

# 流標效應 白石地估值降一成



■兩間測量師行中原及美聯預測馬鞍山白石地皮成交價為19.4億元及23.5億元，存在一定差距。 記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大埔白石角地皮上周流標，市場普遍對之後的賣地價亦不樂觀。兩間測量師行中原及美聯隨即調低估值，其中明日截標的馬鞍山白石地皮，兩行同時調低估值10%，兩行的最新估值為每呎地價4,500元至5,400元，預測成交價為19.4億元至23.5億元。

## 美聯：發展商審慎看新界地

美聯測量師行董事林子彬稱，大埔地皮流標，反映發展商對供應較多的新界區地皮較審慎。因此該行決定調低本周五截標馬鞍山白石地皮估值約10%，料每呎地價約5,400元，地價料23.25億元。據知白石地皮可建樓面約430,560方呎，估計可發展大型洋房及低

密度分層住宅。中原測量師行執行董事張競達亦同樣調低估值10%，最新預測每呎地價4,500元，地價估值降至19.4億元。張競達指，地皮流標，加上新一年度政府維持積極推地目標，目前樓市氣氛仍然欠佳，料會對接下來賣地成交會添壓，預料發展商出價態度審慎。同日截標的坪洲教育路地皮，可建樓面約14,063方呎，美聯方面維持每呎地價約1,500元的估值，即地價約2,100萬元。林子彬指，由於地皮投資金額有限，估計可吸引中小型發展商及投資者參與，故最後成交價或會更高。中原方面，估計樓價地價1,400元，估值約2,000萬元。

## 壽山洋房地明日招標

另外，明日南區壽山道西與黃竹坑徑交界，以及屯門第4區井財街兩幅住宅地皮則正式招標，並公布賣地詳情，5月9日截標。其中壽山道西地皮，可建樓面87,673方呎。張競達預料地皮與建低密度洋房，估計樓面地價30,000元，地價估值約26.3億元。至於屯門井財街地皮可建樓面面積約為12萬至15萬方呎，限量最少提供140伙，料以中小型單位為主。張競達指，早前屯門區兩幅良德街限量地皮以低價售出，其中一幅樓面地價僅見2100元，創屯門區地價沙土後新低，相信會對是次井財街地價構成壓力。預計地皮樓面地價約2,500元，地價估值約3.38億元。

## 建築費5年翻倍 審批長開支增

# 長實籲輸外勞抑成本

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於港鐵天水圍天樂站住宅項目、大埔白石角住宅地相繼流標，於長實集團負責建築設計的執行董事鍾慎強坦言，兩地地質差、規劃要求高之下，政府卻未有相應調低地價，發展商面對建築費飆升等問題時自然出價審慎，以致流標收場。鍾慎強贊成輸入外勞來解決人才荒，又指現時發展商入標時計算的利潤每年只有3%至5%，以一個項目建築期5年計，利潤回報約15%至25%。

鍾慎強指出，近年居住環境要求日益提高，政府陸續把這些要求轉化成規劃、地契以至建築的規定，以發展商買入地皮為例，包括(1)前期規劃申請；(2)建築圖則及規劃申請、(3)地契、圖則審批及(4)建築期，並需經過不少政府部門批准後才可，以致建築期時間由以往3年至4年延長至如今4年至6年，其間利息風險都要由發展商承擔。

規畫通過，附帶條件可建住宅，但仍未展開工。

此外，明日截標的馬鞍山白石地皮，他指，項目要求有2條綠化帶，令可建樓的土地減少，對建築設計都有難度，入標價相信都不會高。新建案例下，建於地庫的停車場不計入地積比內，但每呎建築成本比地庫面上建停車場貴300元至400元一呎，其實亦令建築成本上升。

