綠地香港：要做千億房企

■綠地集團董事長兼總裁張玉良(左)及綠地香港董事局主席兼總裁陳軍。 黃嘉銘 攝

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）內地龍頭房企綠地集團近期頻頻出手，昨日在集團基地上海連奪奉賢及嘉定兩地塊，成交總價近10億元（人民幣，下同），是繼子公司綠地香港（0337）上月底拿下浦東新區合慶集鎮兩商業地不足半個月後再增土儲。綠地表示，集團與子公司都會參與內地業務，但強調綠地香港將會是集團走向國際化「重要的名片」，直言「香港就是綠地的自貿區」，明年綠地香港之銷售目標定為150億元，2015年再倍增至300億元，2020年目標更高達1,000億元。

據上海土地交易中心的最新成交信息顯示，綠地集團昨日以5.3億元競得上海連奉賢區奉城鎮60-02區域地塊。該地塊為住宅用地，規劃建築面積11.32萬平方米，起始價3.4億元，成交樓板價每平方米4,683元，溢價率56%。同時，集團聯同上海瑞賀以4.07億元競得嘉定區嘉定新城F05-4地塊，該地塊為商住地，規劃建築面積5.69萬平方米，起始價2.85億元，成交樓板價每平方米7,153元，溢價率43%。

母子都會續參與內地業務

綠地集團董事長兼總裁張玉良日前在上海接受香港傳媒採訪時表示，集團與子公司都會繼續參與內地業務，亦會鼓勵綠地香港在集團基地上海取項目。然而，張玉良強調，目前集團在海外布局已達6個國家、9個城市，總投資額達100億美元，當中今年內來自海外的收入料將逾25億元，明年海外收入將達100億元，3年內更可達300億元，明年亦會再增加100億美元的投資額，未來在華人旅遊及留學的海外地區都會特別留意，例如現於韓國濟洲島有一項目，不排除於明年完成後或會注入綠地香港，成為首個注入的海外資產。

張玉良又指，綠地香港制定於2018年要做到500億元之銷售目標其實是十分保守，皆因明年目標已定為150億元，2015年再倍增至300億元以上。綠地香港董事局主席兼總裁陳軍補充，綠地香港在2020年之目標達1,000億元，而在海外投資標準，是要毛利率高於20%，未來綠地香港亦會考慮發債或配股，但會控制負債在80億-90億元內。

至於綠地集團A股上市的時間表，張玉良指，今年會完成申報，待有關當局批准。另外，市傳綠地控股集團與旭輝控股（0884）合共籌辦最高達4.84億美元的雙幣貸款，共同開發各佔50%權益的杭州一地產項目。

恒地29億高價奪古洞地

樓面呎價5200元 超預期上限16%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地多年中空寶的「投地之旅」終於贏來首次勝利，地政總署公布，恒地以28.88億元投得上水古洞地皮。翻查資料，今次為恒地2000年投得嘉亨灣地皮後，13年後再次投得政府官地，於地價低迷之際，恒地以高出市場預期上限達15.56%投得地皮，反映其志在必得的姿態，令不少測量師都感到意外，恒地料整個項目總投資額將逾50億元。

恒地投得的地皮位於上水青山公路古洞段，地盤規模龐大，坐落於早前土地用途備受爭議的香港高爾夫球場的東北方，佔地約154,280方呎，地積比率約3.6倍，限量515伙計算，平均單位面積仍達1,078方呎。據了解，早前吸引多達13間財團入標，競爭激烈。

料4年完成 投資額逾50億

恒地執行董事黃浩明接受本報訪問時表示，看好地皮鄰近毗鄰高爾夫球場，雖然日後景觀或有變數，但變化太長遠，未有改變投地計劃。加上地皮附近有上水站，未來亦有落馬洲支線古洞站，交通設施完善，日後將會建515個高住宅單位及少量獨立屋。預計整個計劃約4年完成，投資額逾50億元。

