

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴) 施政報告自曝近期難大增土地供應，市場再掀高價搶地。內地房企龍頭萬科首度出戰香江就「一擊即中」，夥新世界以近34.35億元勇奪西鐵荃灣西6區的海景「雙限地」，擊退長實、信置、華懋等七大財團，較市場預期上限高出18%。每呎樓面地價高達5,088元，比去年中售出的5區灣畔亦高出18%。萬科雖佔項目兩成權益，但市場人士相信該公司日後將挾雄厚資本優勢，在港大展拳腳，改寫香港地產版圖。

萬科過江第一擊

34億奪荃西地王

夥拍新世界 擊退七財團



荃灣西6區
地價34.35億元，樓面呎價5,088元，894單位，2013年1月，新世界、萬科置業中標

荃灣西5區灣畔
地價96.31億元，樓面呎價4,309元，2,384單位，2012年8月，長實中標

荃灣西5區城畔
補地價26.00億元，樓面呎價3,124元，942單位，2012年1月，華懋中標

荃灣西7區
補地價26.63億元，樓面呎價2,188元，1,776單位，2008年9月，長實中標



萬科強勢殺入 版圖重新劃分

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 外圍經濟雖然疲弱，但本港樓市近年卻因地利優勢吸引內地資金湧港，加上通脹與人民幣兌港幣升值因素，樓價「有升無跌」，此消彼長之下增加內地資金來港投資的誘因。本港一手市場上，中資過去要數中國海外最積極地，實力雄厚的萬科今次「強勢」加入戰團，勢必令本港地產發展版圖重新「大洗牌」。

內地房地產龍頭企業萬科一直有意進軍香港市場，去年5月透過子公司萬科置業(香港)，斥資10.79億元收購永泰旗南下南聯地產73.91%股權，變相在港借殼上市，近日正式易名為「萬科置業」，打正旗號進軍香港市場。今次投地，雖然所佔份額僅兩成，但屬於在香港發展的「頭炮」，意義重大。

銷售額較長實多5.5倍

成立於1984年的萬科是內地首家年度銷售額超1,000億元人民幣的地產商，一直是內地市場份額最大的地產商，去年實現銷售面積1,295.6萬平方米，銷售金額1,412.3億元人民幣，按年分別增長20.5%和16.2%。該公司目前正將B股轉至香港主板H股上市，有望成為本地藍籌地產股。與香港地產商比較，萬科較去年賣樓銷售額只有270億港元的長實多5.5倍。

近年中資吸納港地紀錄

地點	地價(億元)	購入年月	競投得主
鴨脷洲海旁道	25.38	2012.3	中國海外
西貢碧沙路	7.00	2012.3	雅居樂副主席陳卓賢
又一村海旁路	5.79	2011.5	中國海外

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

新世界佔80% 超預期上限18%

新世界發展發言人昨表示，荃灣西6區為荃灣最後一幅擁有全海景的地皮，又鄰近西鐵荃灣西6站，加上近年荃灣區的住宅樓價正在上升，因此競投地皮，投資總額仍在計算中，計劃至少有60%單位為細單位，其他樓面如何興建，要看市況變化而定，今次是首度與萬科置業合作，股權比例為新世界佔80%，萬科置業佔20%。

荃灣西6區早前截標時，多達八個財團入標，包括於區內有大量發展項目的長實、信置、華懋等。強敵環伺下，新世界與萬科以「高價」搶得中心頭，出價達34.35億元，較市場預期上限29億元高出18.43%，每呎樓面地價5,088元，相比長實去年8月投得的5區灣畔每呎地價4,300元再高出18.33%，亦將長實投得的5區及7區地皮攔腰截開。

不過，新世界發展執行董事兼聯席總經理鄭志剛認為地皮造價合理，與萬科首次合作，成功投得項目是

一個好開始，相信今後可發揮各自的優勢，建立香港以及內地全面戰略合作夥伴關係。他預期未來與萬科在香港及內地將有更多合作機會。萬科集團總裁郁亮亦稱，相信透過相互的品牌效應，能增加市場份額，加強發展優勢。

