發展商則用較貼市的交易數據。相信之後推出的商業地, 政府與發展商之間就地價的落差將仍然存在, 仍然有機會流標。

他又提到, 今次商業地規定一半樓面做酒店, 亦間接造成發展商出價較

低, 認為政府應改動地契要求, 不無限地皮酒店樓面的供應比例, 因為啟德跑道區受限於交通較為不便。

交通配套商業氣氛尚不足

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文坦言對流標不意外, 因跑道上的商業地皮投資額大及資金回收期長, 而發展商會考慮更多項目未來現金流及出租率等因素。再者, 地皮雖然位於跑道區, 享煙花景, 但現時交通配套不足及區內商業氣氛不足, 導致入標財團需要極充足現金才能管理及營。

而就之後截標的西九龍高鐵站上蓋項目, 他維持估價, 但如這亦流標, 則政府可能有需要檢討現行機制。據了解, 西九龍高鐵站上蓋商業地正在招標, 可建樓面高達316.46萬方呎, 為歷來最大單一招標地產項目, 最新估值由316億元至886億元不等, 每呎樓面地價由10,000元至28,000元。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市近月顯著回軟, 加上經濟前景未明朗, 導致政府於港鐵項目補地價金額上亦作出適度下調。港鐵昨日公佈, 即日起招標黃竹坑站第4期, 10月23日(周三)截標。項目補地價金額逾67.57億元, 每呎補地價10,587元, 創出該站補地價呎價新高, 惟與2017年11月批出黃竹坑站2期舊紀錄只高出11元(當時每呎呎價10,576元)。換言之, 政府評估樓價回到約2年前水平。

消息人士指, 黃竹坑站第4期補地價金額為67.5774億元, 按項目住宅樓面約63.83萬方呎計算, 即每呎補地價10,587元。今次每呎補地價打破該站項目補地價呎價新高, 翻查資料, 對上紀錄亦來自黃竹坑站上蓋項目, 黃竹坑站2期於2017年11月公佈的補地價水平為每呎10,576元, 今次新紀錄輕微較舊紀錄推高11元。

住宅分紅下調至25%

值得注意的是, 於去年6月底招標的黃竹坑站3期, 每呎補地價僅約8,614元, 今次4期的補地價看似較3期高出23%, 但黃竹坑站3項目其實包含住宅及商場部分, 當中逾50萬呎商場部分須要交還予港鐵, 故3期補地價難以與今次4期純住宅項目作出直接比較。而去年中有消息指, 如果黃竹坑3期扣除商場部分, 其住宅補地價其實為12,972元, 以此作比較, 4期補地價其實較1年前回落18%。

除補地價回落, 消息人士指, 項目招標條款中的分紅要求與3期相同, 日後發展商須向港鐵支付住宅部分25%收益, 但推前到1期及2期, 分紅要求分別為35%及30%, 若與2017年底推出的2期相比較, 今次分紅比例有所下調。而一如其他港鐵項目, 投標者須向港鐵提出一筆過的入標價, 成為中標與否的關鍵條件。

入標發展商料約10個

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示, 項目補地價金額合理, 因為始終是市區項目, 估計最終會有約10個發展商正式入標, 入標財團以實力雄厚的大型發展商為主, 部分會合組方式以分攤發展風險, 料部分中資亦會合組入標。而最近中美貿易戰、一手空置稅及社會風波等可能有影響出價。

據了解, 黃竹坑站4期坐落整個黃竹坑站上蓋的東南面, 住宅樓面約63.83萬方呎, 將興建兩幢住宅樓宇, 單位數目不多於800伙。項目早前收到38份意向書, 屬鐵路項目歷來接獲第二多的意向書數目, 除本地發展商外, 亦有多家中資遞交意向, 如中國海外、保利置業、碧桂園、萬科置業(香港)、龍光地產、合景泰富等, 純就地價去估算, 地皮估值約97.2億元至127.66億元, 每方呎樓面地價約15,230元至20,000元。

藍籌屋苑呎租半年首回落

香港文匯報訊 本港的租務旺季尾聲, 租金繼早前連升六個月後首跌。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示, 傳統上八月均為租賃旺季最後一個月, 今年受市場多個不利因素影響, 租金隨隨大市而提早回落, 料租賃後市漸偏淡。綜合利嘉閣地產研究部數據所得, 2019年八月份全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報37.46元, 較七月份的37.90元回落1.2%, 繼早前連升六個月後首度回落, 至於今年首八個月租金累計升幅錄近4.5%。