重返賣地場 因看好該區潛力

被問到集團過去曾表示會專注舊樓收購重建，並停頓一段時間未有投地，今次再度重返賣地市場並且成功投地，會否代表集團因為舊樓收購困難，而將買地策略轉為購買官地。黃浩明回應，集團購買上水古洞地皮是一項單一投資活動，主要看好該區發展潛力，而且市場上海景地多，但享高爾夫球場景色的地皮則不多，故此才對地皮感興趣，並非放棄舊樓收購市場。

事實上，恒地多年來未有成功中標政府官地，對上一幅已為13年前投得的嘉亨灣地皮，政府3年前大幅增加土地供應，並且改為招標賣地，恒地初時幾乎每次都出席，明顯動用頗多人力物力進行研究，可惜全部「中空寶」，最近一次投地為何文田佛光街與常富街交界，之後5個月絕跡賣地場，本月再重返投地，終於成功中標，並穩坐「新界地王」寶座。

地皮造價屬相當理想，按可建樓面達555,401方呎計算，每呎地價達5,200元，高出市場上限達15.56%。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚亦對中標價感到意外，相信發展商睇好周邊環境，故此入標，預料日後出售呎價為每呎1.4萬至1.5萬元，將興建豪宅，但於上水興建逾千呎單位，將會有挑戰。

■恒地多年「中空寶」後，終開齋以28.88億元投得上水古洞地皮。圖為古洞地皮外貌。 張偉民 攝

兩幅地皮小檔案

位置	上水青山公路古洞段	荃灣青龍頭
地盤面積	154,280方呎	52399方呎
可建樓面	555,401方呎	132,042方呎
限建單位	不少於515伙	不少於175伙
地價	28.88億元	5.0018億元
每呎地價(元)	5,200	3,788
中標財團	恒地	中國冶金

製表：記者 顏倫樂

中冶集團5億奪青龍頭地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）繼萬科、中國海外後，再有內地資金來港投地。地政總署公布，中國冶金科工集團以5.0018億元中標荃灣青龍頭地皮，接近市場預期上限，樓面地價3,788元。

翻查資料，今次中冶集團首次投得政府住宅地皮，過去亦少有沾手本港住宅市場，對上一次只在港買賣過西環南里舊樓，以3.2億元易手。

荃灣青龍頭地皮最終由中冶集團投得地皮，相當「黑馬」。本報昨致電中冶集團，但發言人並未回應。地盤位於青龍頭地段第70號，可望海景，地皮面積較細，約52,399方呎，地積比率2.52倍，可建樓面132,042方呎，單位數量不少於175個。

據了解，中冶集團過去少購入本港住宅地，只於2011至2012年間以3.2億元買賣過西環南里舊樓。但最近態度轉趨積極，年中亦曾入灣仔適安街地皮，但未能中標，今次終於投得荃灣用地，作為本港發展「試金石」。日後估計仍會持續投資本港住宅市場。

高緯：中資投地成趨勢

中資近年積極於本港賣地場上，中國海外，雅居樂、萬科置業（香港）等亦有進賬。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，今次已非首次有內地資金來港投地，認為日後或會成趨勢，地價或會因此推高，但幅度不會大，因為內地資金在港投地發展的風險相對較高，建築費等亦會較本地發展商更高。他又相信，內地資金在港一般競爭中小型地皮，大型地皮相信會夥拍本地財團以分擔風險。預測地皮日後出售實用呎價可達1.1萬元。

美聯：樓價易跌難升大局已成

■美聯劉嘉輝表示，需求少、供應多，息口升，未來樓價易跌難升。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近期新盤為求去貨，不惜以送稅增優惠刺激銷情。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，現時樓市飽受3D辣招影響，加上供應增、一手住宅銷售條例實施、未來息口趨升等因素下，實難以支持一、二手註冊量同時大幅上升，而二手已成「犧牲品」。劉嘉輝預期，年底前一手與二手溢價料由目前12%進一步跌破10%，二手更難走出低谷，料全年二手註冊只有約4.2萬宗，創自96年有紀錄以來的18年新低，一手盤註冊量亦不足萬伙，樓價易跌難升。

