

呎價6800散貨尾 長實尚城 劈12%

趙國雄：買家最終看價錢



據公布，尚城最後6間洋房「澄碧大宅」，提供提早還款享5%樓價回贈、送3.75%釐印費及送50萬元傢俬裝修津貼等優惠，合共最多減價11.8%。洋房建築面積均為2,154方呎，實用面積為1,666方呎。當中5、6、19號屋，劈價後售1,448.3萬元；7號、9號及11號屋，劈價後售1,478.4萬元。以最平的1,448.3萬元計，最多減193.7萬元，減幅11.8%，建築呎價6,794元。據地產代理統計，元朗區目前的洋房平均建築呎價約1萬元。

長實執行董事趙國雄(見圖)表示，尚城會為買家提供270日長成分期付款，若買家提早在90日內還款可獲5%樓價回贈，而復活節期間(即日起至4月1日)購置，並提早在180日內還款亦可有此折扣優惠；同時亦可繼續獲3.75%印花稅回贈，發展商亦與皇室實業合作，買家可獲贈50萬元傢俬裝修津貼。他估計，此批單位售罄可套現近1億元。

6幢洋房回贈兼送釐印

長實早前劈價推售一號、西九龍後，二手亦現減價潮，趙國雄指出，現時市況用家主導，用家入市決定會較慢，但每一段時間及每一個樓盤都有不同推廣策略，今年首季一手盤推盤量亦比往年多。不過，只要訂價貼市、或低市價少少都可吸引買家，始終買家最終都是要看價錢，加上可配合政府施政，令買家容易置業。

他指出，月初劈價11%推售的一號、西九龍至今已售出100伙，平均建築呎價9,000元至1萬元，套現11億元；旗下貨尾只餘下數十伙，分布於一號、西九龍及尚城。其他新盤如荃灣國瑞路住宅項目，他期望於下月獲批售樓紙便推售。

或獨資投「港人港地」

被問及今日起招標的兩幅啟德「港人港地」，他表示集團亦感興趣，但要看價錢，若項目不大，會以獨資入標。

事實上，政府連番出招，又加新造按息，一手盤銷情明顯放緩，近期不少發展商都要送釐印或低於二手價推售新盤，如香港小輪粉嶺逸瑛加推單位由計劃加價5%變為以原價推售；遠東發展於長沙灣晉嶺、莊士機構於佐敦珀軒、及宏安於長沙灣晉悅均要向買家回贈指定比率的印花稅；至於信置於大角咀奧朗，御峯首批呎價亦低於二手價15%。

元朗爾巒萬二呎價進取

不過，新地計劃明日發售的元朗爾巒開價仍進取，首批50伙平均建築呎價12,741元，但大部分單位均送價值100萬元車位，連同其他優惠在內，最高達樓價約15%，扣除所有優惠後，平均建築呎價11,157元，仍較區內同類二手分層貴約30%，當中洋房平均呎價約1.3萬元，高於區內同類單位逾60%，貴絕元朗。

昨日其他新盤銷情一般，粉嶺逸峯售出3伙、元朗 REDSIDENCE 警88售出2伙、元朗尚悅售出1伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 前日表示會配合政府施政大增供應的「李超人」，昨日旗下新盤即減價清貨尾，再掀劈價潮。鑒於近期不少新盤都加入送優惠加促銷行列，以及逾千萬元豪宅交投大減，長實繼月初劈價逾11%推售一號、西九龍貨尾後，昨合共最多減價11.8%重推洪水橋尚城最後6幢洋房，入場費1,448.3萬元，平均建築呎價6,794元。

尚城減價資料

大屋	劈價後售價+	原訂價	減幅
5號、6號及19號	1,448.3萬	1,642萬	11.8%
7號、9號及11號	1,478.4萬	1,675萬	11.74%

註：+折實優惠後之售價包括已扣減3.75%印花稅回贈、5%提早90天內還款現金回贈及50萬元的傢俬裝修津貼

發展商薄利多銷保業績



長和系主席李嘉誠日前於集團業績會表示，今年無加息條件，於地價及建築費上升下，全球央行大印銀紙，銀紙貶值，市民若是自住，現時買樓仍可入市。長實昨隨即大劈價11.8%重推洪水橋尚城6伙貨尾洋房。發展商減價賣樓是否代表樓價會大跌，置業人士應否選擇入市呢？

