

長實定300億賣樓目標

趙國雄：未來50至100年地產仍是港經濟支柱

■長實集團執行董事趙國雄相信「地產於未來50年至100年仍會是香港經濟支柱」。

記者張偉民攝



長實今年香港及內地賣樓計劃

香港	預期數量	總銷售額
大埔嵐山1期及II期*	187伙	約250億港元
紅磡悅目**	216伙	
將軍澳日出康城緻藍天**	1,000伙	
紅磡馬頭圍道項目***	75伙	
紅磡維港·星岸****	200伙	
亞皆老街項目****	150伙	
將軍澳峻瀆II****	872伙	
元朗安寧路項目	600伙	
元朗屏山洋房項目	25幢	
內地		
北京譽天下花園大宅	200套	約50億港元
上海嘉定湖畔天下全新一期	400套	
廣州御湖名邸第二期瀛堤	100套	

*開售中；**已有預售樓花同意書；***非預售樓花同意書項目；****已申請預售樓花同意書

製表：記者 梁悅琴

去年賣樓收入達400億元新高的長實集團，2015年於香港及內地的住宅銷售量目標約4,000伙，料可套現約300億元，香港和內地分別佔約250億和50億元。執行董事趙國雄昨表示，預計今年樓價會於10%以內上落，他又稱，地產於未來50年至100年仍會是香港經濟支柱。

■香港文匯報記者 梁悅琴

今年售樓收入目標金融較上年少100億元，趙國雄解釋，去年有出售上海東方匯經中心的一次性收入，而今年無計劃出售非核心物業。

今年加息機會不高

金融管理局日前表示或會因樓市價量齊升再出招壓樓市，趙國雄預期，今年加息機會不高，而且香港經濟基調良好，供應持續增加，「除非辣招好辣」，否則仍有實際用家需求支持，但相信今年樓價不會再大幅上升，料在10%以內上落。

對於阿里巴巴主席馬雲日前來港寄語香港青年人要自我改變，並稱未來20年香港不能仍靠地產作經濟支柱，趙國雄昨日反駁指，「地產於未來50年至100年仍會是香港經濟支柱」。

他又稱，集團一向都積極投地吸納土儲，只是出價不及別人高，目前長實於香港的土地儲備足夠5年用，而內地土地儲備達逾千萬方呎，足夠未來10年所用。

他說，集團每一次賣樓開價都根據市場價格來訂價，以優質項目、合理價格推出市場。雖然預期今年加息機會不高，即使加息亦好緩慢，不會影響到市民供樓負擔，但他亦提醒市民不好因為氣氛入市，一定要量力而為。

談到今年香港推盤步伐，他表示，鑑於目前市場小型住宅當道，豪宅供應短缺，集團將採借售策略，會按市況分階段推出。其中，羊年頭炮為與市建局合作的紅磡利工街住宅「悅目」，共有216伙，主打400多方的2房單位。其次為將軍澳日出康城三期「緻藍天」，合共提供1,216伙，主打3及4房戶，會吸納改善居住環境的換樓客，今年銷售目標1,000伙。

羊年首推紅磡「悅目」

此外，位於紅磡的維港·星岸亦計劃於上半年推售，大部分為3房戶及4房戶，共有300多伙，今年銷售目標200伙。

至於下半年推盤，長實地產投資董事郭子威指出，將軍澳峻瀆II提供872伙，包括有2房戶及3房戶，計劃全數推出。另外，與郭炳湘合作的亞皆老街204號住宅項目亦計劃推售，涉及200多伙，實用面積由1,500方呎起，今年銷售目標為150伙。至於元朗安寧路住宅項目亦將推出，此盤共有1,129伙，今年銷售目標600伙，此盤擁有鄰近朗屏路及近跨境口岸的優勢。

此外，長實旗下紅磡馬頭圍道住宅項目共有75伙，主打1及2房戶，預計今年內全數推售。此外，元朗屏山亦有41幢洋房，集團會採借售策略，今年銷售目標為25幢。

內地盤叫價具競爭力

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）展望今年內地房地產市場，趙國雄表示，由於不少發展商早前以高價拿地，故成本往往較高，去貨速度比較緩慢。相比下來，長實近兩年來沒有跟風高價搶地，成本相對較低，售價更具競爭力。

他預期，內地樓市今年將平穩發展，樓價上下波動幅度不會太大，更有利資本雄厚的開發商在穩健中尋突破、創優勢。

北上廣有盤推

他指出，今年長實於內地的賣樓目標約700伙，

銷售金額約50億港元。長實地產投資董事郭子威估計，內地有機會於農曆新年前減息，年內或會取消部分限購令，對樓市會有利。至於集團旗下北京「譽天下」將計劃於上半年推出全新一期大宅「溫榆府」，今年銷售目標是200套。此外，年內亦會推售上海「湖畔天下」全新一期項，包括商業、服務式公寓及花園大宅等，今年銷售目標400套，與去年相若。

