

	<b>Chancellor Precious Metals Ltd</b> 焯華貴金屬有限公司	<b>誠信 專業 投資黃金第一選擇</b> www.cpm888.com	
<b>價格資料</b> 2014年5月9日		香港：(852) 6966 8878	<b>首家香港金銀業貿易場</b> 人民幣公斤條流通量提供商
人民幣公斤條現貨金交收價		中國：400-0068-286	
		台灣：00801-85-6791	

# 問鼎地王 壽臣山地收16標書

## 每呎料達3.7萬 英皇組財團競逐

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)南區豪宅地皮買少見少,壽臣山道地皮昨日截標,吸引多達16個財團入標,更有多個公司合組財團出擊,反應相當熱烈。業界預期地皮造價理想,以目前市場最高預測價來看,每呎地價達3.764萬元,有望打入本港五大最高呎價地皮,甚至挑戰「地王」寶座。測師又預料,項目未來每呎實用呎價可達6.8萬元。

今年以來賣地市場籠罩低迷氣氛,惟是次南區壽臣山道西與黃竹坑徑交界地皮卻「爭崩頭」。高瑋環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示,豪宅地皮供應少,抗跌力強,而且發展彈性高,未來可租可賣,發展風險相對低,故吸引多間發展商入標「搶地」。

### 四大發展商齊入標

綜合市場資訊,入標財團中,獨資有大昌地產、A & F基金、會德豐、信置、新世界、恒地、新地及嘉華國際。亦有不少財團選擇合組財團,包括英皇牽頭財團等,一來分攤風險,二來亦可加大投資,提高中標機會。其餘有份投標發展商包括羅氏家族旗下K&K Property、嘉里建設、南豐、永泰地產、華置及長實等,消息指當中亦有財團合資。

張翹楚續稱,過去這類地皮亦吸引不少中小型發展商入標,原因是豪宅的地段較財團的背景更加重要,即使中小型發展商興建,亦能賣出好價,吸引它們瞄準這類地皮出擊。

### 物業開售呎價迫7萬

韋堅信測量師行估值董事林晉超預計壽臣山道地價可至33億元,樓面地價37,640元,為市場上限價;估計連同地價連建築費及利潤等,日後可以6.8萬元實用呎價開售。若以上

述市場預期上限成交,將創下全港呎價第四高,打入「地王榜」五大,更有力問鼎「地王」。

翻查資料,南區過去一直少有地皮供應,對上一幅已為2012年5月賣出的壽臣山深水灣徑8-12號,當時由南豐以60億元投得發展,每呎地價24,180元。同月,大昌地產亦投得香港淺水灣道近110號,每呎地價達39,673元,為「地王榜」亞軍。

英皇國際執行董事張炳強昨日遞交標書後表示,合組財團包括三個成員,由英皇牽頭。他稱,該區供應較少,故入標競投,又指罕有地段抗跌能力比一般地段強,而價值於日後亦擁有較佳的升值潛力。他又認為樓市可以「雨過天青」,儘管有短期波動,但息口未見上升,認為樓市不會有大跌風險。

### 看好內地客需求持續

大昌地產執行董事李永修表示,雖然地皮鄰近香港仔隧道,但會興建隔音屏障減低噪音影響。又認為豪宅市場仍健康,因為辣招已發揮作用,仍有內地客購買豪宅,加上發展商多項賣樓優惠,不擔心豪宅銷情不佳,預料地皮可建30幢洋房。根據資料,地皮佔地約116,897方呎,可建87,673方呎,市場估值24.55億至33億元,樓面地價2.8萬元至3.764萬元。



■英皇國際執行董事張炳強表示,是次入標壽臣山地皮的合組財團包括三個成員。 記者張偉民攝

## 要求多 屯門地收6標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)昨日與壽臣山地皮同日截標的屯門財街商住用地,最終收到6份標書,反應明顯較差,測量師相信與地皮多項要求有關,如中標發展商須自資興建佔地共15,651方呎的安老院、長者日間護理中心及其附屬泊車處及停車場(需計算入總樓面內)。

昨日入標財團包括羅氏家族旗下K&K Property、百利保及富豪酒店聯營、信置、遠東發展。據了解,項目佔地23,702方呎,可建樓面約152,194方呎,限建140伙,另有最多71,107方呎非住宅樓面。市場對地皮估值約2.74億至3.8億元,樓面地價約2,000至2,500元。

遠東發展中國地產部總經理朱寶林表示,井財街地皮日後售價可能較當區市中心低,但適合發展上車盤,公司對上車盤有信心,認為建築成本高,地價有合理下調亦屬正常。他又預料樓價下跌機會不大。

# 私樓指數9個月新低



■根據美聯樓價走勢圖顯示,本港4月樓價環比回升0.9%至8,840元。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港樓價持續下行,差餉物業估價署最新數字顯示,3月私宅樓價指數連續3個月下跌,並創9個月新低,最新報243.7點,按月下跌0.16%,按季則跌近0.5%。學者認為,樓價持續下行,反映本港受到外圍環境衝擊,以及政策因素令市場對後市看淡。

