

趙國雄：過去兩年土地供應不足

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於政府有意增加土地供應以穩定樓市，長實集團執行董事趙國雄認為，增加供應將令樓市更活躍，並指過去1至2年，本港土地供應並不足夠；他認為，樓市一旦過熱，難免有措施推出穩定市場，以免出現大幅波動。

「樓市結構問題非一招可解」

趙國雄認為，政府關注樓市對其長遠發展是好事，作為發展商亦不想樓市太大波動。被問及政府雖然積極增加土地供應，惟未有恢復定期賣地，他指出現時勾地表內的土地充足，政府亦會主動賣

地，加上本港樓市結構性問題複雜，非單靠增加供應一招可以解決，況且地皮規劃到建成要數年時間，因此，只要政府所走的大方向正確便可。

他認為，政府增加限制盤地供應，鼓勵更多發展商參與，增加多一些上車盤，令市民可以分享到經濟繁榮，他又稱，作為大發展商每年供應量都相當穩定。

趙國雄指出，集團旗下樓盤的內地客比重由以往的3%至5%，上升至去年約7%，估計今年有關比重會繼續增加，惟料仍處10%以下，個別地區樓盤或因其地利原因，內地客比例可能高一些，但一般而言，內地客較喜歡維港兩岸的樓盤。

張炳強：增賣地改善中線供應

香港文匯報訊(記者 周穎)對於市場有消息指出，政府計劃在新一份財政預算案中增加土地供應，英皇國際執行董事張炳強昨日於傳媒午餐時認為，中長線會令新樓供應增加，樓市不會過份熾熱，是一個治本的做法，集團對此支持及歡迎。

增土地供應屬治本做法

不過，他指出，以拍賣形式推出的單位不可能於1年內全數推出，反而令中長期市場均有新單位推出，將保持投資者的興趣，而且相信有助壓抑非理性的樓價飛升。而若政府可於年內推逾10幅地皮，可有200億至300億元收入。

他相信，政府提供每年3萬個單位，對樓市有好處，但是否足夠，不能一概而論，要看經濟表現、市況及買家反應。

他預計，本港每年可消化1.5萬至2萬個單位，而要分段推出，相信市場每年可消化約1.5萬至2萬個住宅單位新供應。

土地長期空置應加利用

張炳強又指，如果政府一年推出10至20多幅地皮，根據過往經驗，相信每年賣地收入達到200億至300億亦不難。他又指，東南九龍、西九龍及啟德的一些土地長期空置，浪費資源，政府應多加利用。

至於內地加息會否進一步吸引熱錢投資本港樓市，張氏認為，內地資金來港投資已成趨勢，但相信資金不單止投放於地產項目，亦有投資在商業項目。若然有影響民生的情況，政府會推政策回應，但他不希望政府推重打擊商業活動。

英皇擬32億買舖投地

覬覦銅鑼灣尖沙咀一綫舖 11年來將參與賣地

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市步步高升，英皇集團於今年有連串發展計劃，以迎接樓市升浪。英皇計劃於今年內購入商舖及地皮項目發展，目標金額32億元，同時亦會積極研究土地儲備表內市區地皮，如若成功，將是集團11年來再次於拍賣場上市。

英皇國際執行董事張炳強昨日出席傳媒午餐時表示，今年集團計劃於第二季推出成安街項目，而第四季推出太子道西項目。同時亦會投資32億元增加儲備，當中以購入優質商舖及地皮為主。

他指出，集團今年繼續對銅鑼灣及尖沙咀一線優質舖位「出手絕不手軟」，而住宅方面，由於近年購併舊樓重建越見困難及速度放緩，因此今年會積極參與拍賣、投標等方式，增加土地儲備，主力研究市區低於20萬呎，地盤面積約4萬平方呎的地盤項目。

準備5億投資濠江舖

而澳門亦為集團重點發展地區，他又指出，澳門未來在基建、博彩業等發展下，物業市場前景理想。目前澳門市場價值與香港仍有距離，最好的舖位價值只為香港同類舖位價值的20%，因此相信，未來10年當地將會極大的增長潛力，故集團今年會投資5億元於商舖市場。