此外，長實地產投資董事劉啟文稱，廣州「御湖名邸」今年會推出第二期大宅「瀛堤」，銷售目標100套別墅，面積由200平方米至600平方米，售價約560萬元人民幣起。



■長實集團執行董事趙國雄(左四)與一眾售樓部主帥以「八仙過海 各顯神通」為主題，向大家提早拜年，並推介羊年推售新盤。記者張偉民攝

新盤巡禮「八仙過海」

羊年將至，趙國雄率一眾同仁以「八仙過海 各顯神通」為主題，向大家提早拜年，並以八仙手持的法寶帶出各個樓盤的特色。

趙國雄手持漢鍾離的芭蕉扇率領七位營業部經理登場，為各人打氣助威。接着劉啟文手持鐵拐李的葫蘆，突顯「嵐山」及廣州「御湖名邸」皆以水為樓盤特色；郭子威以呂洞賓的寶劍，代表震震南北，由香港的亞皆老街項目、「維港·星岸」、「峻瀆II」、北至上海「湖畔天下」及北京「譽天下」。黃思聰手持曹國舅的玉板，寓意日出康城「緻藍天」日趨成熟。

女將封海倫以韓湘子的橫笛比喻馬頭圍道及屏山兩個項目不同凡響；何家欣負責的安寧路項目即好比何仙姑的法寶荷花盛放；曹曉明手持藍采和的花籃，象徵其有份參與的亞皆老街項目及「維港·星岸」擁有璀璨大都會生活；楊桂玲以張果老的魚鼓為「悅目」打響鑼鼓。

■梁悅琴

美聯黃建業憂恐慌性入市



■美聯集團主席黃建業(右二)預料，今年樓價將先升後回走勢。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美聯集團昨夜舉行周年酒宴，並邀得一眾發展商代表到場。集團主席黃建業形容，近期細單位成交表現豐盛，而市場恐慌性入市並非健康現象，預料今年樓價先升後回走勢，主要由於下半年住屋供應增加，以及預計明年加息，均為下半年的負面因素。

樓價升勢接近尾聲

被問到有否憂心樓市見頂繼而「爆煲」，黃建業笑言「由頭到尾都驚」，只是目前市場有用家需求支撐着樓

價，又形容不少人湧向細單位，「越細越巴閉」，此現象並不健康，反映樓價升勢接近尾聲。至於現時不少發展商熱衷於建設細單位，將來三房大單位的供應將更少。

對於金管局不排除加辣，黃建業對此舉表示保留，並指當局每次出招均令樓價推高，自首次出招至今樓價累升達八成，因為過市措施令供應凍結，卻無助紓緩熾烈的置業需求。

日前阿里巴巴創辦人馬雲稱，香港在未來20年不能單單依賴地產業，黃建業亦認同，香港作為國際城市，不能依賴單一產業。

地建會早年反對城規會就個別區份設高度限制提出司法覆核，及至昨天地建會勝訴。黃建業指香港地少人多，除非沒有新地盤供應，否則不宜增加高度限制。

英皇爭筆架山地皮

是次晚宴上不乏發展商代表，作為座上客的英皇國際執行董事張炳強表示，集團一定入標本周五截標的筆架山龍翔道項目，不過天榮站項目仍在考慮，主要由於發展限制及發展年期較長。集團亦考慮會否以合資形式入標，但未必限於中資財團。

至於嘉里建設執行董事朱葉培指，集團有興趣入標龍翔道地皮。對於金管局或再出招控市，他認為政府醒買家入市要量力而為屬正確，而出招以來炒風近乎絕跡，但自己對加辣有所保留。

協助掌舵 太子女瘦幾磅



美聯集團近年股東間的糾紛風波不絕，及至去年特別股東會後終暫告一段落。協助父親掌舵、上任集團副主席將近4年的黃靜怡，昨夜配合晚宴主題「今夜星光燦爛」，身穿亮麗紫色露肩長裙出席，搶盡現場焦點。黃靜怡坦言，集團2014年經歷不少困難，「成績會證明一切」，又向記者呻苦，為公司付出不少努力，自己都因此瘦4、5磅，「所以我先着到條裙咋」。對於今年發展大計，她說會延續「美麗變革」，並努力招攬優質人才，並加強培訓，未來或會擴展舖面，但會「小心揀址」。

■記者 蘇洪鏘

港寫字樓全球最貴

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）萊坊推出2015年第一季《全球資本市場報告》，分析32個城市優質寫字樓的資本價格。報告顯示香港優質寫字樓的價格達每平方米70,000美元，屬全球最高，為排行第二位新加坡（每平方米28,340美元）的2.5倍，相比倫敦寫字樓價格更達3倍多。

萊坊全球資本市場研究部主管Darren Yates指出，土地供應和價格仍為推動租金和樓價上漲的其本因素，尤其對香港和新加坡等土地供應有限的地方影響最為顯著。

再加上人口密集和有大量的全球企業有能力支付高昂的租金，儘管近期資本價格增長強勁和全球經濟復甦不穩，投資者正尋求外投的機會以獲得更好的回報和分散本地市場的風險，因此萊坊預料今年的跨境投資將進一步增加。

該行預測，今年全球商業投資總額將上升最少10%達至7,000億美元。然而，2014年最終的全球商業物業投資總額預料將超過6,000億美元，比2013年上升約15%。