各類型住宅中,實用面積1,076方呎或以上(D類及E類住宅)的大型單位按月維持平穩,最新報244.6點,與2月數字相同,維持近18個月新低。至於1,076方呎以下(A類、B類及C類)的中小型單位,走勢則與大市同步,3月報243.7點,按月跌0.16%,為9個月新低。另一方面,租金指數終止連續3個月跌勢,報154.8點,按月微升0.1點。

### 學者:樓價下半年跌5%

城大建築科技學部高級講師潘永祥指出,近期外圍屢傳負面消息,包括美國部署退市,預期息口逐步增加,而內地亦開始收緊銀根,衝擊市場信心。再加上本港近月多幅地皮流標收場,反映發展商看淡後市,種種因素對樓價的影響,正反映在統計數字上。

他續指,觀乎目前本港經濟環境大致平穩,失業率低企,預料短期內低息環境持續,倘沒有美國大幅退市等因素刺激下,相信下半年樓價維持溫和下行,估計將有5%至10%的調整。

另據美聯樓價走勢圖顯示,本港樓價自去年2月高位實用面積呎價9,191元後反覆回落,今年首3個月更一直呈跌勢,跌至8,763元,及至4月輕微回升0.9%至8,840元,今年首4個月跌幅收窄至0.7%。美聯首席分析師劉嘉輝表示,相信因早前業主擴闊議價空間,令二手交投有所回暖,但隨著筍盤及減價盤陸續被市場消化後,此類盤源亦見減少,並導致樓價出現輕微反彈。

### CCL創5周新低

此外,反映本港樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報118.12點,按周下跌0.24%;而大型屋苑領先指數(CCL Mass)報117.22點,按周下跌0.30%,二大指數同創5周新低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,數字反映筍盤灣住宅地售第二周,影響力擴散至其他地區,但港島樓價明顯回軟,抵銷其他三區樓價上升,以致CCL及CCL Mass無力連續向上,樓價走勢繼續高位反覆。

## 觀塘2海景地或下年推

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府全港各區覓地,今次輪到觀塘區範圍。規劃署文件透露,觀塘區未來5年有13幅土地具潛力改劃住宅發展,涉及1.6萬個公私營住宅。私營土地佔有3幅,規劃署估計其中兩幅可以最快在下年度(2015-16年)推出供應,包括1幅位於麗港城對出海皮的大型土地,以及1幅近油塘三家村避風塘的土地。

### 偉樂街地建逾百萬呎樓面

規劃署文件顯示,3幅私營土地有兩幅預備下年度(2015-16年)推出供應,最受矚目為茶果嶺偉樂街/偉樂街交界地皮,位置在麗港城對出海皮,現時劃為其他指定用途(污水處理廠附連上蓋園景平台),計劃改作住宅發展。按照城規會資料,該幅土地面積達38.34萬方呎,估計可建逾百萬方呎樓面。

另一幅油塘崇信街/仁宇圍交界土地,鄰近鯉灣天下,附近望三家村避風塘,現址為停車場

等,目前規劃為綜合發展區,未來亦會沿用該規劃用途,但會調整細節。規劃署表示,上述兩個地盤的土地用途檢討,將於短期內交區議會作出討論,屆時將會有更詳細的發展參數公布。其餘1幅私營土地,坐落於前茶果嶺高嶺土礦場,規劃署曾於去年1月諮詢觀塘區議會,因應社會對公營房屋的急切需求,部分私人房屋用地將可能轉為公營房屋,土木工程拓展署現正進行有關工程可行性研究。由於仍需時研究,地皮的預計供應時間為2016-17年或以後。

### 13地擬改劃 公屋佔10幅

根據規劃署報告,觀塘區13幅房屋用地中,有5幅位於牛頭角/九龍灣,2幅位於觀塘及6幅位於油塘/茶果嶺。根據供應時間大致可分為兩批,第一批涉及5幅用地,預計今明兩年(即2014-15及2015-16年度)提供發展,其餘8幅用地作為第二批供應,供應時間料為2016-17年度或以後。

## 天雨連連礙周末睇樓量

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)連日大雨令市民睇樓意欲驟減,加上月內有大型新盤部署開售,令二手失寵。綜合各代理統計,本周末睇樓量由稍增4.6%至下跌近8%不等,相信現時二手業主必須進一步擴闊議價空間,才能吸引買家積極於二手市場睇樓。

據中原統計,本周十大指標屋苑錄得690組周末預約睇樓,較上周748組回落7.8%,當中只有美孚新邨錄得升幅。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,本周末十大屋苑睇樓量罕有回落,相信是因為5月外圍負面消息比較多,影響買家入市信心,加上本周連日天雨,料周末天氣欠佳下,削弱買家睇樓意慾,睇樓活動因而減少。

### 荃灣大盤搶佔焦點

據美聯物業分行數字顯示,本周六、日15個指標屋苑預約睇樓量錄得約1,058組,按周減少約3.1%。美聯住宅部行政總裁布少明表示,荃灣區大型新盤短期內可望推出,新界區不少客人尤其是換樓客引頸以待,影響二手氣氛,而本周末該區4個指標屋苑錄得約297組預約睇樓量,按周減少約9.2%,下調幅度明顯。

