

陳啟宗：細價樓豪宅市道皆不俗



■恒隆地產陳啟宗認為中價樓表現會「麻麻地」。

記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 涂若奔、梁悅琴）恒隆地產（0101）擬推出跑馬地藍塘道獨立屋項目。集團主席陳啟宗昨日出席股東會時被問及，是否因看好樓市而決定推盤，他回應稱「價好就推」。對於今年樓市前景，他稱難以評估現時樓市走勢，但預料細價樓及高價樓表現「都OK」，而中價樓表現則「麻麻地」。

「市好賣樓 市差買地」

陳啟宗表示，近內地消費市道疲弱，加上打貪措施持續，承認對旗下商場業務有一定影響，不應對市場過分樂觀。但他強調，一家企業並非只着眼盈利增長，且經濟有周期性，暫時回落亦屬正常。公司的策略是「市好時就可以賣樓，市差就買地」，未來會繼

續在市況向好時推盤。

對於「一簽多行」改為「一周一行」，陳啟宗表示，中央及港府收緊「一簽多行」，是因為坊間太多聲音，不理性地看事情，令政府被迫推出有關措施。他又指，現時並非內地客不想來港購物，而是因為港人不歡迎內地旅客。他認為，解決問題之道並非減少需求，而是應該增加本港零售業對內地旅客的供應。他又警告稱，隨着內地設立更多自貿區，今後內地客或許不用再來港購物，令港人生計受影響

會地：「股樓大時代」

另一龍頭發展商會德豐地產則表示，近期樓市受惠股市上升，進入「股樓大時代」。會德豐地產常務董事

黃光耀昨表示，近期股市累積升幅造成財富效應，相信今年樓市表現會向好，豪宅及細價樓均會受惠。他又稱，會德豐地產會加快推盤步伐，集團旗下貨尾單位少於20伙，當中西環「Kensington Hill」尚餘12伙，不排除會加價推售，但加幅會溫和。至於山頂嘉歌信山項目仍等待驗樓取入伙紙，未有確實推出時間。

他坦言，集團現時的可售資源不算太多，未來積極吸納土地儲備，包括下周五截標的鞍山落禾沙里住宅地及九龍灣祥業街、常怡道與偉業街交界商業用地，以及下周一截意向書的日出康城7期，集團均會研究入標。他指出，看好日出康城7期的發展，主要由於該項目包括區內首個大型商場，相信有助整個康城的配套發展，集團未定獨資或合資。

銷監倡廢先到先得賣樓

提5辣招加強規管 統一報數格式

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一手住宅物業銷售監管局（銷監局）昨日趁一手新例實施兩周年之際，一口氣公布兩份作業備考、三項建議。銷監局專員馮建業表示，昨日已向發展商發出作業備考，要求6月起採用當局建議的「消耗表」範本，增加賣樓透明度。就「水飛」問題，當局將與地監局配合，日後亦將公布作業備考，規定發展商公布地產代理入票情況。另外，因先到先得的賣樓方式容易引起混亂，當局不建議再採用。

馮建業表示，過去曾接獲準買家投訴，由於在售樓處時，地產代理無法準確告知新盤尚有那些單位可以選擇，以致準買家最後在未能取得完整資料下作出錯誤決定。然而，該名準買家之後再由其他途得知當日有更多其他選擇，包括同類型的心儀單位，最終賠上訂金。

改善「消耗表」五花八門

因應這種情況，銷監局昨日早上已向發展商發出「作業備考」，要求發展商採用當局建議的「消耗表」範本，每日更新，將現時五花八門的消耗表「格式化」、「簡單化」。消耗表應公布當日有哪些住宅物業可供出售，發展商亦應適時更新銷售情況，讓買家亦分享發展商的資訊，一目了然，而非發展商私下向地產代理講述相關資訊。

