

火炭工業地收9標書 估值最高37.5億

香港文匯報訊(記者 黎梓田)政府相隔約2年再推工業地皮招標競投,位於火炭松頭下路與桂地街交界的工業用地昨午截標,地政總署公布共收到9份標書。作為近20年來最大規模的工業官地,市場估值介乎21.4億至37.5億元,有份入標者包括長實、新地、華懋、華置,而億京影拍信置、資本策略及泛海國際合組的財團入標競投。億京表示,入標已考慮各項因素,料2至3年後本港負面因素將會消失。

億京組財團參與競投

億京發展及策劃發展總監楊柏軒表示,是次公司與信置、資本策略、泛海國際合組財團投地,認為地皮發展規模大,而火炭區多年來未有地皮推出,計劃將該地發展為倉庫、工作室、數據中心等。他強調,集團已有2年多未

曾買地,出價投地均想中標,指入標已考慮各項因素,料2至3年後落成推出時,負面因素會消散。

楊柏軒續指,集團主力發展工商物業,認為在疫情影响下,打擊經濟較其他政治因素較大,現時工商舖較為淡靜,料穩定後將會谷底反彈,未來樓價走勢穩定。

可建93.8萬呎近20年最大

該工業地在松頭下路與桂地街交界,位於火炭工業區的最北端,較遠離火炭地鐵站。地皮呈梯形,佔地9.88萬方呎,可建樓面達93.85萬方呎,為近20年來最大規模的工業官地,容許作工業、倉庫、直接支援工業營運的辦公室、資訊科技及電訊業、研究及發展中心、媒體設計及製作、驗車/修理中心、可循環再造物料回收中心等項用途。

大型停車場影響作價

美聯測量師行董事林子彬表示,項目發展規模之大屬近年罕有,較政府於2017至2018年推出的多幅工業地,約20多萬方呎樓面多出約4倍。他相信,項目規模大,投資金額相對高,加上發展商需興建305個車位的公眾停車場,而停車場亦不能拆售等因素,皆影響入標反應及作價。

林子彬估計,以每呎樓面地價約3,000元計算,項目估值約28.16億元。市場估值介乎21.4億至37.5億元,折合每呎樓面地價約2,300至4,000元。

不過,林子彬說,火炭區內新工廈供應不多,而近年地皮地契條款較有彈性,可興建涉及多種用途的新式工廈,估計落成後售價約7,000至近9,000元,高過同區約4,000至5,000元以建築面積計算的呎價。



億京楊柏軒指,現時工商舖雖較為淡靜,料未來樓價走勢穩定。資料圖片

國安法正面新盤入票熱爆

SEA TO SKY逾1萬登記 KOKO HILLS三小時收夠飛

香港國安法實施下,新盤入票反應維持火熱。長實夥港鐵合作日出康城SEA TO SKY次批336伙昨日截票,消息指累收逾1萬票,超額登記28.8倍,單位於今日開售。另一邊廂,會德豐地產旗下茶果嶺KOKO HILLS昨日首度開放示範單位予公眾參觀及收票,首3小時已獲超額認購,消息指,全日收逾300票,超額登記2.6倍。發展商指,會視乎本周末參觀及收票情況來決定加推單位,並計劃月中推售時同步推出四房單位招標。

香港文匯報記者 梁悅琴

長實地產投資董事郭子威表示,SEA TO SKY次輪認購於昨午3時截止登記,滿意是次市場登記反應,有信心今日銷情理想。

郭子威撐樓價1年升10%

他睇好本港經濟下半年有明顯改善,再加上低息環境持續,相信未來1年樓價有5%至10%上升空間。

KOKO HILLS四房擬招標

另一邊廂,KOKO HILLS前日以折實平均呎價1.99萬元公布首張價單共83伙。會德豐地產常務董事黃光耀昨日表示,該盤昨日上午11時首度開放示範單位予公眾參觀並同步收票,首3小時已收約100個認購登記,已獲超額認購,當中60%來自九龍東,30%來自港島,餘下10%來自新界區。另外,有意認購該盤兩房及三房單位人士各佔40%,一房戶佔10%,主要來自區內分支家庭或者收租客,另有10%客人對特色戶感興趣。他預計,該盤本周末可錄得約2萬

人次參觀,將視乎參觀情況及收票情況來決定加推單位,料有加價空間,最快月中開售。由於前晚該盤開放示範單位予VIP客戶參觀時,已有10組買家對四房單位感興趣,因此亦計劃於該盤月中開售時同步推出四房單位招標。

會德豐地產市務助理總經理陳惠慈表示,前晚該盤率先開放予VIP人士優先參觀,共有逾2,000人次,為集團近年推售新盤錄得最多參觀人數。當中,三分之一人士來自九龍東,包括來自麗港城、匯景花園的人士。

富豪·山峯半億沽分層戶

一手成交方面,百利保富豪酒店合作沙田九肚富豪·山峯昨透過招標以5,068萬元售出一個分層戶單位,單位為第2座7樓A單位,四房四套間隔,面積2,107方呎,包括一個車位,呎價24,053元,成交日期為180日。百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示,該盤短短5日內錄得3宗成交,套現超過2億元。