另根據利嘉閣研究部數據估算,全港50個指標屋苑周末共錄1,485組客戶預約睇樓,按周增加4.6%,連升三周;十大指標屋苑則錄約625組客戶預約睇樓,按周增加3%。

■中原地產十大指標屋苑周末預約睇樓,只有美孚新邨錄得升幅。 資料圖片

## 長實:未授權經紀售環宇

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)5月新盤短兵相接,繼遠東發展突擊公布西環尚嶺首批52伙價單後,長實集團執行董事趙國雄昨表示,與南豐及港鐵合作的荃灣環宇海灣一定月內推售。

### 趙國雄:項目月內推售

趙國雄重申,項目尚未向地產代理發出銷售委託書,集團亦未派售樓書及價單,因此近日市場流傳該盤呎價由8,000元起,並非由長實發出,而集團已回應一手住宅銷售監督局的查詢。

### 內地客付BSD購凱譽2伙

由李兆基持有的尖沙咀凱譽日前變相減價10%後,昨日再售4伙,包括有內地客以折實價2,900萬元買入36樓C及D室合共2伙,要支付15%買家印花稅(BSD)約435萬元。此外,該盤昨亦售出21樓G及31樓G室。

### 轄滙1期1日沽出7伙

至於信置及合和等於灣仔「轄滙」第一期新一批30單位,昨單日沽7伙,首次推出連平台特色戶即錄成交,成交呎價更創第一期新高,涉及單位為第5座7樓H室,2房連平台特色戶,實用面積531方呎,平台面積441方呎,折實售價1,285萬元,呎價24,205元。此外,轄滙第2期昨亦沽出1座21樓A室單位,實用面積911方呎,3房1套間隔,折實售價2,516.9萬元,呎價27,628元。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示,轄滙近日銷情暢旺,有投資者加碼入市,先後購入兩伙單位作投資用途。轄滙第一期(第5座)已獲發入伙紙;而轄滙第一期及第二期累售約1,090伙。

其他新盤方面,新地於元朗爾營售出5伙。至於昨日正式開放示範單位予公眾參觀的西環尚嶺,於天雨影響下,參觀示範單位反應一般。

### GRAND AUSTIN獲批預售

另外,由會德豐地產、新世界發展及港鐵公司合作發展,位於港鐵柯士甸站的「GRAND AUSTIN」昨獲批預售樓花同意書,有關銷售安排正在部署中,詳情將於日後公佈,有關售樓說明書及示範單位現正準備中。

## 趙國雄看升東九商廈租金



■泓富產業信託主席趙國雄表示,暫未考慮再添購和黃物業。 記者 梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)泓富產業信託(0808)主席趙國雄昨表示,東九龍非核心商廈租金水平仍與核心區有一段距離,故認為未來2至3年有很大上升空間;至於公司仍以本港非核心區物業投資為重,暫無計劃投資境外項目。另外,公司坦承在當前市況下暫難覓得合適收購對象。

趙國雄昨出席泓富股東周年大會後表示,隨著東九龍日漸發展成熟,區內寫字樓現時呎租約20元,與核心區的呎租約100元尚有一段距離,故認為未來數年東九龍商廈租金仍有很大的上升空間。

### 泓富暫無意海外收購

被問及公司會否仿效匯豐產業信託(87001)擬投資海外物業,他表示集團沒有考慮透過股東授權方式,去投資本港以外地區的物業,又指公司目前以本港非核心區物業收租,回報率較核心區為高,故未考慮海外物業。

早前公司向和黃(0013)購入觀塘創業街9號項目,趙國雄表示,暫未考慮再添購和黃物業,又指一直有物色收購目標,但在當前市況下難以覓得合適收購對象,未來會繼續留意。至於旗下荔枝角潮流工貿中心正研究進行活化計劃,但未入紙申請,亦暫未有發展時間表,因仍要符合政府活化工廈條件,才能進行相關程序。

### 續租租金年增長35%

公司行政總裁黃麗虹表示,公司去年續租租金按年增長達34.9%,主要受惠於泓富廣場活化後,部分樓面轉租予承租能力較強的零售及半零售客戶。不過,由於基金持有的物業項目位於非核心商業區,租金處於低水平。公司未來會為旗下物業進行資產增值工程,讓租金收入增加。她續指,由於本港整體租務市場穩定,旗下項目續租情況理想,預期年內續租租金增長與去年相若。

## 陳啟宗:土地供應影響樓市更大

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)恒隆地產(0101)主席陳啟宗昨出席一論壇時表示,政府解決土地供應問題是本港樓市目前最重要的難題,美國是否維持低息反而是次要。他又質疑現時低息口對樓價有何大影響,但認為低息環

境較利好發展商業表現。對於昨日截標的壽臣山道住宅地及屯門井財街商住地皮,陳啟宗無正面回應集團有否入標,只稱中標成數不高,集團專注內地市場。