馮建業指，曾經向地產建設商會提過上述概念，發展商亦認為難度不大，個別發展商亦有相類似的消耗表，「否則過去就會發生兩人爭一個單位的情況」。他預料，發展商需要時間去製作消耗表，故此相關作業備考於6月起生效。他坦言，作業備考等並無法律效力，但並非每樣措施都要適合法律條文去規管，而作業備考具彈性，時間上亦能快速回應市場訴求，相信大部分發展商會跟從，而日後若檢討法例時亦會列入考慮。

就「水飛」問題，銷監局將會與地監局互相配合，待地監局要求參

與入票的地產代理的申報安排落實後，銷監局亦會向發展商發出作業備考，要求賣方如向外界公布收票數目時，亦同時公布當中登記人屬地產代理的數目。

馮建業：靠業界自行申報

馮建業坦言，由於作業備考並無法律約束力，主要是靠地產代理自己申報，故日後很大程度看行業的操守與企業管治，而準買家要分辨樓盤的地產代理入票是為「造勢」還是真正買家亦有難度，日後或要準買家自行判斷。

抽籤揀樓不同日子進行

當局亦就發展商賣樓手法提3項建議，建議抽籤環節與揀樓環節分開在兩個日子進行，使登記人在獲悉中籤後毋須匆忙趕往售樓處出席揀樓環節，亦有至少一晚時間考慮揀選單位事宜，而不同在售樓處時受氣氛與壓迫感影響，而倉卒作一個將來會後悔的決定。業界指，這個建議變相給準買家多一日「冷靜期」。

對於有發展商規定登記人必須親身出席抽籤環節，否則被取消抽籤資格的做法，馮建業說：「自願出席與被迫出席是兩碼子事。」批評這種做法並不以客為本，既不合理亦沒有實質需要，忠告賣方不要採用不合理的安排。當局又認為「先到先得」的賣樓方法容易引起在場輪候人士的爭議，並不鼓勵賣方再採用，意味日後或成「絕唱」。



■銷監局專員馮建業(左)表示，當局已陸續將涉嫌違例行為的調查結果提交律政司刑事檢控科考慮。 記者張偉民 攝

銷監局新建議

作業備考

- 1、要求發展商於6月1日起，在售樓處按監管局建議的「消耗表」範本，公布當日有哪些物業可供出售，以及在適時更新銷售情況。
- 2、就「水飛」問題，待地監局落實地產代理要求參與入票之申報安排後，銷監局會向發展商發出作業備考，要求賣方如公布入票數，亦應同時在公布當中登記人多少屬地產代理。

建議

- 1、發展商宜把抽籤與揀樓的環節分開在兩個日子進行，使登記人在中籤後無須匆忙趕往售樓處揀樓，以及亦有至少一晚時間考慮揀選單位。
- 2、對於有發展商規定登記人必須親身出席抽籤環節，沒親身出席會被取消抽籤資格，此屬不合理亦沒有實質需要，忠告賣方不要採用不合理安排。
- 3、鑑於「先到先得」的方法出售物業時，容易引起在場輪候人士的爭議，不鼓勵賣方再採用這種銷售方法。

地產商代理料措施影響微

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於銷售監管局昨日向一手住宅物業賣方發出作業備考及建議，不少發展商及代理皆認為，是次舉動對業界不會構成太大影響，會在可行的情況下盡量配合。

新地副董事總經理雷霆昨日表示，集團會在可行的情況下盡量配合，集團一直重視售樓透明度，買樓是人生大事，集團絕對同意及跟隨。至於會德豐地產常務董事黃光耀昨則回應稱，發展商已適應一手住宅銷售新例，暫時看不到有問題，細節有改善空間，然而至今無嚴重個案出現，反映市場已成形。

布少明稱此舉「新瓶舊酒」

至於要求公佈代理入票數字，布少明認為此舉屬「新瓶舊酒」，並非嶄新的規例，只是要求較為細緻詳盡。

信置奪西貢地 呎價高預期48%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、顏倫樂）政府近年大增中小型單位供應，洋房等大單位供應減少，售價水漲船高外，連「麵粉價」亦被看高一線。繼早前資本策略上水洋房地創出新界北區地價新高後，上周五截標的西貢對面海康健康路住宅地亦「開紅盤」。地政總署昨公布，信置以6.09億元投得地皮，每呎樓面地價近1.2萬元，高出市場預期上限近五成。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示：「項目落成後，將會提供低密度海景洋房，成為區內臨海新地

