恒地45億重建西環大樓

一口價統一業權 29.5億史上最貴

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 恒地系內大型舊樓重建項目「西環大樓」，經過長達5年的時間收購，昨日終於通過強制拍賣統一業權，順利以底價29.57億元成交，創下歷來最大宗銀碼強拍個案。恒地執行董事黃浩明表示，日後擬建1幢38層高商住物業，提供600個小型單位。而連同西環大樓在內，恒地今年共有5個地盤獲批強拍令，涉及重建估值達42.1625億元，成為今年舊樓收購市場上收穫最豐的地產商，「舊樓王」當之無愧。

■恒地黃浩明(右)表示，現時舊樓小業主叫價高，收購舊樓有困難。 記者張偉民 攝

西環大樓昨日交由第一太平戴維斯負責進行拍賣，現場所見，黃浩明以恒地代表身份到場參與，由於登記人士只得恒地一方，在黃浩明舉「1號牌」承接開價後，拍賣官隨即宣佈項目以底價29.57億元成交，整個過程歷時僅短短10分鐘。

看好市區樓價 建600單位

黃浩明表示，集團由2009年開始收購西環大樓，至今前後共花約5年時間，於強拍前已收購96.7%業權。他透露，地盤日後計劃興建1幢38層高商住物業，看好市區新盤的購買力，將提供600個小型單位，他透露當日收購價約30億元，連同建築費約十多億元，預算總投資額將達45億元。

黃氏又指，當初因為看好西港島綫的發展前景而展開收購。除西環大樓外，集團於同區亦有其他舊樓收購項目。不過，他坦言現時舊樓小業主叫價高，收購有困難，因此近來亦更多留意政府官地或其他土地來源，但強調舊樓及農地補地價等容易控制成本，日後若遇到合適項目仍會展開收購。

據了解，西環大樓位於皇后大道西450至456G號，坐落於皇后大道西之西南及與屈地街相連之交匯點，佔地面積約29,875方呎，毗鄰即將啟用的西港島線香港大學站出口。地段現址分成A座及B座，樓高11層，於1961年落成，每幢的1層至10層為住宅，每幢各160個單位，地下除商舖外，亦有14個單位作住宅用途，整個地盤共涉及364份業權。

2016年賣樓花 呎價破2萬

翻查資料，項目過去曾獲批則，可建1幢38層高商住大廈連康樂設施，涉及住宅樓面約224,358方呎，非住用樓面51,641方呎。黃浩明表示，項目最快2016年可以樓花開賣，約2018年落成，鑑於現時港島西區新盤每呎售價動輒約2萬元以上，相信日後售價亦高於此水平。

本報統計，今年批出強拍令的舊樓地盤一共11個，總成交額(連同兩個未拍賣地盤)一共55.5億元，當中恒地佔據5個，已完成4個，金額逾40億元，毫無疑問登上今年「舊樓王」。至於屈居第二的新世界及周大福，今年則完成整個鰂魚涌吉祥大廈重建。

然而，舊樓收購步伐放緩屬不爭事實。據發展局資料，去年土地審裁處一共發出強拍令達27份，較2012年的6份大增3.5倍，但今年數量又再度下滑，首11個月暫時只得11宗，較去年全年宗數下跌近六成。

■恒地花費約5年時間收購西環大樓96.7%業權進行強拍。

今年批出強拍令個案

舊樓名稱	成交價(元)	發展商	拍賣日期
鰂魚涌吉祥大廈3個地段	1.64億 1.57億 1.64億	新世界、周大福	5月5日
鰂魚涌吉祥大廈1個地段	4.21億	新世界、周大福	6月26日
大角咀嘉善街16至18A號	1.35億	恒地	8月1日
鰂魚涌金馬大廈	8.5億	恒地	8月12日
上海街58至60號	1.46億	盧華	8月27日
北角月園街1至3號	1.05億	恒地	9月4日
石塘咀西環大樓	29.57億	恒地	11月18日
尖沙咀柯士甸道148及148A號*	2.86億(底價)	鄧成波	12月9日
鰂魚涌英皇道852至854號*	1.69億(底價)	恒地	/
總金額	55.5億		

*即將進行強制拍賣 製表：記者 顏倫樂

王于漸建議政府賣公屋

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）團結香港基金顧問、港大經濟學講座教授王于漸昨日在總商會一個講座上建議，政府應以建築成本價向公屋租戶出售單位，將市民自置物業比例由51%，在2023年前推高至83%。

