港鐵康城4收17意向

■港鐵將軍澳日出康城第4期涉及住宅樓面約131萬方呎。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵將軍澳日出康城第4期昨日截收意向書，港鐵發言人表示，接到17份意向書，會盡快推出招標。據悉，多間發展商均有入意向書表達興趣，包括長實、新地、恒地等，連內地房企龍頭萬科(香港)亦主動出擊。有測量師直言項目反應理想，但目前仍在收意向書的階段，真正的市場反應要待日後招標才能「見真章」。

日出康城第4期是繼天水圍天榮站項目今年1月流標後，港鐵再度推出的地盤。市場均觀望是次地盤反應，並預計港鐵若不調整招標條款，項目依然有流標風險。

事實上，昨日雖然收到17份意向書，「帳面反應」不錯，但不代表項目一定賣得出。因為翻查紀錄，去年底天榮站項目的意向書數量亦多達19份，但最終只收到3份標書，多達16個財團「褪軟」，項目最終今年1月底流標。

高緯：反應待條款出台

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚昨亦指出，項目招意向書的反應理想，但目前只是在收意向書的階段，無法評估是否真的受發展商歡迎，一切要待日後招標條款出台後，並到截標的時候才能掌握實際數據。

萬科再度入標參與

現場所見，入標的財團包括長實、新地、恒地、新世界、會德豐、信置、九建、南豐、泛海、嘉華國際、麗新發展、遠東發展及嘉里等，連內地房企龍頭萬科(香港)亦有參與。據了解，今次為萬科第二次在香港競投港鐵項目，對上一次為去年初與新世界合資，以34.35億元投得西鐵荃灣西站6區地盤。

■恒地代表。 張偉民 攝

■萬科(香港)代表。 張偉民 攝

日出康城第4期地盤面積約139,964方呎，可建4幢約46層至55層高住宅，住宅樓面約1,316,459方呎，不包括商場，不設限呎條款。由於當區供應不少，加上地理位置缺乏生活配套與交通工具等，業界對地皮估值亦偏低，預期每呎地價僅約2,000元至2,500元，估值介乎26.33億元至32.91億元。

呂志和：樓市難再急增長

料美循序漸進加息 買地不訂目標

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）市場憂慮美國提早加息言論不絕於耳，嘉華國際主席呂志和認為，市場無需對此過分恐慌，亦不宜太樂觀，相信美國會循序漸進加息，坦言未來本港樓市急增長機會不大，並預期樓價調整會持續一段較長時間，更表明今年公司在香港賣樓數量不多。不過，呂志和強調，若市民有住屋需要，現在則是時候買樓。

呂志和旗下嘉華國際昨日公布去年全年業績，他在公司業績公告中指出，香港過去18個月實施的各項樓市降溫措施，對市場的效力繼續浮現。去年新盤紛紛割價，一方面反映印花稅增加之負擔，另一方面也為吸引買家。但市場成交量持續低迷，主要因不明朗因素所致，他又預期在可見的未來，政府的樓市降溫措施將繼續生效，而樓價調整可能會持續一段較長時間。

此外，他於昨日公開表明，今年公司在香港賣樓數量不多，只推售嘉峪薈、合營項目深灣9號、天賦海灣及溫玥．天賦海灣的餘下單位。至於大埔的逸瓏灣I預期將於今年內開售。

內房樓控料難放寬

內地方面，呂志和表示，中央政府繼續落實早前頒佈的措施，收緊建造信貸、按揭信貸、限制售價及限制購房等，惟去年內地主要城市的樓價仍出現雙位增長。加上近期一手市場的土地拍賣價格依然熾熱，故目前未見此等措施將會放寬的跡象，基於預期的經濟增長及去年三中全會所公佈的改革措施，對內地樓市的長遠前景保持樂觀。

被問及去年盈利貢獻主要來自內地業務之原因時，呂志和解釋，去年內地業績比例較高是因為物業入帳時間受制多方面因素，強調公司於內地及香港兩地一向採取各佔半的投資方式，不會側重任何一方。

同時，呂志和認為，兩地的樓市政策明顯不同，市民需求亦有差別，難以比較，公司只能努力去適應，期望繼續貴有貴賣，平有平賣，做到貨如輪轉的宗旨。他又指，公司向來採取保守策略，冀維持低負債，今年亦無特定的購地目標。

被問及本港競爭力及營商環境時，呂志和直言近年來令投資回本期較以往長，但認為香港屬福地，集天時地利人和於一身，不認同競爭力遜於新加坡。他又認為，港人應發揮獅子山精神，需有智慧分辨甚麼該做，甚麼不該做，並應有更多創新，但又笑稱嘉華其實亦不創新，只是藉改良去提升競爭力。