標。項目並將與集團旗下兩個位於西貢市中心的項目互相裨益。」翻查市場資料，集團在2013年同區先後吸納兩幅地皮，分別為篤康村路限量地及沙角尾限量地，涉資逾23億元。

逾6億中標 擴西貢版圖

資料顯示，以住宅內類發展，屬低密度住宅用地，地皮面積約為36,856呎，估計地積比率約為1.4倍，估計可建樓面面積約51,592呎，另限制不可高於5層。地

皮上周截標共接獲18份標書，市場反應踴躍，按信置中標價6.09億元計算，其樓面地價高達每方呎11,804元，較市場預期上限每呎樓面8,000元高出達48%。

美聯測量師行董事林子彬表示，西貢地皮成交價遠超乎市場預期，主要因地皮沒有限量要求，設計上較具彈性，日後可打造低密度洋房及分層豪宅發展。他續說，信置於西貢一帶連環吸納土儲，將可加強在區內新供應的市佔率。中原測量師行執行董事張競達預計，落成後項目每呎實用售價可高達2.1萬元。

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）東九龍商業樓宇租賃市場持續活躍，第一太平戴維斯昨日發表區內調查報告，今年首季度九龍區商業樓宇市場的價格及租金分別增長1.2%及1%。該行預計，在東九龍各區中，新蒲崗在未來幾年最具商業和零售的發展潛力。該區的住宅、寫字樓、酒店發展和交通網絡將大大改善，可帶動投資氣氛。新蒲崗亦受惠於未來五年至七年落成的沙中線。

工業樓宇市場方面，由於市場上缺乏可出售的工業大廈及投資者面對投資工廈及商廈壓力，所以第一季投資氣氛較差。因應未來市場上的工業大廈仍然供應有限，政府亦未放寬信貸限制，故第一太平戴維斯預期交易量會維持偏低，而擁有重建及活化潛力的大廈則持續受市場垂青。工業市場的價格及租金在今年首季分別按季度上升2.3%及1%。

第一太平戴維斯認為，葵涌及荃灣是工業大廈市場的後起之秀。現時這兩區擁有面積達1.104億方呎的工業大廈，在今年第一季兩區的平方呎價低於4,000元，相比於其他地區如觀塘、長沙灣及元朗呎價達6,000元至8,500元不等，這兩區的價格相對較寬惠。

新地何文田天鑄下月登場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產公布何文田佛光街項目第1期名為天鑄，提供256伙。新地副董事總經理雷霆昨日表示，項目剛獲批售樓紙，未來兩周將完成樓書及示範單位，計劃5月底前發售。

雷霆表示，佛光街項目共有約500伙，分兩期，第1期定名天鑄，提供256伙，分佈6、7及8座，另有7幢洋房，預計明年第三季落成。新地代理助理總經理胡致遠表示，天鑄主打3房及4房大單位。

雷霆又稱，赤柱村道50號的洋房，非常惜售且銷情非常理想，可謂「大為超標」，至今已售出8幢，而近日股市市道暢旺，相信對豪宅價格有利，過去兩年豪宅落後大市，料今年跑贏大市。

繳藍天撻定貨即晚沽清

至於長和旗下將軍澳日出康城3期繳藍天上周六推出8個撻定單位於昨晚按抽籤形式重新揀樓，消息指，該8伙撻訂戶於昨晚7時開售後半小時已沽清。

中國海外及市建局合作發展的馬頭角喜點至昨晚累收逾4,000票，按周日推售的首批連加推合共164伙計，超額24倍，此盤於明晚7時截票，本周六抽籤，周日開售。據了解，喜點獲如此好反應，皆因主打細單位，入場費低，以首批56伙計，折實入場費332萬元，較同區新盤低約20%。至於前日加推的112伙，據悉平均加幅約1%。



