

原雅居樂鯽魚涌項目 遭接管人放售

樓面45萬呎可建逾500伙 專家料補地價金額約30億

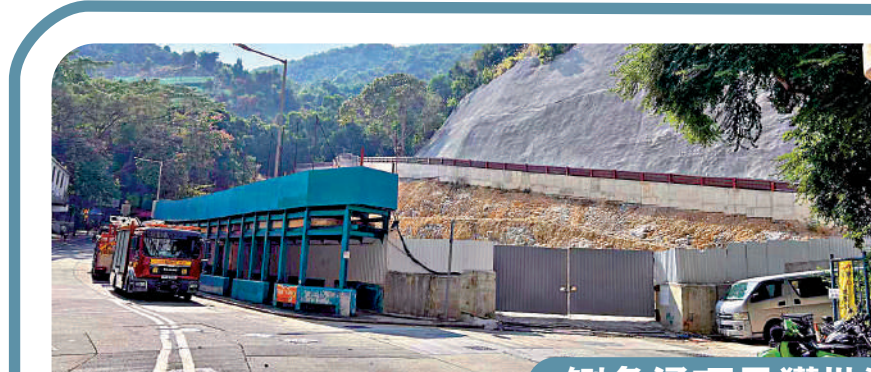
早前已大撈價出售九龍塘豪宅的雅居樂(03383)及有關人士,其花數十億元收購的鯽魚涌前公務員合作社樓宇地盤和九龍塘龍園別墅兩項目,均已被債權人接管,其中鯽魚涌項目現已由接管人委託代理,以邀收意向方式出售,今年10月2日截止。

大公報記者 樓向陽

2016年本港樓市大旺兼有大批內地房企進軍本地地產市場時,雅居樂亦踴躍參與其中,並以進取積極收購市區舊樓。位於英皇道992至998號及柏架山道2至16號前公務員合作社樓宇,更是該集團重點收購項目,雅居樂於2017年展開收購行動,至2020年透過強拍程序統一柏架山道2至8號業權,便完成整個項目的收購。

毗鄰太古坊 港島少有大型地

不過,本港及內地樓市受長達4年的疫情打擊,加上不少內房包括雅居樂在內,均身陷債務危機,項目不斷被債權人接管。第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠表示,受接管人委託,獨家代理公開邀約出售該鯽魚涌住宅地盤。該地盤原有的單位已完全解除轉售限制,並已完成強拍及合併地盤等程序,和第一期的平整工程,地政總署亦已批出項目合併發展的基本條款,相信補地價金額也可於短期內批出,有興趣的潛力買家



雅居樂位於鯽魚涌的項目已由接管人委託代理,以邀收意向方式出售。

原雅居樂鯽魚涌項目位置圖



鯽魚涌項目獲批資料

地盤面積: 4.81萬方呎
總樓面面積: 44.8萬方呎
單位數目: 500至600個
幢數: 2幢
地庫停車場: 4層
私家車位: 197個

無需費心處理複雜的規劃和批地程序,購入後即可銜接後續發展。

該項投資部資深董事陳汝軒先生指出,項目地盤的收購成本約達33億元,屬港島區少見的大型土地供應,又毗鄰太古坊,項目的地盤面積約5萬方呎,可建樓面約達44.8萬方呎,建成後預計能提供逾500個住宅單位及逾190個車位,應吸引不少自住用家及投資者垂青。業內人士估計該項目的補地價金額約26至30億元。

傳九龍塘一別墅已被接管

此外,雅居樂去年透過強拍程序統一業權的九龍塘義本道6號龍園別墅,據了解亦已由債權人接管,暫未落實如何處理。該項目的地盤面積約2.17萬方呎,今年初獲屋宇署批出一份建築圖則,可重建為1幢4層高低密度住宅大廈,可建樓面約2.534萬方呎。不過,依據該地現有地契條款,可建樓面約達3.9萬方呎。另也可與政府洽商,透過契約修訂及補地價,放

寬至最高地積比率的3倍重建發展。

至於雅居樂也曾收購的義本道8至10號涵碧別墅,並持有逾10個單位,不過,市傳已放棄收購行動,早前更賤價出售其中一個中層1室3房單位,實用面積1239方呎,連租約及1個車位的成交價約1428萬元,賬面蝕近1670萬元。



龍園別墅(左)及涵碧別墅(右),雅居樂持有的龍園別墅已由債權人接管。

百利保1.2億統一長沙灣舊樓業權

【大公報訊】由百利保(00617)及富豪酒店國際(00078)收購並申請強拍的長沙灣青山道291及293號舊樓,昨日進行強拍程序,百利保成功以底價1.2億元投得,順利統一業權。

因該集團現時已持有毗鄰青山道301及303號舊樓,此已被評定為二級歷史建築。富豪物業代理董事衛振聲表示,集團計劃合併兩個舊樓地盤發展,合併的地盤面積增至約5260方呎,擬興建中小型單位。然而因有歷史建築在內,集團正研究實際如何發展,並有待與政府商討詳細發展計劃包括保育方案等,以冀部分歷史建築能得以保留。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國指出,今年暫仍未有強拍申請個案,估計是業權併購項目