王于漸昨日以「香港房屋為何這麼貴」為講座題目，他提到，本港樓價高企，是由於發展商因規管改變土地用途需時較長，同時政府忽略離婚及再婚人口的住屋需要，以及政治因素令新市鎮發展計劃延遲等所導致。他建議，政府可增加改變土地用途的效率，降低規管成本，令中小型發展商較容易入場，以增加供應及促使樓價向下。

收富戶單位 政治不可行

王于漸指出，政府有需要重新審視資助房屋政策，令中低收入家庭擁有自置房屋，目前有3成公屋住戶，具有購入其所租住的單位的條件。他建議政府應盡快將公屋私有化，以建築成本價向公屋租戶出售單位，將市民自置物業比例由51%，在2023年前推高至83%。同時，應取消居屋轉讓補地價的規定，並避免政治爭拗拖慢建屋進度，透過增加供應促使樓價向下。被問到應否收回公屋富戶單位，再將單位重新分配時，他指此舉無疑可彰顯社會公義，但在執行上有困難，政治上可謂絕不可行。

■團結香港基金顧問王于漸建議政府應以建築成本價向公屋租戶出售單位。

「何文田山畔」首批推50伙

■永泰陳玉成(左)指，「何文田山畔」最快今日開價。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤推售停不了。永泰地產與南豐合作的紅磡「何文田山畔」最快今日開價，下周推售首批50伙，當中逾半為1房戶，發展商將提供即供折扣及稅務補貼。至於會德豐地產於將軍澳THE PARKSIDE第二批102伙昨晚截票，累收1,709個登記，超額登記15.8倍，單位將於今晚推售。

永泰地產發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成昨表示，「何文田山畔」昨日已上載售樓書於一手住宅物業銷售監管局網頁，最快今日開價，首批50伙會提供即供付款折扣優惠及稅務補貼。單位售價或參考柯士甸站及九龍站，其中300多方呎1房戶的同類型單位參考價約1,000萬元以上、2房戶或以上的同類型單位參考價約2,300萬元、逾1,200方呎4房戶參考價約3,800萬元。

瑆華383方呎售千萬

同系於銅鑼灣瑆華昨上載2號價單，共有3伙，將於本周六發售。單位實用面積383方呎至612方呎，售價1,028.1萬元至1,745.6萬元，呎價26,843元至28,523元，當中20樓B室提供30萬元傢具津貼，而19樓A及21樓A室則提供45萬元傢具津貼。

玖瓏山推按揭吸客

嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，與信和等合作的沙田九肚玖瓏山於本周六將推售第三批187伙，當中3房戶佔110伙。同時，發展商宣布夥拍中銀香港提供樓換樓按揭計劃，按揭最高貸款額為現有物業售出價的70%減現有物業尚欠的按揭貸款餘額；或新物業買入價/估價(以低者為準)的三成減已付的訂金，以較低者為準，年利率為P(5%)減1.75%至P(5%)減2.5%，還款期最長6個月。

朱葉培稱，玖瓏山已推出383伙，尚餘14伙待售，套現近40億元，當中6個內地客、2個為公司客，最大手為一港客斥資約6,000萬元買入4伙。他表示，此盤未來將採取惜售態度，暫未決定公布第四張價單的時間。

嵐山加推30伙 周六售

同屬新界區，大埔嵐山第I、II期昨日決定加推30伙，於本周六以先到先得形式發售。長實高級營業經理何家欣指出，今次加推單位，I期及II期分別佔11伙及19伙，包括14組「1+親」組合，售價最低單位為7座1樓B室，實用面積922方呎，折實售價715.3萬元，毗鄰的A室開放式單位，折實售價144.7萬元。根據價單，此30伙平均呎價9,855元，I期及II期提供14.5%及14%折扣優惠，折實平均呎價8,457元。

其他新盤方面，豐泰地產於半山堅道38號臻環昨以3,936.7萬元售出29樓B室，實用面積1,047方呎，呎價37,600元。

河合投資位於大埔上碗窰8號的村屋發展項目「尚窰」昨上載售樓書，項目提供4座物業，合共12伙，實用面積介乎604方呎至739方呎，部分單位連有花園或天台。

La Perla傳800萬租羅素街

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）英皇國際於銅鑼灣羅素街22-24號整幢零售物業租予意大利名貴貼身服品牌La Perla，作開設La Perla全球最大旗艦店之用。市傳月租料約800萬元，呎租約1,000元。