稱互建夥伴關係 增品牌效應

對於市場指此地皮的地價較對上一期的荃灣西6區為高，新世界發言人稱，此期為純住宅項目，對上一期為商住項目，兩者不能直接比較，該集團亦研究過早前推出的將軍澳臨海地皮，覺得交通配套及海景不及荃西地皮佳，因此以逾34億元投得地皮亦覺合理。

不過，亦有業內人士指，今次地皮為施政報告後首幅出售的地皮，高價成交，亦反映施政報告所提及的土地供應「太遙遠」，令發展商釋除疑慮而積極投地。

就萬科在港投地，中原測量師執行董事張競達認為，不排除中資發展商想透過項目作為來港發展的「試金石」，而招標形式賣地，財團只得一次入標及出

價機會，故採用較進取的出價策略，以增加中標機會。

海景戶落成 建築呎價勢破萬

美聯測量師行董事林子彬亦表示，以地皮造價推算，料海景住宅單位落成推售時，建築面積呎價可突破萬元；美聯物業董事布少明則指，以該區去年御海一分層海景單位曾錄1.1萬元建築面積成交呎價計，此項目日後每呎售價可達1.3萬元以上。

西鐵荃灣西6區位置臨海，佔地148,586方呎，可建總樓面804,189方呎，當中住宅樓面675,021方呎，可建2幢住宅，提供894個單位。地皮有「限呎」及「限量」條款，規定58%單位(約520呎)實用面積不可多於538方呎。其餘129,168方呎樓面，須興建公眾體育中心，由中標財團承建。此外，投標商需預繳1.5億元訂金，項目不能夠興建複式、相連戶等特色單位，而單位內附設的電器及廚櫃亦有實而不華要求。

「天晉2」再沽逾40伙 即日兩度加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 趁樓市重現小陽春，發展商齊齊推盤吸客，5新盤昨共售出48伙，其中新地將軍澳天晉2期首推47伙3房戶昨晚揀樓，市場消息指今晚沽出逾40伙，佔推售單位逾90%，套現逾4億元。新地昨日趁勢好兩度加推共49伙。其他新盤加入戰團，恒隆長沙灣碧海藍天公布重推10伙貨尾價單，平均建築面積呎價11,056元；恒地加推80伙元朗尚悅入場費348.1萬元，三盤共114伙同於本周六揀樓。

據悉，天晉2期昨售出的40伙單位中，約60%買家為區內換樓客，約40%為區外換樓客，大部分買家採用即供120天成交享6%折扣優惠，連同新地會會員享3%的付款方法為主，等於減9%樓價，平均建築面積呎價9,134元。發展商昨日趁勢好兩度加推，中午先加推24伙900方呎單位，平均建築面積呎價10,028元；晚上再加推25伙，平均建築面積呎價10,018元。

其他新盤銷情快步走。市場消息指，元朗尚悅昨日售出5伙，中原吳國偉表示，中國海外於九龍塘的龍苑第1座1樓B室以4,903.5萬元連車位售出，建築面積2,795方呎，採四套房間隔，建築呎價

17,544元，本周六揀樓。

新世界大坑春暉8號最後1伙複式大宅成功售出，該單位為40及41樓A室，建築面積4,034呎，涉資逾1.4億元，該盤開售3個月來全部66個單位沽清，合共套現逾34億元，平均呎價約2.4萬元，4個複式單位全部以私人名義購入，買家均為本地用家，同系的沙田「濠岸8號」昨天再售1伙四房雙套臨河大宅。

碧海藍天重推10伙貨尾

市場旺勢持續，發展商不敢怠慢。恒隆長沙灣碧海藍天公布重推10伙貨尾價單，平均建築面積呎價11,056元，分布於第2座38至48樓，建築面積662至784方呎，訂價由698.3萬至954.5萬元，本周六揀樓。恒地及新世界合作於元朗的尚悅亦加推