及發展期甚長,由入稟土地審裁處申請強拍到舉行拍賣,最少需時兩年,在高息環境下,成本和風險明顯增加,發展商便對併購業權興趣降低。

此外,由馬亞木家族或有關人士持有的西營盤德輔道西160號頤庭酒店,現於市場以公開招標方式出售,下月26日截標,市場估計項目約值6億元。該酒店樓高24層,建築面積約6.61萬方呎。

世邦魏理仕香港資本市場部董事黃懿誠表示,近年市場對能改裝為學生宿舍的酒店或全幢住宅大廈興趣甚濃。近兩個月更錄得3宗全幢大廈成交,包括都會大學上月以10億元收購紅磡城木酒店,及晶苑集團上月斥1.23億元購入紅磡新柳街1幢商住物業等,相信也會改裝為學生宿舍之用。

兆軒苑309萬易手 5個月賺11%

【大公報訊】撤辣後入市成本大幅下降觸動炒家蠢蠢躍試,二手市場錄得多宗短炒摸貨個案,部分眼光獨到者成功刀仔鋸大樹。近日細價居屋亦成炒家對象,屯門居屋兆軒苑一伙,新近逆市反價近11萬元,以近309萬元易手,短炒5個月賬面速賺30萬元,賺幅近11%。

美聯物業區域營業董事梁浩文表示,兆軒苑B座高層17室,實用面積376方呎,兩房間隔,最新以308.8萬元易手。據悉,原業主最初意欲將單位放租之餘,另邊廂又同時叫價298萬元放售測試市場反應。放盤未幾獲客人探盤出價洽購,業主猶豫不決想賣又不想割愛之際,於是臨場反價至308.8萬元,對家亦豪爽承接,雙方拍板成交,單位成功於逆市反價10.8萬元,呎價8212元。相對今年3月初購入價278.8萬元,短炒5個月賬面獲利30萬元,或炒貴達10.8%。

樓市撤辣後,二手市場錄得多宗摸貨及短炒個案,惟當中有賺有蝕,賺幅於淡市下亦相當飄忽。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,樓市等待減息之際,暫缺利好消息,加上新盤

低價搶灘,對二手私宅轉手獲利比率及平均每宗賺幅繼續構成壓力。

上月二手轉手獲利佔67%

綜合土地註冊處資料所得,7月份全港1704宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中,賬面獲利個案共1144宗,佔比67.1%,為輕微反彈一個月後再度回落0.8個百分點,為自2009年5月以來的183個月(即逾15年)的次低水平。

數據顯示,期內每宗私宅轉手

個案平均賺幅為26.6%,連跌8個月後首現反彈,按月升3.4個百分點,創下近4個月新高。至於賬面錄得虧損者達550宗,佔比按月增加1個百分點,至32.3%,為2009年5月以來的184個月(即逾15年)次高水。

陳海潮指出,在高息環境持續及發展商新盤延續低價開售策略影響下,不少二手業主沽貨均難以好價達成交易,而撤辣後部分短線持貨者賣樓更難免蝕讓。

撤辣後矚目短炒個案

單位	實用面積	成交價	呎價	賬面賺蝕幅
屯門兆軒苑B座高層17室	376方呎	308.8萬元	8212	短炒5個月賬賺30萬元或10.8%
馬鞍山錦鞍苑C座中層10室	401方呎	400萬元	9975	短炒3個月賬賺65萬元或19%
深井浪翠園1期3座低層F室	466方呎	300萬元	6438	短炒4個多月賬面蝕80萬元或貶值21%
荔枝角美孚新邨5期蘭秀道11號低層D室	556方呎	570萬元	10251	短炒4個月賬賺40萬元或7.5%
大埔新達廣場6座頂層2房	465方呎	520萬元	11183	短炒4個月賬面虧蝕26萬元或貶值5%

名鑽樓書上架 擬月內推售

【大公報訊】市區單幢新盤陸續出籠。益兆集團控股旗下何文田太子道西名鑽,樓書昨日上架,最細423方呎起,開賣前奏程序近尾聲,可望月內推出。

名鑽樓書所見,項目提供80個住宅單位,實用面積423至1610方呎,標準戶型涵蓋2房至3房間隔,分別各佔39伙,並設1伙3房及1伙4房連平台及天台的特色單位。

最細單位位於D室,實用面積423方呎,2房開放式廚房設計。面積最大為18樓A室,1610方呎4房,連491方呎平台及1342方呎天台。地庫設23個住客私家車

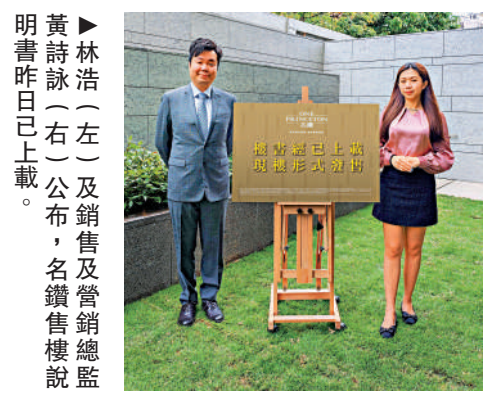
位。益兆集團控股副總裁林浩表示,項目現樓的示範單位及銷售準備工作已接近尾聲,預計可於短期內開放予公眾預約參觀,最快可以月內推出。