## 流標地質差要求高

他表示，以剛流標的天樂站及白石角住宅地為例，天樂站的地質「有多好溶洞」，至少三分之一地皮不可建樓，規劃上要求又嚴格，又要搬車站；至於白石角地皮，以其規劃計，向海單位只有少數，又要做噪音評估，以致此兩地實際可建樓面未必等同其規定地積比。與此同時，樓價受地價、建築費、利息及發展成本等多個因素影響，現時建築費不斷上升，已比5年前增加超過1倍，估計未來仍會上升，再加上如今發展商需要補貼印花稅賣樓，如此計算之下，出價自然不高。

## 豐樂園糾纏20年未上馬

他舉例，以北角DIVA為例，現時售價約實呎1.5萬元，建呎約1.2萬元，建築成本至少4,000元一呎，加上利息等發展成本約2,000元一呎，及市區地價約5,000元至6,000元一呎計，以現時售價根本無利可圖。而集團於元朗豐樂園項目亦糾纏20年，於去年才獲城

## 建議賣地仿星即時揭標

對於政府連番有地皮流標，會否影響到每年私樓供應量，他相信，政府會看到實際情況，自有方法解決。他亦建議，政府可仿效新加坡市建局招標，即時揭標，清楚列明每份標書出價，令市場透明度更高。然而，他稱集團仍會於香港研究不同地皮，如市建局中環嘉咸街重建項目。

他又稱，由於政府十大基建工程上馬，澳門又搶建築工人，加上近年香港建築商因接香港工程多蝕本收場，寧願往外圍，成為令建築成本上升主因。同時，目前香港建築成本中，人工佔建築成本一半，近年建築材料成本反而相對平穩，2010年前逾500呎的大型屋苑每呎建築成本才2,000元以下，如今已升至4,000元一呎，百餘呎的單幢樓建築成本已升6,000至7,000元一呎，山頂豪宅建築呎價升至逾萬元一呎。由於加入建築行業的青年人仍然少，他認為，香港有需要輸入外勞，但料會有一定政治壓力，相信政府會設法解決。



■長實集團執行董事鍾慎強指，現時發展商一般項目利潤回報約15%至25%。 記者梁悅琴攝

## 新盤銷情淡 1日沽5伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場觀望長實與市建局旗下長沙灣豐滙今日開價的價位，其他新盤昨日表現一般，消息指全港一手盤僅售出5伙，元朗爾巒、馬鞍山迎海及元朗漆柏各售1伙，荃灣昇柏山沽2伙。

## MOUNT PARKER 累收20票

至於今日截票的港島東西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES 次批29伙，消息指至昨日累收約20票；明日截票的馬鞍山迎海1期新一批48伙，削優惠2%變相加價下，消息指至昨日累收逾100票，超額登記1.1倍。

# 荃立方商場「七折」沽貨尾



■美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，荃立方商場最後一批29個舖位即日起發售。 記者黃嘉銘攝

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)由資深投資者尹柏權持有的荃灣荃立方商場，最後29伙貨尾即日起推售，除全免印花稅外，提供最高樓價30%折扣優惠，入場費低見163.5萬元，呎價1.82萬元起，平均折實價2.4萬元，估計業主可套現約7,000萬元。買家保證享有兩年6厘租金回報率。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，由該行獨家代理的荃灣海壩街荃立方商場最後一批29個舖位，即日起發售，分別位於閣樓、1及2樓，建築面積約62方呎至144方呎，業主提供三種付款方法及樓價回贈優惠。如60天內成交，可獲回贈樓價25%；61天至90天內成交可回贈樓價20%；91天至240天內成交則以原價發售。此外，若毋須發展商提供一按或二按，可另獲回贈樓價5%。

## 賣方承擔全套印花稅

同時，業主再豁免買家全套印花稅，所有購買荃立方商場，所有印花稅由賣方負責，舖位經折實後，最低入場費僅約163.5萬元，呎價18,200元起；平均折實價2.4萬元。買家更保證享有兩年6厘租金回報率。估計業主可套現約7,000萬元。