天晉2期提供的優惠有送車位、即供折扣最多6%、新地會會員折扣3%等。資料圖片

80伙，分布於第5、11及13座的1至28樓，建築面積492至900方呎，訂價348.1萬至767.5萬元。

另外，新地元朗RESIDENCE 88可望於短期內獲批售樓紙，最快2月初推售，新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏表示，至今已獲逾2,000個查詢，首推第1座3房戶，3伙地下連花園特色戶中最大的A室單位會保留至明年下半年入伙時才推售。市場指此3伙特色戶建築面積意向呎價2萬元。

二按助買家攀高上車

樓價現時雖處高位，但施政報告後，新盤再度熱賣，二手市場亦復熾。究其原因，一方面是施政報告沒有辣招推出，同時還令政府近期無地可賣的窘境曝光；另一方面，新年過後，發展商要為新一年的業績打拚，於是推出「二按」、大折扣優惠等吸客。上述因素令去年第四季因觀望而窒步的購買力，霎時洶湧而出，造就近期雖然樓價續攀新高，但一二手皆旺的「攀高搶上車」現象。

政府去年收緊了外地客的按揭成數，又推出針對外地客的BSD(買家稅)，令以往佔新盤市場成交兩成比例的外地客幾乎絕跡。據發展商指出，近期入市的買家以香港本地買家為主，佔比例超過95%。以元朗尚悅為例，不少入市者為年輕上車一族，這一點由該樓盤以300萬至400萬元最受歡迎可見。而個別上車一族的首期來自父母，亦有個別單位是父母買給子女自住。

發展商賣樓招數盡出

另如將軍澳天晉2期，銀碼伙伙達千萬元，買家就以區內換樓客為主。基於發展商送車位，採用即供付款享最多6%折扣，又有新地會會員享3%折扣等優惠，吸引了一批區內及區外換樓客入市。

二按及優惠付款辦法亦是吸引買家上車的辦法，如長沙灣晚晴，發展商提供包括二按在內的4種付款方法：包括60天成交即供，照價減7%；120天成交即供，照價減6%；即供及最高二按達20%樓價，照訂價減5%，但只限一手私人名義買家；以及建築期付款(照價無折扣)。

二按雖有助減低買家付出的首期，但還款期亦變相加長，日後若加息，利息開支亦會相應增加，且當樓價下跌時，亦更容易淪為「負資產」，部分銀行或會向「負資產」業主追補差價，故買家選擇以二按買樓時應留意風險。

特稿

版面導讀

卡梅倫放狠話
英國首相卡梅倫昨發表演說，批評歐盟不改革及令人失望，他並承諾若執政保守黨2015年勝出大選，2017年底將舉行公投，讓英國國民決定是否留在歐盟。
詳刊A9

中韓關係良好
面臨重要契機
習近總書記會見韓國候任總統朴槿惠特使金武星，習近表示，兩國建交20年來，關係發展迅速，成果豐碩。中韓正站在新的歷史起點上，面臨新的契機。
詳刊A5

神丹六月征空
登天宮做實驗
據軍報報導，神舟十號飛船計劃於今年6月發射，與太空的「天宮一號」對接。今次是中國載人航天工程轉入空間實驗室和空間站建設階段的「收官之作」。
詳刊A10

廣東政協開幕
邀外來工參會
廣東省政協十一屆一次會議23日開幕，大會首次邀請3名外來工任特聘委員。他們可以參加所有會議和視察，有意見可以通過建議的形式提交給省政協。
詳刊A11

內地青囚十年
洗黑錢百三億
香港歷來最大宗洗黑錢案，19歲內地青年在港開銀行戶口，短短8個月內清洗131億元黑錢，昨被判囚10年半。高院法官杜麗冰指洗黑錢金額有愈來愈大趨勢。
詳刊A24

名校收表減16%
升中童跌五千
新學年中一入學自行分配學位昨日截止申請，受到適齡升中學童大跌5,400人影響，多所名校總收表數量隨之下跌，較去年減少3.25%至16%不等。
詳刊A25