去年已斥資30億買舖

事實上，英皇集團於近兩年頻頻大手筆購入商舖，去年集團斥資約30億元入貨。其中，以3.8億元購入銅鑼灣羅素街60號地舖，面積480平方呎，呎價79萬元，成為全港呎價舖王；集團前年亦以8.43億元天價購入尖沙咀廣東道6至8號舖，面積約1,520平方呎，呎價達55萬元，亦成為全港舖王，令市場譁然。

維壹新春售8伙套1.4億

內地市場方面，英皇集團地產部物業發展及市務副總經理余少洋指出，集團未來主要投資包括廣東、北京、上海及天津等的一、二線城市，包括商業寫字樓、商場及住宅，因為該區物業需求大、售樓的流動性高，使風險較低。而內地在高通脹的預期下，固定資產仍然較保值，需求仍在，故不擔心中央對內房的調控措施會有大影響。



■英皇國際執行董事張炳強(左)表示，集團今年吸納舖位「出手絕不手軟」。旁為英皇集團地產部物業發展及市務副總經理余少洋(中)及企業傳訊部總監吳詠嫻。右圖為去年以呎價79萬元購入的銅鑼灣羅素街60號舖王。香港文匯報記者周穎攝

余少洋又表示，新春優惠期內旗下西環維壹累積售出8個單位，平均呎價約1.65萬元，共套現1.43億元。其中3個單位由內地投資者購得，作長期收租之用。由於新春優惠於昨日完結，現按市況延長至初十五元宵佳節(2月17日)。

當中，成交單位呎價最高為36樓C單位連車位，建築面積1,650平方呎，成交價3,029.2萬元，呎價18,358元；另33樓A室連車位，建築面積1,729平方呎，呎價為1,723萬元，成交價2,979.2萬元。截至昨天項目已累積66個單位。

THE ICON調查地監冀盡快完成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西半山豪宅THE ICON因貨不對辦問題，雖然發展商已主動提出解決方案，但事件餘波未了，地監局表示，至今接獲6宗相關的投訴，已在農曆新年前向中區及發展商索閱國際索取資料，目前中原態度配合，發展商則尚未回應，該局希望調查能盡快完成，惟現階段尚未知是否需要紀律聆訊。

6宗投訴 一半撤銷

地監局行政總裁呂杏茜表示，THE ICON至今收到6宗投訴，但當中3宗已經撤銷，包括1宗由運輸及房屋局轉介，投訴內容主要指代理提供的資料有誤導成份。

至於地監局今年的工作重點，地監局主席陳韻雲表示，內地及香港地產代理專業資格互認，於本月初已開始接受申請，至今收到數十個查詢。她續稱，互認資格的計劃尚在初步試驗階段，年底會進行檢討，包括人數及合格等等，討論每年300人的名額是否足夠。該局亦會跟進額外印花稅的實施，但因法例仍未落實，該局未能發出相關指引，目前只能靠運輸及房屋局及稅務局的指引作出跟進。

計劃上調代理牌費

另外，現時從事地產代理人數不斷上升，持牌人數1月更升至31,306人高位，按年增加21%，陳韻雲指，地監局現時人手僅80多人，有必要增加人手去應付增加的工作量，加上通脹上升，薪酬調整等，亦有計劃上調代理牌費等，但仍需與董事局商討後再決定細節。



■地監局主席陳韻雲表示，考慮增加人手加強監管。香港文匯報記者顏倫樂攝

地產熱線

藍馬7千萬購嘉御山6號屋

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)踏入兔年，新界豪宅市場亦保持活躍，低息環境下，買家頭保仍是上上之選，藍馬集團剛斥資7,000萬元向嘉華集團購入沙田嘉御山6號屋作長線投資，現時嘉御山尚有5間屋，會每推一間加價3%至5%，另有4間複式戶，呎價約1.1萬至1.2萬元。中原豪宅STATELYHOME新界東豪宅區域營業董事羅志豪表示，剛成交的嘉御山6號屋，面積4,380平方呎，附有花園及泳池，以7,000萬元沽出，呎價達15,982元。他表示，該獨立屋由藍馬集團購入，看俏新界豪宅洋房升值潛力，打算作長線投資之用。