據美聯工商舖發布的價單顯示，29伙當中最貴為C02舖，建築面積約122方呎，原價售561.2萬元，如成功在60天內成交及毋須發展商提供一按或二按的

話，折實價392.84萬元；最平為F37舖，建築面積約64方呎，折實價163.5萬元。

美聯旺舖董事盧展豪補充，項目將於5月入伙，現已有60組至70組客戶查詢場內租務，公司會爭取於5月起招租，期望兩個月內完成招租工作，估計呎租可達80元及100元。

荃立方原址為國貨公司，資深投資者尹柏權於2012年3月以4.85億元購入，同年5月分拆成206個「蚊型舖」出售，一周內全數售罄。不過在同年12月上會前夕，突然爆出屋宇署批出的圖則與5月份推銷的不同，買家可無條件取消交易，最後共有82伙撻訂，至去年3月加價重推，如今再減價盡推最後29伙貨尾。

## 華懋折售赫德道16號

另外，華懋持有的尖沙咀赫德道16號近日亦開始拆售，美聯工商舖指，項目共有19層(最高為23樓)，每層面積均為1,146方呎，實用率約6成，入場費約2,000萬元，公司統計參觀人次約300組。

## 新工廈買賣跌回單位數

香港文匯報訊 中原地產研究部指出，2月一手工廈買賣合約登記錄得8宗及7,734萬元(主要反映1月市況)，較1月的22宗及1.76億元下降63.6%及56.0%。

長沙灣Global Gateway Tower主導買賣，錄得5宗，總值3,295萬元，佔全月整體62.5%及42.6%。而荃灣TML廣場錄得2宗，總值2,189萬元。大角咀The Bedford則錄得1宗，價值2,250萬元。其間，市場錄2宗逾一千萬元個案，分局來自大角咀The Bedford(價值2,250萬元)及荃灣TML廣場(價值1,839萬元)。

## 兆發工廈6年價值倍升

工廈市場買賣方面，自政府公布「起動九龍東」計劃以來，各大發展商財團頻頻吸納觀塘土地或將工廈重建或進行活化，吸引區內區外投資者用家購置具潛力的商廈及工廈。萊斯物業陳凌英表示，剛為業主易手觀塘偉業街兆發工業大廈3樓04室物業，單位面積3,148方呎，成交金額約1,000萬元，平均呎價3,176元。原業主於2008年5月以440.7萬元購入，帳面獲利近560萬。

## 樓市速遞

### 美孚新邨2房11年升3倍

香港文匯報訊 中原地產黃惠惠表示，本月美孚新邨市況轉趨活躍，迄今錄得14宗買賣成交，該行新近促成3期百老匯街55號低層A室買賣成交，單位實用面積593



■美孚新邨資料圖片

方呎，兩房開隔，業主去年中叫價600萬元，今年農曆新年後最新叫價530萬元，目前見有買客誠意洽購，進一步減至518萬元沽出單位，平均呎價8,735元，屬低市價成交。原業主於2003年5月以130.8萬元購入單位，升值近3倍。

### 愉景新城97盤近乎手沽

香港文匯報訊 美聯物業徐偉業表示，該行剛促成一宗荃灣愉景新城三房戶成交，成交價約603萬元，與97年買入價相若。單位為10座中層A室單位，實用面積658方呎，按成交價計，呎價9,164元。原業主於1997年9月以594.1萬元物業，轉售帳面獲利8.9萬元。

### 怡峰園3房創10個月新低

香港文匯報訊 中原地產李梅芬表示，屯門怡峰園6座中層C室，單位實用面積660方呎，三房套房開隔，業主於去年底放盤叫價450萬元，最近落價至408萬元沽出單位，成交價屬三房戶最近10個月新低，相比市值售價450萬元低9.3%，平均實用呎價僅6,182元。

### 天晉4房戶減110萬

香港文匯報訊 美聯物業劉卓豪表示，將軍澳天晉7座中層A室，實用面積約862方呎，四房連工人套房開隔，業主開價1,180萬元，後減至約1,070萬元成交，折合呎價12,413元，屬近期新低價。