租賃跌逾16% 四個月新低

陳海潮指出, 受社會風波、中美貿易戰及香港評級被降等多個不利因素先後困擾下, 樓價於八月份顯著下跌2.6%, 租金亦同樣受累而罕有地在八月份回落。踏入九月份真正旺季結束, 加上社會風波未見平息, 料租金將持續受壓; 預期50指標屋苑租金在九月份將橫行或續有0.5%以內的輕微跌幅, 而租賃宗數亦有機會跌破千宗水平, 料跌5%至10%, 處於900宗至950宗的水平徘徊。

八月份50指標屋苑租賃交投錄得1,001宗, 較七月份的1,195宗減少16.2%, 為近四個月以來最少, 惟亦連續四個月錄逾一千宗租賃交投。

「植物醫生」45萬租旺角舖 平近30%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 本港政經前景未明, 零售市道欠佳, 惟有內地護膚品牌趁業主減租進駐香港。資深投資者黎永滔持有的旺角西洋菜南街132號地下連同閣樓至二樓舖位, 以月租45萬元租予內地護膚品牌「植物醫生」, 為本港首間旗艦店, 對比上一個月租NaRaYa以月租約65萬元承租, 今次成交租金與舊租金相比下跌近30%。

美聯旺舖營業董事陸澤森表示, 該物業的地面面積約899平方呎, 連同閣樓至二樓各約899平方呎及其他樓層共2,697平方呎, 以每月45萬元租予內地護膚品牌「植物醫生」, 該品牌於內地及日本共營運逾3,000間分店, 而此物業則作為品牌進軍香港的首間旗艦店。

新盤競登場 傲玟短期分批標售單位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周曉菁) 新盤熱賣, 發展商浪浪推盤。早前一度表示待社會氣氛回復平靜才推盤的高銀集團首個香港住宅項目何文田傲玟, 該集團市場策劃及銷售總監陳秀賢昨表示, 傲玟將於短期內以招標形式發售標準戶。

陳秀賢指出, 何文田傲玟早前已上載售標書, 將於明日開放示位予公眾參觀, 短期內招標發售標準單位, 售價將參考區內逾千呎單位的成交價。她指出, 該盤自9月中以來已邀請逾500組特選客戶參觀示範單位, 以用家為主, 逾半數為何文田區、九龍塘及九龍站客戶, 客人對三房及兩房的查詢比例為7比3。

高銀: 料住宅樓價平穩

她表示, 該盤大部分單位將會以招標形式發售, 惟集團不急於推售全數401個單位, 會分批招標, 首批不會包括特色戶。樓花期長約14個月的傲玟, 主打800方呎以上大單位, 標準單位實用介乎848方呎至1447方呎, 另設26個特色單位, 設計戶戶大宅, 3.5米超高樓底, 寬敞大廳, 逾千呎單位擁有私人電梯大堂, 當中位處第1

座27至29樓頂三層複式戶, 實用面積達6,660方呎。她稱, 9月以來大型發展商相繼開售新盤, 市場氣氛不錯, 相信樓市會平穩發展。

匯豐III次輪收逾5000票

另一邊廂, 新地彩鴻鐵合作南昌站匯豐III次輪352伙昨昨截票, 消息指, 累收逾5,000票, 超額登記13.2倍, 該批單位於今日發售。合景泰富龍湖集團合作啟德商、瑋濶首輪218伙亦於昨日截票, 消息指, 累收近800票, 超額登記2.6倍, 該批單位於明日發售。

迎海·駿岸推租金補貼吸客

趁一手樓空置稅生效前, 恒基地產加快推售現樓貨尾。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示, 馬鞍山迎海·駿岸推售8伙連租約單位, 首推租金補貼吸投資客, 租期由9至18個月, 每月租金介乎4.1萬元至5萬元, 租金回報約2.07厘, 並會向買家提供首兩年租金補貼至2.8厘優惠以吸投資客。當租約完結時, 買家無論再租出或收回單位, 直至第24個月仍享以舊租約金額計算的租金差額補貼。該批