上月嘉御山售11伙特色戶

羅志豪補充，近日新界東豪宅交投氣氛活躍，可見普遍買家均看俏新界東豪宅之前景，入市意慾高，對樓市相當有信心，其中嘉御山於1月份共售出11伙特色戶，其中1伙為獨立屋，而現時屋苑尚有約4伙特色單位及5伙洋房放盤。

港濤軒4房戶1850萬易手

香港文匯報訊 中原陳家鴻表示，踏入兔年，有優質戶於新春期間獲買家承接。日前北角港濤軒本月錄得約兩宗成交，其中一成交單位為高層C室，單位面積1306平方呎，擁四房連套房間，享全海景，成交價為1,850萬元，造價14,165元。

買家為用家，購入單位予父母作自住用途。原業主於2007年11月以1589.1萬元入市，持貨約4年，獲利260.9萬元或16.4%。

換樓客斥1400萬購銀湖

香港文匯報訊 置業18梁偉倫表示，馬鞍山銀湖，天峰1座高層A室，建築面積1,873方呎，4房開間，坐向西面，望海景，成交價1,400萬元，呎價7,475元，屬市價成交。

買家為換樓客，作自住之用。原業主於09年6月以994.5元購入上址，持貨至今已1年多獲利405.5萬元或40.8%。

置富泓富加租考慮承擔力

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟向好，本地及內地客消費意慾持續上升，置富產業信託(00778)主席趙國雄昨表示，新春(1月中至本月初)旗下商場租戶銷售額已錄20%增長，去年底聖誕期間商場整體營業額亦錄15%升幅，表現不俗。他期望，今年置富旗下14個商場租金可望有單位數增長，惟一切仍需按市況及個別租戶營業額表現來釐定。

他指出，由於置富產業旗下商場以屋邨為主，於照顧基層生活的因素下，影響民生的行業加幅會相對較小，如金融行業及地產代理行業租戶，其租金加幅較大。他稱，旗下新界區商場亦有舉辦內地購物團。

人幣升值 廠商經營困難

此外，身兼泓富產業(00808)主席趙國雄指出，由於香港寫字樓供應少，今年商廈租金亦會持續上升，非核心商廈租金亦會受拉動上升，不過，由於經營貿易及廠商的經營亦面對美元計價，人民幣升值的經營上的困難，因此，泓富亦會考慮旗下租客的付租承擔能力來加租，以避免他們受太大衝擊，始終香港除了金融及地產大旺外，其他行業都並非全部受惠。

趙宇：第一城中心億元翻新

置富產業信託副行政總裁兼執行董事趙宇表示，旗下沙田第一城的「第一城中心」翻新工程將於今年下半年展開，翻新工程費約1億元，料明年底完工，租戶組合會把食肆比例增至20%；至於剛完成翻新工程的沙田第一城的銀城廣場，現時出租率達100%，翻新後租金增長介乎10%至15%。今年第二季亦會為火炭銀禧閣商場花數百萬元翻新，包括提升1及2樓的大堂，及把3樓變為零售層，估計第三季會完工。此外，馬鞍山廣場亦會於年內進行翻新。趙宇表示，公司現時手頭現金約5億元，負債率21%，料可提升至30%，暫無融資計畫。趙宇又指，公司及正物色不同的併購機會，包括收購內地及香港的商場。

泓富產業行政總裁徐英略表示，旗下非核心工商出租物業於去年12月底時整體出租率，已由去年6月時的98.3%，上升至99.1%，現時整體出租率已超越有關水平。他指出，九龍觀塘成業街6號泓富廣場去年已花費