## 內房訊息

### 瑞房全年純利21億升4.7%

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)瑞安房地產(0272)昨公布，公司去年純利為21.25億元(人民幣，下同)，按年微升4.7%；期內核心溢利為11.83億元，按年上升438%，但毛利率下跌11個百分點至32%，每股盈利為28分，派末期息4港仙，較2012年3.5港仙微增。

### 今年銷售目標130億微降

該公司期內營業額為98.28億元，較去年同期增長103.8%。主席羅康瑞昨表示，今年合約銷售目標為130億元，當中住宅及商業項目各佔80億元及50億元。被問到為何今年目標低於去年實現銷售166億元，羅氏坦言今年目標較保守，不希望終未能達標，加上今年內地房地產市場更複雜，首兩個月的銷售亦出現下降，而且保障房建設進度跟不上而影響政府調控政策，故不願定得太高。

公司董事總經理兼財務總裁尹焯強預計，今年淨資產負債率會維持去年的59%水平。隨着新天地明年分拆上市及出售商用物業及非核心資產，相信明年負債率能降至50%。羅康瑞補充，目前尚未決定將來會以控股或聯營方式持有新天地。

### 碧桂園首席財務官辭職

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)剛於去年成為「千億內房企」碧桂園(2007)有高層離職。該公司昨表示，伍綺琴因私人理由辭任首席財務官，下月30日起生效。伍綺琴表示衷心感謝公司對其任職以來的信任與支持。該公司又指，已開展招募及內部甄選程序，盡快落實首席財務官一職。

碧桂園昨日於午後跌幅擴大，收報2.85元，跌12%，跌穿一年低位。事實上，該公司上週公布業績後，股價連續多日大跌，六個交易日急瀉超過兩成。

## 內地500強房企 去年賣樓3.26萬億

香港文匯報訊(記者 羅洪嘯北京報道)2014中國房地產開發企業500強昨日在北京揭曉，萬科集團連續六年位居中國房企榜首，恒大地產和萬達商業地產分獲第二三名。從榜單看，2013年中國樓市火爆，500強房企商品房銷售面積總額達3.05億平方米，同比增長34.4%，銷售金額更創下3.26萬億元的新高，同比增長29.0%，增長速度雙雙大幅領先於全國水平。

值得注意的是，2013年房地產開發企業海外融資依舊火熱。2013年萬達和綠地完成海外融資平台的構建，成功借殼上市後，各大企業都加快對股資源的整合，以盡快實現境外上市平台的融資運作。通過在港上市，房地產開發企業順利實現了海外發債融資，並且憑借企業品牌影響力獲得較高的信用評級，實現低成本融資。

### 樓市難崩盤

對於今年樓市走勢，素有「任大炮」之稱的中國房地產研究會副會長任志強在發佈會上明確否認崩盤說。他認為，今年宏觀經濟雖然處於下滑趨勢比較明顯，房地產投資增速也會繼續下滑，但下滑並不會很嚴重，今年還維持在16%到18%的水平。大家都擔心二、三線城市會出現大幅度下滑和崩盤，從今年1、2月數據看，二、三線城市集中的中部地區銷售增長是最快的，反而一二線城市為主的東部地區下降最快的。

## 美聯在滬推銷加國住宅



■美聯(環球)與置業行TL Property簽署緊密合作協議。

香港文匯報訊 美聯物業(環球)昨宣佈，與置業行TL Property集團董事長梁家棟簽署緊密合作協議，透過雙方在市場上擁有的優勢，以拓展環球業務版圖，頭炮率先在上海及周邊區域推售北美洲發展商westbank旗下加拿大住宅項目。在是次的協議簽訂儀式上，美聯集團主席黃建業親身出席支持，並由美聯環球董事程瑞旗代表進行簽署。

程瑞旗透露，透過是次簽署的緊密合作協議，美聯環球已安排westbank多個位於溫哥華住宅項目作為試點，包括溫哥華西區豪華住宅「Granville at 70th」、地標住宅項目「Kensington Gardens」及市中心全新住宅「188 Keefe」等。