新盤出奇招 購買力消耗

劉嘉輝表示，息率自05年回升不少，令交投淡靜，為刺激銷情，新地06年為旗下位於荃灣爵悅庭的樓盤減價促銷貨尾，銷情火熱，4日售出約450伙，至於現時另一同區新盤，8日內荃灣區累售新盤達約千伙。回看現時在需求受制於辣招下，發展商提供新盤優惠，同樣對市場帶來衝擊，惟成交與樓價走勢難以與06年相提並論。當時受一手減價的刺激，亦帶動整體住宅交投上升，由06年上半年的39,418宗拾級而上至07年下半年的70,652宗，升幅近80%。

二手樓價2至3年料跌30%

他指出，雖然近期樓市氣氛稍回暖，惟焦點只集中一手，一手與二手溢價由06年的20%下降至目前12%，加上現時樓市面對3D辣招影響需求、供樓負擔比率上升至42%至44%、在建及熟地的一手盤供應6.8萬伙、息口又有上升壓力，皆不利未來樓價。劉嘉輝坦言，目前二手業主尚未充分意識到加息的影響，令二手樓減幅未算明顯，但當有銀行開始加按息及存款息率時，相信部分二手樓業主會掀賣樓潮，寧願沽樓持現金收息，二手放盤量大增下，未來2至3年樓價料會回落30%。

新盤減價促銷影響比較

	2006年爵悅庭減價	今年首10月
負擔比率	約31%至34%	約42%至44%
新盤溢價	20.8%	12%
按揭息率	預期美息見頂	預期向上
未來供應	預期減少	預期增加
辣招	無	SSD、BSD、DSD
一手住宅物業銷售條例	無	實施

資料來源：美聯 製表：梁悅琴

浪澄灣新貨 首日沽80%

■不少代理及準買家於浪澄灣售樓處內等候簽約。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤如貫登場，市場又擔心美國提早退市引發加息潮下，恒隆地產於大角咀浪澄灣昨推售第三批60伙，反應一般，全日只售出48伙，佔推售量80%，未能如首2批單位可以一日沽清。

重推累售188伙 套現16億

大角咀浪澄灣昨早上10時推售第三批60伙，折扣最多18%，折實後平均實呎價1.42萬至1.49萬元。記者於現場所見，約有200多至300名地產代理及準買家到場輪候，開售首小時沽出23伙，以中高層A、C、D單位最快沽清，全日沽出48伙，消息指，買家以區內租客或換樓客為主。恒隆發言人表示，昨日浪澄灣第三批推售單位售出近50伙，套現4億元，以開日計銷情已相當不錯，該盤自本月初重推至今已售出188伙，套現16億元。

其中一位買家陳先生表示，正於附近租用單位，今次買1伙2房戶作自住上車用，他覺得此樓盤價錢低過市價少少，由於是自住用，即使樓價跌少少都可以接受。另一位現住荃灣的李先生指出，因揀不到心水的2房戶未有買入單位，原本計劃作自用，覺得此盤價錢OK，但加價後的單位不會考慮。

山頂白加道洋房入場費5億

至於曾揚言作收租用途，由和黃持有的山頂白加道28號洋房項目，前晚突然上載售樓書及盡推7座洋房，平均實呎價9.29萬元，實用面積5,271方呎的洋房入場費5億元，為一手住宅銷售條例實施以來最貴推售的豪宅。價單顯示，此批單位推出1至3、5至8號洋房，實用面積介乎5,271至6,863方呎，花園面積654至1,992方呎，每座洋房連2個車位，售價5億至7.4億元，實呎92,632至107,825元。整體項目市值42.06億元。簽署臨約30天內分批共支付樓價25%，90天內支付尾數75%。是次和黃未有提供折扣，也沒有推出相關稅務優惠。