單位每戶兩年可獲約32萬元至41萬元租金補貼回贈, 佔樓價約1.5%。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示, 西營盤藝里坊·1號將於下月中開始交樓, 該盤共有240伙, 套現約10億元, 並於明日發售25伙, 其會所Club Jam有約3,000方呎, 提供音樂房等; 同系旺角利奧坊3期部署第四季推出, 明年該部門將推售4個項目, 包括西營盤藝里坊2期、佐敦德成街項目、西灣河太樂樓項目, 以及鴨脷洲大街項目。

旺角利奧坊3期擬下季售

此外, 中原按揭經紀及經絡按揭為永泰旗下屯門OMA OMA 買家提供兩款低息九成按揭計劃, 中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示, 其中一款為全期為P減3厘(即2.375厘), 另設1.5%現金回贈; 另一款為特高回贈H形表示, 新近錄得牛池灣曉暉花園成交, 單位為5座中層A室, 實用面積676方呎, 採3房間隔, 座向西南望開揚景觀, 單位原叫價1,010萬元, 減價90萬元或近9%, 終以920萬元承接, 實用呎價13,609元。劉倩彤稱, 原業主於2010年以490萬元購入上址, 持貨9年至今轉售, 賬面獲利430萬元, 單位期內升值近88%。

景愉居3房沽盤議價逾14%

港島區同樣出現大幅劈價, 利嘉閣地產部鈞海透露, 市場新近錄得天后景愉居中層A室的成交, 單位實用面積約1,122方呎, 屬3房套連工人套房間隔, 享開揚山景及城市景。單位於今年3月初開始放售, 業主原開價2,450萬元, 經議價後減價362萬元或約14.8%, 終以2,088萬元以交吉形式沽出, 折合呎價約18,610元。



何文田傲玟1,397方呎三套房示範單位, 客飯廳連客廳面積逾430方呎。

按計劃, 全期息率H加1.24厘, 封頂息率P減2.9厘(即2.475厘), 另設2.05%現金回贈。

永泰地產發展助理銷售總監梁富華表示, OMA OMA 累售279伙, 套現約15.7億元, 系內同區THE CARMEL已取得入伙紙, 尚餘38間洋房及2個特色戶待售。

新盤成交方面, 會德豐地產旗下屯門GRAND NAPA 昨透過招標售出B5號獨立洋房, 屬4套房連私人花園及天台之洋房。洋房實用面積2,494平方呎, 連699平方呎私人花園等, 售價4,040.28萬元, 呎價16,200元。

一號銀海月租7萬 減幅18%

租賃市場方面, 香港置業蘇國榮表示, 該行日前錄得奧運站一號銀海租務成交, 新租客斥7萬元承租4房2套連工人房套, 實用呎租約44.6元。租出單位為一號銀海1座低層A室, 屬4房2套連工人房套間隔, 向南望全海景, 實用面積約1,568方呎。蘇國榮指出, 業主以約8.5萬元放租約一個半月後吸引外區客洽詢, 雙方議價後減價1.5萬元或18%, 以7萬元租出, 實用呎租約44.6元。

「低壓」籠罩 樓市「劈風」陣陣

的新界區屢現雙位數減幅的成交, 其中屯門豐景園新錄2房低市價成交, 累劈12.5%或65萬元, 以455萬元易手, 造價重回一年半前同類單位水平; 而港島區優質盤源叫價亦見大減, 天后景愉居中層大單位勁劈362萬元後, 以2,088萬元沽出。

祥益地產胡志偉表示, 屯門豐景園錄得1座低層3室低價售出, 實用面積391方呎, 屬2房間隔, 原業主最初叫價520萬元放盤, 其後累減65萬元或12.5%, 並以455萬元獲區內買家承接, 實用呎價11,637元, 造價低市價約一成, 並重回一年半前同類單位造價水平。原業主於2003年以約67.5萬購入, 持貨16年, 賬面獲利約387.5萬元, 物業升值約5.7倍。

曉暉花園單位減90萬易手

九龍區方面, 世紀21富山地產劉倩



曉暉花園一單位近日以920萬元成交, 減幅近9%。

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 受經濟下滑以及社會風波影響, 樓市氣氛續現「低氣壓」, 港九新界均出現大幅劈價求售。備受暴力示威困擾