■置富及泓富產業主席趙國雄(中)、置富產業信託副行政總裁兼執行董事趙宇(右)及泓富產業行政總裁徐英略(左)相信，今年旗下商場及寫字樓租金會上升，加幅視乎行業而定。

40萬元進行綠化天台、紅磡都會大廈亦斥資100萬元進行綠化天台，及加入風力發電。他又指出，公司現時正積極於本港，以及內地廣州和深圳等城市物色商廈併購機會。

上水丙崗洋房項目收逾百意見

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有財團於上水丙崗中建設大型洋房項目，早前並向城規會呈交修訂後的發展藍圖，再接獲逾百份意見，令累計收到的意見增至130份，當中6成支持上述申請，餘下約4成則屬反對。據了解，項目的修訂包括將提供單位數量由212幢減至184幢，單位面積相應增加，同時並呈交景觀影響評估及樹木勘察等。

部分支持意見認為，申請人已將村界與發展區分開，而該區農地已荒廢多年，申請能為北區帶來持續的經濟效益，並配合邊境發展。但上述申請仍接獲多個環保團體反對，包括創建香港、長春社及世界自然基金會等，主要擔心影響生態。有反對意見指，申請與批准的土地用途不相符，申請人亦沒有適當的交通及排污配套設施。

希慎廣場意向呎租68元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)希慎業(00014)行政總裁嚴磊輝昨表示，將於明年第二季開業的銅鑼灣希慎廣場，寫字樓部分意向呎租68元，現時項目正就零售部分進行招租，並與多個大品牌潛在商戶洽商，寫字樓預計約3個月後正式招租。

嚴磊輝：內地客消費增6成

他指出，去年集團旗下商場客戶整體收入增長超過25%，當中內地客消費增長強勁，升幅超過60%。他稱，由於集團與客戶採用利潤分成的方法收租，因此商戶營業額增長亦有利集團的租務表現；寫字樓租務方面，現時整體出租率為95%，其中利園寫字樓呎租逾60元，他預期，今年整體租金看升。至於正在翻新的禮頓中心現時亦正與潛在的零售租客洽商，隨後會推出寫字樓樓面招租。

其士大廈新造呎價7547元

香港文匯報訊 中原(工商舖)寫字樓部助理營業董事黃玉玲表示，尖沙咀漆咸道南45至51號其士大廈1206室剛告易手，單位面積約1,561平方呎，外望公園及噴水池景，並享少海景，成交價1,178萬元，呎價7,547元，屬市價成交。

逾千五呎單位1178萬易手

原業主為用家，於06年4月以870萬元購入單位後一直自用，單位將以交吉形式易手。原業主持貨近5年，轉手獲利208萬元，單位升值約18%。買家為長線投資者，購入物業作收租之用。該廈單位每平方呎市值租金介乎22至25元水平，預計市值呎租可達25元，回報有望接近4厘。

愉景灣豪宅盤命名「津堤」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港興業旗下愉景灣最新一期豪華住宅發展項目，正式命名為AMALFI「津堤」，預售樓花同意書申請目前正在審批中。

已申請預售樓花

香港興業國際集團香港業務總監陳子明表示，「津堤」的英文名稱AMALFI，概念是源自位於意大利南部海岸的著名度假勝地Amalfi Coast。該處被譽為人生必到的旅遊景點之一，以寧謐遼闊的海景及位處石岬之間的優美海灘聞名於世。而中文名稱「津堤」的「津」則取其水的意思，另「堤」亦意味水陸要隘，確切表達出其位處愉景灣的焦點發展地段——二白灣臨海地段，盡享愉景灣完善的交通配套。而「堤」則取其水邊的陸地之意。

3座16層高 提供164伙

「津堤」矗立於愉景灣二白灣的臨海地帶，由3座16層高的住宅物業組成，共提供164個單位，大部分面向東南。陳子明續說，隨著港珠澳大橋預期於2016年完成，大嶼山之發展潛力將進一步提升。愉景灣「津堤」作為大嶼山最新之豪華府邸，料會吸引用家及投資者。