南豐於東涌昇薈昨上載售樓書，料最快今日開價，趕下周推售。根據東涌昇薈售樓書顯示，項目共有1,419伙，其中標準戶實用面積由671至2,143方呎，12個複式戶實用面積1,897至1,975方呎，6座洋房實用面積2,546方呎，花園面積由1,399至2,386方呎。此外，信和及合和於灣仔囍匯今日公布銷售部署，可望月內出擊。

■買家陳先生。 梁悅琴 攝

昇薈最快今開價 囍匯趕登場

其他新盤方面，新地於西環Imperial Kennedy昨日售出2伙，由一本地客斥資約3,300萬元買入22樓及26樓A室，單位實呎均為619方呎，一名本地客斥資4,871.79萬元向太古地產買入西半山蔚然51樓A室。

跑馬地紀雲峰公布延長3%樓價折扣優惠至12月31日，並取消4.25%印花稅津貼優惠期限。

中渝逾14億人幣售渝項目予世房

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中渝置地(1224)昨宣布，旗下妙領以14.25億元人民幣(約18.01億港元)的代價，向世茂房地產(0813)出售附屬公司浩洋全部股權及借款所有權。浩洋主要持有重慶一幅住宅用地，總地盤面積265,313平方米，建築面積663,284平方米。

中渝置地指，今年8月，重慶市宣佈正式劃分嘉州地區作為重慶渝北的主城核心商圈嘉州商圈，而公司數個項目正位於嘉州商圈中心，公司於該區的數個項目目前正在發展中，因此正對於重慶其他地區的物業組合進行微調，以便集中更多的資源加快位於嘉州商圈的項目發展速度。

上述出售為微調的一部分，套現所得款項18.01億港元，將有助增強公司的營運資金以發展其他項目及於嘉州商圈的土地儲備上規劃更多的項目。

建業地產（0832）昨表示，本年首10個月的合同銷售金額達107.2億元（人民幣，下同），按年升24.5%，達全年目標126億元的85%。銷售面積達162.5萬平方米，按年升25%，平均銷售價格為每平方米6,602元，按年上升0.8%。

建業首10月銷售升24.5%

10月份的合同銷售金額13.3億元，按年升65.4%，銷售面積達19.7萬平方米，按年上升74.8%，平均銷售價格為每平方米6,754元，按年跌5.4%。

醫生2億放售飛鵝山獨立屋地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由一名長居於美國的本港醫生持有的飛鵝山道6號獨立屋地段正委託仲量聯行放售，該地段現建有一幢獨立屋連一個偌大園林花園及私家車道，物業將以「現狀」出售，業主意向價為不少於2億港元。據悉，此名醫生姓鍾。

此地盤面積約29,910平方呎，現有獨立屋實用面積約3,322平方呎。獨立屋外牆以名貴花崗岩石鋪砌，該大宅間隔包括客廳、飯廳、三個睡房(包括兩個套房)、書房、家庭娛樂室、電視、早餐區、工人套房及偌大前後園林花園。園林花園佔地約25,000平方呎，有蓋車庫及露天車位，至少可停泊七至八部房車。

仲量聯行香港資本市場部港區董事陳柱衡稱，若新買家有意重建大宅，根據相關分區計劃大綱圖的許可最大地積比率計算，該地段可建最大建築面積約7,478方呎，預料該物業將吸引本地用家和投資者興趣。

掃管笏獨立屋地叫1.38億

此外，由一本地投資組合持有青山公路掃管笏段12號獨立地段連上蓋5間別墅正委託第一太平戴維斯放售，業主意向價1.38億元，目標客戶為富豪家族。

位於青山公路掃管笏段12號，於1989年落成，地盤面積約為9,820.5方呎，整個項目已批樓面面積共約10,750平方呎，另有逾1,700平方呎的花園陽台。業主於去年購入後悉心翻新，業主亦投資800萬打造示範屋，合共涉資約1億元，以精挑細選用料配合具品味的傢具，體現「家」的舒適感覺。