■繳藍天昨晚按抽籤揀樓次序推售8伙撻訂戶，吸引準買家到場。 記者張偉民 攝

會地下季推筭箕灣項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於本港進入「股樓大時代」，會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，集團會加快推盤，其中筭箕灣道163號Island Residence計劃下季推售，同時會在香港推售新加坡樓盤。

黃光耀：加快推盤步伐

黃光耀表示，筭箕灣道163號為舊契重建項目，將命名為「Island Residence」，項目預計於今年中完成地基工程，隨即展開上蓋工程及推售工作。集團認為現時樓市暢旺，有條件加快推盤步伐，如Island Residence及將軍澳唐賢街項目分別將於下季及第四季推出。

Island Residence共有約170伙，標準單位實用面積240方呎至540方呎，其中40%為1房單位、30%為2房、30%為開放式單位，並有少量特色單位以及數萬方呎商業樓面，預計將於兩年至兩年半後落成。

他又稱，基於本港樓盤銷售太快，集團新加坡項目Scotts Square計劃於5月推售本港展銷，主力推銷1房戶，實用面積624方呎至635方呎，呎價約2萬元起，預計回報率將會超過3厘，期望吸引香港投資署。該盤鄰近烏節路，共有330個單位。



■會德豐地產黃光耀(右)表示，Island Residence主攻上車客及投資者。 記者梁悅琴 攝

曉珀·御爆額擬加推

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）恒地旗下旺角曉珀·御將於下周二（5日）發售8伙，恒地營業（一）部總經理林達民昨天表示，該盤目前已接至少18票，不排除日內再加推。發展商亦宣布委託Q房網作為項目的銷售代理之一。林達民指，旗下樓盤不少豪客為內地公民，而Q房網在內地滲透率高、客群廣，故未來與Q房網會有更多合作計劃。

委Q房網攻內地客

作為活動嘉賓的Q房網深圳香港董事總經理林家樂同場表示，該行截至本月底在港會有10間分行營運中，主要集中在港島區，總部設於銅鑼灣，預計至5月底開業時會有約17間分店。該行香港董事總經理陳坤興說，該行自運作以來，已累收數百萬元佣金，包括日前促成1.4億元的西半山蔚然複式戶交易。Q房網目前在內地有約850間分店，員工逾1.5萬人，最近就在青島收購一間公司，涉及約50間分行。



■尚家生活董事總經理方文彬展示「Dolomites」系列衣櫃。 記者梁偉聰 攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰 意大利米蘭報道）豪宅市道有望跑贏細價樓，發展商展望經多輪「辣招」過後購買力可重現，資本策略（0497）旗下尚家生活董事總經理方文彬昨日於米蘭表示，是次遠赴意大利與歐洲傢具品牌Molteni Group合作，為九肚山項目豪擲2,000萬元購置廚具及傢具，是希望重新定義香港豪宅。另外，他透露未來有意發展大型項目，

並將準備對日出康城7期項目申請意向。

九肚山峰設6示範單位

旗下九肚山峰項目一共20間洋房，實用面積由約2,000方呎至4,000多方呎，整體總投資額約12億元，將待取得入伙紙後，將會開放一至兩間現樓單位。方文彬指出，項目提供6種不同戶型，將會各設一個示範單位，並已決定設計模式。至於其餘14間交樓標準單位，客人可自己選擇的衣櫃設計及尺寸。

方文彬又透露，自去年11月為項目進行命名後，已接獲區內有興趣的客人查詢項目資料。他續稱，過去10多年九肚山沒有新洋房供應，因此區內用家對洋房需求是很大的。

雖然資本策略一直主攻豪宅，但早前投得的屯門仁政街項目，就有意發展中小型單位，最細只有上述九肚山項目的十分之一。方文彬指，該項目現正申請批則，希望於7月有結果，料可提供120伙，最細單位面積約200方呎左右。他更透露未來有意發展大型項目，即將會準備遞交日出康城7期的申請意向。