名鑽位處何文田太子道西266號,鄰近加多利山、九龍塘傳統豪宅區,隸屬九龍34小學校網及九龍城中學校網,貴族名校林立,預計項目定價會參考鄰近加多利山、九龍塘傳統豪宅區的新盤售價。

FINNIE收逾380票 超額5倍

此外,宏安地產(01243)旗下鯽魚涌FINNIE,截至昨日黃昏6時,已接獲超過380個認購意向登記,相對已推出的60伙,超額認購逾5倍。

會地啟德MONACO系列4個項目,修訂價單新增「靈活置業按揭貸款」新計劃,主要針對外地買家的財務安排。買方毋須通過壓力測試,只須提供外地收入證明等文件以證明其還款能力,便可獲批最高達8成第一按揭貸款額,而貸款年期更能長至30年。預料此計劃能有效幫助非本地買家在港置業。



黃詩詠(左)及林浩(右)公布及銷售名鑽樓書說。

Novo Land兩房1.8萬租出 創屋苑新高

【大公報訊】各區租金繼續搶高。屯門Novo Land 2B期一伙兩房剛以1.8萬元租出,呎租47元創同類新高;將軍澳新都城一伙兩房獲科大生獨租1.8萬元,呎租43元創同類新高。

美聯分行聯席區域經理李進豪表示,屯門Novo Land 2B期Arreso 1B座低層B室,實用面積約381方呎,兩房間隔,連131方呎平台。據悉,單位早前以1.8萬元放租,單位屬優質放盤,吸引4組客同時洽租,最終「零議價」以1.8萬元租出,呎租約47元,創屋苑兩房新高。業主去年以607.4萬元一手購入,回報約3.6厘。

美聯分行區域經理黃少明表示,新都城1期1座低層D室,實用面積420方呎,兩房間隔,獲來港升讀科大的內地生,以月租1.8萬元承租,呎租43元,創屋苑同類租新高。業主2017年11月以580萬元購入,租務回報約3.7厘。屋苑本月暫錄得19宗成交,平均呎租約42元。

香港置業分行首席聯席董事樊超明表示,旺角利奧坊,曦岸1座低層C室,實用面積約256方呎,1房西望樓景。業主以

1.65萬元放租約10日獲學生洽租,經議價後以1.56萬元承租,呎租約60.9元。資料顯示,業主2020年6月購入價608.7萬元,回報約3.1厘。

中原高級資深區域營業經理簡英誌表示,西區薄扶林道63 POKFULAM第1座中高層D室,實用面積269方呎,1房向南望港大校園,叫租2.28萬元,新近以2.1萬元租出,呎租約78元。據了解,新租客為就讀港大的本地生,租金由其家人負責,租期為兩年。業主2018年3月以899萬元一手購入,持貨約6年半,租金回報約2.8厘。



▲屯門Novo Land一伙兩房剛以1.8萬元租出,呎租47元創同類新高。

豪客斥近2000萬購譽林4伙

【大公報訊】新盤成交持續偏淡。綜合市場消息及一手成交紀錄冊,主要新盤昨日成交約10宗,其中永義集團旗下何文田譽林包辦4宗成交,有指該4伙由同一組客買入,涉資近2000萬元。

永義集團旗下的譽林昨日連沽4伙,單位分布於8至11樓D室,清一色開放式戶型,實用面積同為260方呎,成交價由478.7萬至516萬元,呎價18412至19846元。據悉,上述4伙由一組客買入,涉資共1981.9萬元,平均呎價19057元。買家採用90天付款計劃。連同早前售出的7樓C室項目一周內連沽5伙,總額2905.5萬元。

另同系九龍塘倚春月初剛售出2座8樓A室天台特色戶,實用面積973方呎,天台775方呎,連2個

車位成交價3098萬元,呎價約31840元。

信置(00083)夥中電(00002)何



文田加多利山超級豪宅 St. George's Mansions,昨日售出1伙為3座22樓C室,成交價2647.96萬元,實用面積772方呎,呎價3.43萬元。項目累售62伙,套現逾61億。

長實(01113)沙田名日,九肚山十日內沽出2伙,最新位於第1座11樓A單位,實用面積1213方呎,4房雙套連工作間間隔,成交價1942.8萬元,呎價16016元。據市場消息指,該名內地買家曾於7月參觀現樓,後來前往巴黎觀看奧運盛事,最近回港後落實入市,買入單位自住。

▲譽林昨日連沽4伙,涉資共1981.9萬元,平均呎價19057元。