英皇國際執行董事張炳強昨不願透露租金，但對由國際名牌租用感到高興，租期為5年，之後再可獲5年續租權。該物業為英皇國際於2010年7月以11億元購入，呎價約11.7萬元，現正進行重建工程，將於2015年9月落成為一幢樓高4層、總樓面面積約8,000方呎的精品式零售大廈。

英皇國際於羅素街另持有其他物業，均由不同國際零售品牌租用。La Perla亞太區董事總經理Ms. Chiara Scaglia表示，深信此旗艦店將進一步確立La Perla於亞洲以至全球的品牌定位。

■在羅素街持有多項物業的英皇國際傳下調舖位租金。 資料圖片

純官批一手例太嚴

■新世界發展主席鄭家純 記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）消費者委員會日前就一手樓銷售制度批評，引起地產業界關注。新世界發展（0017）主席鄭家純昨日認為，目前對新盤銷售的監管太嚴苛，不少細節消費者未必關注。

鄭家純認為，有關報告乃從消委會角度出發，對於「擠牙膏式」推盤備受批評，鄭家純認為這屬售樓方式之一，無可厚非，亦符合一手樓銷售條例要求。

系內新世界百貨（0825）及新創建（0659）昨日舉行股東會，兼任兩公司董事會主席的鄭家純昨日談及未來一年樓價走勢時，其預期香港樓市仍能朝健康發展，樓價維持平穩，並維持今年樓價10%升幅的預期，主要由於市場對住宅仍有相當需求，同時建築成本持續高企。而且，即使美國明年加息，亦預料本港不會馬上加息，故樓價假設上調亦僅限於溫和幅度。

逾百億投地 強調水頭足

至於集團上月以逾百億元投得港鐵大圍站項目，雖然涉及金額龐大，但鄭家純強調集團毋須集資。

另一方面，滬港通開車後，港股通成交反應冷淡，鄭家純認為，不可單憑首日交易便視為政策不成功，因內地投資者仍持觀望態度，相信他們在熟悉香港市場後才會投資，他個人則暫時無意涉足A股。

高力瑞信樓價預測兩極化

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）雖然外圍經濟頻現不明朗因素，高力國際昨日預計，明年整體樓價將有5%升幅。另一邊廂，瑞信吹淡風，明年住宅樓價將下挫15%。

高力國際指出，雖然政府推出多項措施壓抑需求，但市場仍供不應求，樓價繼續向上；現時整體升幅乃由一般中小型住宅樓價（由2014年1月至10月急升7%）所帶動，而豪宅樓價則下跌1%。

高力：豪宅回復平穩

該行研究及諮詢經理李梓瑵表示，豪宅價格已回復平穩，市場亦已觸底。現時市場仍處於負利率環境，假設通脹維持在約4%，預計明年豪宅價格上升3%。至於明年整體住宅售價，該行預期將錄得5%的升幅。李梓瑵稱，建築成本高昂及市區中小型住宅供不應求的情況，均推動價格上升。現時利率仍處於低位，即使利率略為上調25個基點，也不會產生太大影響。

瑞信稱一手貼市價添壓

另一邊廂，瑞信預測來得保守，該行指，息口持續低企加上政府早前放寬雙倍印花稅限期(DSD)，今年住宅樓價跌幅未如預期；惟市場預期息口上升，經濟基調雖好，卻欠缺驚喜消息，加上預期發展商定價貼市，料明年樓價下跌一成半。該行續指，相信到明年下半年息口才會上升，同時看好新地(0016)、長實(0001)及恒地(0012)表現。

冠華鏡廠家族傳買旺角舖

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市區旺舖再現大額成交，市場消息指，旺角花園街161A號地下A舖新近以約1.35億元易主，物業面積約600方呎，折合呎價約22.5萬元。

該舖目前以每月10萬元租出，租期至明年上半年到期。市場消息指，買家為冠華鏡廠許氏家族相關人士。資料顯示，其家族早年憑藉投資鋼材發達，繼而在玻璃界大展拳腳，及後於70年代大手掃入地皮興建工廈或商廈，投資物業致富。

傅老榕家族擬重建眺馬閣

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）澳門前賭王傅老榕家族持有的東半山眺馬閣，向城規會入紙申請改善現時連接司徒拔道與眺馬閣的一條通道，涉及輕微擴闊工程，發展商並透露有意重建眺馬閣。

翻查資料，傅老榕當年曾參與眺馬閣的設計及繪圖，故家族後人一直對項目只租不賣。