會德豐地產常務董事黃光耀(中)表示, KOKO HILLS昨日開始收票,首3小時已收約100個認購登記,已獲超額認購。記者梁悅琴 攝



KOKO HILLS示範單位及展銷廳內人頭湧湧。記者梁悅琴 攝

參觀者：本港住屋仍好大需求

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)參觀者區先生認為, KOKO HILLS呎價的確比同區二手樓呎價貴,不過該盤是新盤,會所設施等配套亦明顯與同區二手樓不同,因此覺得值這個價錢。不過,自己會先參觀項目位置及會所等,計劃買入一伙細單位。他又指,暫時看不到香港國安法實施會影響金融及自由,並稱本港住屋仍有好大需求。



區先生指,計劃買入 KOKO HILLS細單位。記者梁悅琴 攝

陳煒參觀示範單位

另一方面,藝人陳煒昨日現身 KOKO HILLS展銷廳,並與田生地產高層黃芳人一同參觀,會德豐地產常務董事黃光耀及一眾管理層亦親自接待。據了解,陳煒現時亦居於會德豐旗下住宅,在參觀完 KOKO HILLS示範單位後,表示十分感興趣,認為項目園林、會所設施及單位間隔都非常優質,比起不少新盤更為合其心意,鍾情其大單位。



藝人陳煒昨日現身 KOKO HILLS展銷廳。

一手成交帶動 6月樓宇買賣增20%

香港文匯報訊 新盤經過早前一輪熱銷後,造就6月整體登記量持續大升,利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出,據土地註冊處數據所得,6月全港共錄8,255宗樓宇買賣登記(主要反映5月中旬至6月上旬市況),較5月的6,874宗進一步升20%,連升5個月,並創13個月新高;月內登記總值亦升18%至705.91億元,同為連升5個月,並為13個月來首破700億元大關。



工廈帶動整體工商舖及其他物業登記量按月升37%。資料圖片

登記量額齊5連升

陳海潮表示,踏入7月當局持續放寬限額限制,依然利好後市,而香港國安法正式實行,長線有助社會狀況漸趨穩定,惟仍需觀察社會近日反應及因此而引發的中美角力問題,不排除少部分購買力或暫時觀望。預期在一手推售節奏略減之下,7月登記量難如上月超越2,000宗的水平,而二手亦只相對平穩微升,故估計7月整體樓宇買賣登記量將略有回順,有機會減少8%至約7,600宗水平。

一手2136登記增92%

從住宅物業環節觀察,一手私宅買賣登記量於月內繼續錄得最大升幅,主因發展商全新盤銷售反應熱

烈,6月登記達2,136宗,按月激增92%;登記總值亦大升44%,錄得211.31億元。至於月內一手私宅登記量最多的3個新盤分別為WETLAND SEASONS PARK 2期(646宗)、OMA BY THE SEA(305宗)及THE CAMPTON(275宗)。

至於二手住宅市場,在工廈登記量表現最突出,按月升逾六成,以及純車位登記也增近五成下,完全抵消商廈及店舖的跌幅,總計6月整體工商舖及其他物業登記量按月升37%至787宗,但涉及登記金額則減少17%,僅46.07億元。

CCL兩連升後回軟

香港文匯報訊 社會事件餘波蕩漾,樓價波動擴大,中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,中原城市領先指數CCL報178.48點,按周跌1.46%,連升2周後回軟,兼且跌幅明顯,反映市場普遍憂慮社會事件可能升級,有小業主趁樓價高沽售。近4周計,CCL四大整體指數齊升及齊跌各錄2周,樓價由連升轉為反覆向上,兼且短期波幅擴大。展望CCL走勢繼續反覆向上,CCL上升目標仍是190點,預期今年秋季可達到。

中小型單位跌1.65%

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報181.73點,按周跌1.75%。CCL(中小型單位)報179.33點,按周跌1.65%。CCL(大型單位)報174.03點,按周跌0.40%。四大整體指數連升2周後回軟,尚未跌穿轉勢回升前水平。近7周計,CCL累升1.44%、CCL_Mass累升

1.67%、CCL(中小型單位)累升1.50%及CCL(大型單位)累升1.09%。

四區樓價指數齊跌

港島CCL Mass報187.96點,連升2周後回軟,按周跌2.08%。九龍CCL Mass報178.98點,按周跌1.27%。新界東CCL Mass報190.32點,按周跌2.23%。新界西CCL Mass報162.09點,按周跌1.71%。樓價轉勢回升7周計,港島樓價5升2跌,累升3.28%。九龍樓價4升3跌,累升2.53%。新界東樓價4升3跌,累升2.03%。新界西樓價3升4跌,累跌1.64%。

最新公布的指數,根據6月22日至28日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中,有近九成的交易是在6月8日至14日簽臨時買賣合約,是五一長假期後第7周市況。本周三(7月1日)港區國安法實施,對樓價的影響將於7月下旬公佈的CCL開始反映。



九龍區樓價指數過去7周走勢為4升3跌。資料圖片

周末二手睇樓預約微升

陳永傑稱用家需求強勁

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示,東九龍再有全新盤以市價推出,多個新盤夾擊下二手交投轉淡。同時,二手盤源逐步收窄,筍盤減少,但在用家需求強勁下睇樓量依然維持平穩。美聯物業表示,日出康城SEA TO SKY本

周末展開次輪銷售,續吸引不少上車及投資客捧場,亦有部分客戶轉投同區二手,支持區內多個二手屋苑睇樓活動,指標屋苑新都城本周末預約睇樓量暫錄約20組,按周保持平穩。美聯物業住宅部行政總裁布少明預期,倘若多個新盤月內順利推出,估計7月一手交投量可望錄得逾2,000宗水平,將較6月急升4成。