房產與其他行業脫軌

Darren認為，房地產資本市場已越來越活躍，並與其他行業的發展脫軌，這反映出全球經濟復甦不穩的現象。投資者重視市場的透明度和流動性，因此倫敦、巴黎和紐約等門戶城市都受到不少投資者的追捧。至於二、三線城市，由於供應沒有門戶城市的緊張，而投資回報的潛力較高，投資者的需求亦有所上升。

萊坊亞太區研究部主管Nicholas Holt表示，亞太區內投資產品供應緊絀，大量的資本正尋求投資的機會，預計今年區內的投資總額將上升，日本和澳洲將最受投資者追捧，其次為中國內地、韓國、香港和新加坡。

1月物業註冊年升43%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港樓市上升，土地註冊處昨公布，1月整體物業註冊共錄8,310宗，按月增9.7%，連升兩個月至半年新高，為雙倍印花稅（DSD）出台以來第二高，比起去年同期5,817宗大幅高出42.9%，而註冊額亦錄536.81億元，按月微升0.5%，但按年急增59.6%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，若以自1991年有紀錄以來的1月作按年比較，今年首月金額為25年來同期第5次破500億元，數字則創紀錄同期第4高。雖然2月註冊日數因農曆新年假期而減少，不過預料上月熱銷的新盤市況將於本月陸續註冊登記的帶動下，2月整體物業註冊量仍可企穩8,000宗水平。

回顧1月買賣註冊數據表現，二手住宅註冊量錄約5,162宗，按月上升約18.2%，自去年7月後首次重上5,000宗水平。新盤方面，首月登記雖然按月跌約18.1%至1,461宗，但已連續8個月超越千宗水平。由於近月新盤仍排隊發售，預期2月一手私樓登記仍可再次超越千宗水平。

恒地2.4億統一深水埗舊樓



■恒地順利以底價投得西洋菜北街舊樓。記者張偉民攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）深水埗西洋菜北街456、456A、458及458A號舊樓昨日進行強制拍賣，恒地以底價2.4億元投得。恒地執行董事黃浩明表示，項目會合併毗鄰地盤一併發展，而旁邊用地現正向土地審裁處申請強制拍賣，地盤合併後將擴大至「西洋菜北街456-466號及黃竹街50-56號」，佔地約22,965方呎，可建樓面約206,685方呎。

據了解，大業主恒地已持有物業約95.31%業權，項目佔地約7,199.63方呎，現為一幢於1958年落成的八層高唐樓。黃浩明表示，公司對今年樓市看法保守，預測全年樓價橫行，主要因政府過往供應土地漸見成效，令樓價上升動力減少。至於最近細單位造價急升，他相信僅屬個別成交。

入標天榮站機會大

談及公司今年買地策略，黃浩明指公司仍會以不同方式去增加土地儲備，但「務求控制地價在合理成本上，將風險減低」。對於本周截標的多幅土地，黃浩明稱，公司應入標港鐵輕鐵天榮站項目，至於筆架山龍翔道豪宅地盤則仍在研究。他亦提到系內油塘灣項目正與政府磋商補地價。

另外，政府昨日就將軍澳第85區數據中心發展，向城規會呈交大綱圖修訂建議，預料可安排下半年度推出市場招標。地盤位於香港電台新廣播大樓北面，佔地約1.08公頃，建議由「其他指定用途(污水處理廠)」改為「政府、機構或社區(9)」地帶，擬議4.5倍地積比率，可建樓面約52.3萬方呎，高度不多於主水平基準以上60米，即約10層(包括1層地庫停車場)。

麗新大坑盤售1伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）麗新發展於大坑「339 TAI HANG ROAD」昨推售5伙，全日只售出1伙，該單位為上周末減價8%的4樓B室，以折實價4,951.4萬元售出，實用面積1,507方呎，呎價32,856元。據悉，買家為香港人。

此外，恒基地產於鴨洲洲南昨加入新長成交期及二按付款方式，包括即供360天(照售價減6%)及首2年二按免息免供(照訂價減5%)。

至於新世界於元朗「溱柏」昨公布加價加推16伙四房一連連工人套房單位，當中分布於6座10樓至20樓A室9伙單位加價2%至3.5%，實用面積958方呎。其餘加推單位包括6座2樓至9樓D室，實用面積946方呎。以上16個單位呎價由9,587至11,223元，售價906.9萬至1075.2萬元，將於本週六早上11時以抽籤形式發售。該盤已累售1585伙，全盤尚有35伙(全屬四房或相連單位)，套現逾77億元。

怡和街服務式住宅標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由陳韻雲持有的銅鑼灣怡和街V Causeway Bay的4樓至19樓物業正委託第一太平戴維斯標售，4月1日中午截標。此酒店客房及服務式住宅單位於去年底的估價接近12億元，呎價約16,600元。

V Causeway Bay設有133間酒店客房及服務式住宅單位，當中4樓至19樓單位的總建築面積為72,270平方呎。其中，三個頂層單位連天台更設有空中花園。第一太平戴維斯大中華區行政總裁李偉文相信項目會受投資者及用家垂青。