■嘉華國際主席呂志和預期，政府樓市降溫措施將繼續生效，而樓價調整或會持續一段較長時間。 黃嘉銘 攝

嘉華純利16.4億跌61%

嘉華國際昨公布，截至去年底止，純利16.47億元，按年倒退61.7%；年內核心盈利按年減66%，至13.89億元；派末期息10仙，連中期息全年派15仙，與2012年相同。營業額按年增117.79%至72.88億元。期內已簽約之應佔銷售為48億元，主要來自上海之嘉御庭、嘉怡水岸、慧芝湖花園第三期、廣州嘉匯城及香港合營項目。

九龍行傳21億易手

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 大鴻輝集團於去年11月以約16.8億元買入的油麻地彌敦道555號九龍行，昨日盛傳成功以公司股權轉讓形式易手，成交價約21億元，但未正式動筆簽名落實。

該整幢大廈總樓面11.3282萬方呎，包括商業樓面2.8652萬方呎，以及商廈面積8.4626萬方呎，去年11月由恒基地產以約16.8億元售予大鴻輝集團，若以昨日盛傳約21億元易手，樓面呎價約1.85萬元，短短5個月升值25%，若能成交，成為同區商廈市場新指標。

■九龍行

高力籲落馬洲建商場

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）高力國際昨發佈報告指出，消費力強的內地旅客開始直接往海外採購最新及限量版名牌，而網上購物在國內日漸盛行，減低他們來港購物的意慾。報告建議，為應付這些會影響香港零售市場競爭力的挑戰，政府可考慮在落馬洲開發商場設施，以吸納過境旅客的消費力。

報告亦指出，現時本港商舖租戶正面對不少挑戰，例如購物旺區的零售色彩減弱，因具本地特色的商店及食肆因承受不了舖租不斷上升而被迫撤離；商舖樓面供應未能配合零售業銷售額的增長；餐飲業經營困難亦令本港食店不足。

昇御門加推 增折扣去貨

■昇御門昨日加推94伙價單。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實與市建局合作的長沙灣丰滙入票持續熾熱，消息指，至昨晚7時半累收約4,400票，超額登記39.7倍，凍結市場資金6.6億元。有見九龍新盤市況轉活，新地等昨趁勢加推紅磡昇御門逾千方呎3房戶，周日(30日)以先到先得開售其中29伙，並有最多31%折扣優惠，比今年1月重推時最大25%折扣優惠擴大6個百分點，折實入場1,395.7萬元。至於永泰取消銅鑼灣瑆華特別現金回贈優惠，變相加價。

3房1395萬入場

根據昇御門昨日加推94伙價單及銷售安排顯示，周日先推售29伙，包括第1座18樓至35樓B室、29樓至36樓C室及第2座29樓至36樓C室，實用面積由1,049方呎至1,306方呎，售價由2,022.74萬元至2,864.35萬元，呎價由19,283至22,238元。

折扣優惠最多31%

據了解，是次昇御門買家若選用60天付款方法，可照售價減6%，同時可獲6%售價優惠、於今年4月22日或之前買入可獲 額外10.5%售價折扣優惠、而香港永久居民、非香港永久居及公司名義買家均可獲額外8.5%，合共折扣優惠最多達31%，折實售價1,395.7萬至1,976.4萬元，並可用90萬元買一個價值180萬元車位；90天即供付款付款方法，合共折扣優惠最多達24%，折實售價由1,537.3萬至2,177萬元，並可用90萬元買一個價值180萬元車位；至於360天付款方法，照售價，無任何優惠。

瑆華取消現金回贈

另一方面，永泰地產看好高價樓市前景，昨公布取消銅鑼灣瑆華原有的特別現金回贈優惠(即從價印花稅的50%或該物業樓價的3.75%，以較低者為準)，即變相加價，銅鑼灣瑆華目前有5個可供出售單位。

港島區昨日持續有豪宅成交，南豐集團於跑馬地雲 暉大廈以約6,400萬元售出A座2001室；太古地產於鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES以折實價約2,900萬元售出10樓B室，實用面積1,242方呎；西半山高士台亦售出1伙。

遠東柏斯建酒店住宅

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）遠東發展（0035）昨表示，公司與麗斯希爾頓酒店（Ritz-Carlton Hotel）達成合作協議，發展西澳州柏斯市Ritz-Carlton Hotel。酒店位於柏斯市海濱區，為Elizabeth Quay新發展計劃之一部份，遠東將另外興建400多個獨特之住宅單位。至於Ritz-Carlton Hotel共有204間客房，將於明年動工，預期2018年開業。

利嘉閣：工商舖買賣難破400宗

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，每年3月屬投資物業市場傳統旺季，但今年外圍經濟頻現震盪，加上市場缺乏樓花項目登場，預計3月工商舖物業買賣登記宗數最終只能達到350宗水平，只較2月的314宗輕微增逾10%，單月登記量始終未能突破四百宗關口。

本月暫錄281宗增1%

據利嘉閣（工商舖）地產資料所得，3月首25天全港僅錄281宗工商舖物業買賣登記（反映2至4星期前市場狀況），較2月同期的279宗微增1%。由於大額買賣個案比重上升，令物業成交總值較上月同期增22%至64.26億元。