長實減價 毛利率仍50%

發展商劈價賣樓，不代表看淡樓市，更不一定會蝕錢，可能只是賺少一點。以尚城為例，地皮原為中信泰富持有的農地，地皮面積約17萬方呎，2005年3月以8.8億元售予長實；同年5月，長實完成由農地轉作住宅用途發展的補地價費用，涉資約4.295億元，地價連同補地價費用，該地皮「麵粉」成本逾13億元，以可建樓面約54萬方呎計，每方呎樓面地價約2,400多元，計入建築費2,000元，即每呎成本約4,500元，如今減價後每呎6,794元，每呎仍至少有2,200元利潤，毛利率仍達50%。

本港樓價已連升10年，新政府上台以來，連番出招壓市，令短炒者、以

至收租客都止步，用家入市亦變審慎，加上4月底一手住宅新例實施，部分發展商為免於新例生效後再為集團少量貨尾盤印售樓書，令成本加重，亦趁勢大減價清貨保持每月有樓賣，每月有賣樓收入，亦為未來一年推售新盤大計鋪路。

回籠資金 先求量再求價

基於政府會主動推地，未來土地供應會持續增加，政府亦預計，未來3年至4年私人住宅一手市場可以提供6.7萬個單位，是2007年9月以來的新高，早是2013/14年度私人住宅單位供應量便有2.58萬個。而長實今年於香港的可供賣樓量達5,238伙，相等於全年住宅供應量約1/5或政府年供2萬伙目標的1/4，對增加市民置業選擇機會，無論是上車或換樓都有一定幫助。

加上其他發展商亦要賣樓，如昨日會德豐就將本港今年的售樓目標大增45%至100億元。未來幾年樓市供應將大增已是不爭事實，發展商要盡力去貨回籠資金亦是生存之道，發展商未來的開價策略相信都會以先求量再求價，樓價升勢可望變平穩。長實執行董事趙國雄昨日亦預期，今年樓價升跌幅將不超過10%。 ■記者 梁悅琴

利東街「囍滙」下季推



信置、合和及市建局合作發展的喜帖街項目，昨日命名為「囍滙」。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市建局喜帖街項目由2009年中發展至今終近尾聲。發展商信置、合和昨日公布，配合喜帖街歷史背景，項目命名為「囍滙The Avenuc」，融合重建、保育、環保生活及住宅等不同元素，首期提供住宅179伙，最快下季推售。地盤內的林蔭購物大道命名為「囍歡里」，取其諧音。整個項目預計2015年落成。

信置營業部聯席董事田兆源表示，囍滙由4座物業組成，提供1,275伙，將分成兩期發展，第一期涉及179伙，2房單位佔6成，其餘則為1房及3房戶型，亦會有11個特色單位。首期待批預售樓花同意書，最快下季內開售，示範單位設於合和中心。

商業部分短期招租

項目基座為約90,000呎大型消閒購物熱點及長達170米的林蔭購物大道「囍歡里」，發展商正申請建設行人隧道連接至港鐵灣仔站，現待部門審批。項目設計以香港文化為主調，並保留具歷史價值建築，包括保育3幢唐樓。田兆源稱，項目商業部分很快會展開招租。

合和實業執行董事王永霖表示，合和實業於灣仔發展一段長時間，於區內發展有合和中心，2018年更會落成合和中心二期等大型項目，連同囍滙在內，集團於灣仔的新增商業樓面將近70萬方呎，相信會有協同效應。

另外，田兆源透露，本週末將開放大埔天賦海灣一期及第三期海鑽，天賦海灣的現樓示範單位給公眾參觀，其中天賦海灣的現樓示範單位將連裝修，位於第3座A室。據了解，天賦海灣一期累售單位約261伙，餘貨約221伙，平均呎價約1.2萬元；2期溫潤、天賦海灣則售出85%。

呎價過萬 新地高價奪九肚地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府連番出招，並未打擊發展商投地意慾。地政總署昨日公布，上週截標的九肚豪宅地及前北角西面酒店地，由新地囊括，其中九肚地皮每呎地價更創該區新高，達10,885元，地價14.2億元，接近市場預期上限。另一幅酒店地，亦由新地斥資27.22億元投得，業界預料與毗鄰商住項目有協同效應。