按物業類別劃分，商廈買賣表現失色，今月暫錄45宗商廈買賣登記，成交總值僅約8.59億元，較上月同期再減6%及67%，跑輸大市。同期店舖買賣登記有113宗，對比上月同期減少4%，不過，羅素街8號拆售項目備受市場追捧，價值逾億元成交顯著增加，遂帶動市場成交總額按月大增1.56倍至約46.37億元。

不過，工廈市場表現向好，今月首25天全港共有123宗店工廈買賣登記，較上月同期的113宗增加9%，成交總值亦增加9%至9.30億元。

周滿傑指出，環球經濟年初出現震盪，加上美聯儲局預告提早加息，投資物業市場買賣氣氛欠奉，而且買賣雙方議價常陷拉鋸，成交進一步減慢，而且住宅市場短期將有大量新盤登場，部分資金將流向住宅市場，估計投資物業的沉寂市況可能等待至5月、6月才有機會扭轉。

工商舖上月摩貨4宗

另一方面，中原地產研究部指出，2月工商舖「摩貨」買賣合約登記錄得4宗，較1月的11宗下降63.6%，為2000年2月錄得3宗後14年以來最低宗數的其中一個月。金額方面，相關登記總值1,254萬元，創2003年7月後逾十年半以來按月新低，環比下降94.3%。

當中，2月寫字樓「摩貨」買賣合約登記錄得1宗，金額總值620萬元。工業「摩貨」登記錄得3宗，，總值634萬元。至於商舖為零登記。

白石地平賣 翠擁華庭減50萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 馬鞍山白石地以市場預期下限價錢成交，加上受早前大埔白石角地皮流標影響，馬鞍山各個樓盤議價空間由3%增至約5%，翠擁華庭有業主於白石地低價批出後即劈價50萬元(減幅7.8%)，以590萬元易手。同時，新港城有兩房單位減價25萬元至355萬元沽出。

中原地產柳發利表示，翠擁華庭10座高層C室，實用面積770方呎，擁套三房間隔，業主原開價640萬元，由於馬鞍山白石地低價批出，遂減價50萬元或7.8%，以590萬元易手，實用面積呎價7,662元，買家為換樓客。原業主2011年2月以472萬元購入，單位升值約25%。

新港城2房低市價4%沽

美聯物業徐永成表示，該行剛促成馬鞍山新港城P座高層3室兩房單位成交，業主大減25萬元，約355萬元沽出，作價低於市價約4%。單位實用面積337方呎，是次成交呎價10,534元，屬筍價。原業主於2005年6月以約154萬元購入上述物業，升值1.3倍。

樓市前景不明朗，將軍澳慧安園有業主趁額外印花稅（SSD）轉售限制未滿即沽貨離場。

利嘉閣地產鄭健沐透露，慧安園2座低中層D室，實用面積354方呎，由上車客以348萬元承接，呎價折合9,831元。

賣方在2012年9月斥資273萬元購得上址，持貨約一年半至今轉售，扣除5%SSD，即約17.4萬後，帳面獲利57.6萬元，賺幅約21%。

華都花園錄DSD成交

另一邊廂，祥益地產張淑燕表示，屯門華都花園錄得雙倍印花稅(DSD)成交，買家需繳付7.44萬元辣稅。成交涉及5座中層B室，實用面積412方呎，成交額248萬元，呎價為6,019元，原業主於2012年3月以191萬購入上址，賬面獲利57萬元。

■翠擁華庭有業主於白石地低價批出後即劈價50萬元。 資料圖片

港島區亦有減價個案。中原地產陳凱超表示，西灣河嘉亨灣第3座中低層C室，實用面積947方呎，3房間隔，原業主最初開價1,800萬元，因新近已成功購入新樓自用，為加快沽貨套現，於是大幅減至1,650萬元易手，減幅8.3%，實用呎價17,423元。原業主於2004年以917萬元購入。

美聯：二手註冊料擺脫低位

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部表示，本港3月二手住宅註冊量（截至25日）暫錄約2,051宗，較上月同期1,910宗增加7.4%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，上月雙辣招三讀通過、新盤減價、部分業主減價出售物業，二手交投增加，預期本月二手註冊登記可擺脫上月2,227宗的紀錄低位。

此外，劉嘉輝估計，3月二手住宅註冊量最終仍未能超越3,000宗，即低於3,000宗的紀錄將進一步延長至連續6個月。

一手註冊量按月下跌 截至25日為止，宗數迄今錄約502宗，較上月同期急跌約54.5%，主要因上月適逢農曆新年傳統淡季，發展商推盤一度減慢，導致本月一手私樓註冊宗數亦告下跌，相信全月數字將跌破千宗，而連續4個月企穩逾千宗的紀錄亦將告終。不過，劉嘉輝認為，多個新盤部署於短期登場，情況將會扭轉，預期4月將見宗數回升。再者，已獲批預售樓花的新盤更不乏大型項目，相信部分可於次季登場，料第二季新盤仍主導市場。