新地逾40億連奪兩地

九肚第56A區(B2地盤)由於位置優勢，上週截標時已多達14個發展商入標，反應熱烈，包括信置、永

泰等，更有中資越秀地產等財團環伺，新地最終出價14.2億元擊敗一眾強敵，首度進駐九肚56A區豪宅區。新地副董事總經理雷霆透露，項目會獨資發展，連地價計劃投入30億元開發，興建低密度住宅。

翻查資料，九肚地皮每呎地價10,885元，為過去兩年來九肚56A區推出的5幅土地中最高。韋堅信測量師行估值董事林晉超解釋，新地有發展豪宅經驗，加上今次地皮屬過去多幅同區地皮中位置及景觀最好，落成後部分單位更可望向吐露港，故認為出價合理。

他又說，雖然地皮呎價創新高，惟實際已反映出招影響，若在政府未出招前，每呎地價相信可達12,000元以上。據悉，九肚地皮佔地86,973方呎，可建樓面130,460方呎，早前市場估值11.09億元至14.35億元，今次成交屬市場預期上限。

北角酒店地投資55億元

除九肚豪宅地外，新地亦以27.22億元投得前北角西面酒店地發展，每呎地價7,024元，屬市場預期之內。雷霆指，睇好本港酒

店業近年增長理想，而且港島區臨海地皮少，將獨資興建酒店，總投資額55億元。據悉，地盤面積57,792方呎，總樓面387,504方呎，上週獲11個財團入標。

林晉超說，新地去年7月以69.1億元投得的前北角東面商住地盤，每呎地價9,347元(剔除公共設施後)，雖然今次酒店地每呎地價較平，但酒店回本期長，成本支出較多，故酒店地一向較商住地盤的造價為低，相信新地出價已經進取，並已考慮日後兩個地盤有協同效應，建築成本可以更有效控制等等有利因素。

啟德2「港人港地」招標

另外，政府今日將推出兩幅啟德「港人港地」招標，招標時間長達2個月，由3月28日至5月31日。兩幅地皮可建樓面合共約88萬方呎，均設限量條款，提供單位不少於1,145伙。學者估計，由於地皮設多項限制，勢必令發展商出價保守，估計地價約有10%折讓。市場估計，兩地樓面地價由4,500元至5,000元，共可進貨庫房約40億元或以上。發展商對兩地態度正面，長實、會德豐及嘉華均表態有興趣入標。

中大調查：95%港人指樓價過高

香港文匯報訊 中文大學香港亞太研究所昨發表調查指出，高達95%受訪市民認為現時本港樓價水平過高，較去年8月同類調查得出的90%還高。不過，自港府近期推出多項遏抑樓價措施及部分銀行加息後，市民對樓價升跌預期似乎開始逆轉，預期樓價下跌的受訪者百分比比較上升的多。調查認為，政府措施似漸見成效。

調查於上週成功訪問753名18歲以上的市民，結果顯示95%受訪者認為現時的住宅樓價水平過高，較去年8月份的同類調查上升4.3個百分點，表示過低的只有3.2%，也較去年8月上升2.8個百分點。

在樓價升跌預期方面，與去年8月的調查比較，則出現逆轉之勢。在此次調查中，26.7%受訪者認為，未來一年樓價將會下跌，較去年8月顯著上升16.1個百分點；估計樓價上升則有19.9%，較去年8月下陷9.8個百分點。

雙倍印花稅效果較高

調查還就政府近期推出的多項樓市措施效果詢問市民，結果顯示，分別有五成半至六成的受訪者認為，這些措施對遏抑樓價上升的成效很少或甚至完全沒有作用，但亦有三成多的受訪者表示該等措施效用頗大或很大，其中尤以雙倍印花稅效果相對較高。

負責調查的研究人員認為，政府近年推出的多項抑制樓價措施，累積起來似已發揮一定效力，部分市民已開始改變樓價只升不跌的心態，樓市似已進入平穩或調整階段。



新地雷指，港島區臨海地皮少，前北角西面酒店地盤將獨資發展。資料圖片