



希慎興業主席利謹蓮(右二)、副主席兼行政總裁劉少全(左二)及財務總監賀樹人(左一)出席記者會。

希慎首季商場續租加30%

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)希慎興業(0014)集團副主席兼行政總裁劉少全昨日於股東會表示,本港下半年整體零售營運較困難,但相信仍屬平穩。集團指,今年首季商場新租約較3年前舊約租金平均升30%,並預期全年新租約租金較3年前簽訂舊租約時之租金平均升15%至20%;而辦公室新租約租金全年可望有中單位數升幅。另外,商場在五一黃金周日均人流按年升4.5%,零售額亦有所上升。

集團財務總監賀樹人公布,今年首季商場新租約較3年前舊約租金平均升30%,平均每日人流按年升9%,零售額按年增加58%,主要受惠於蘋果、誠品及利舞台翻新後的食肆生意增長。其中,五一

黃金周內每日平均人流按年升4.5%。不過,計及本年4月(即今年首4個月)的新租約表現,平均租金只升21%。劉少全表示,本港下半年整體零售營運較困難,但相信仍屬平穩。

銅鑼灣吉舖潮未構壓力

近月銅鑼灣吉舖湧現,劉少全稱未有對旗下商場舖位續租構成壓力,因街舖的業權通常由個人擁有,一般較不受歡迎,尤其是現時零售市道較差,租戶需要集團大業主營造消費氣氛及增加人流。

劉少全又透露,2年多前已預期,零售租金不可能繼續快速增長,故集團與商戶傾談租約時,提高基本租金,降低零售額掛鈎租金。賀樹人補充,零

售額掛鈎租金保持穩定水平,不足1億元。

對於內地下調消費稅,劉少全稱暫未清楚涉及消費品類別,但集團不希望單純以價格作競爭,會提升購物的差異化,平衡客源,又指本地客佔整體60%至70%,有助分散風險。

辦公室物業出租率99%

辦公室物業方面,今年首4個月新租約的租金升幅為13%,截至4月底出租率達99%。而住宅物業的首4個月新租約的租金升3%,截至4月底出租率達97%。另外,該集團主席利謹蓮表示,未來將以審慎態度尋求銅鑼灣以外及海外市場發展機會。

地皮賣出高價 發展商怕蝕底

何文田山畔封盤睇定嚟食

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)馬鞍山住宅地皮以每方呎逾6,500元高價售出後,新盤相繼出現封盤。繼恒地等將馬鞍山迎海即時封盤68伙後,永泰及南豐發展的紅磡何文田山畔昨日亦上載銷售安排,即日起將第2座50伙封盤。業界估計,新地於何文田佛光街第1期天鑄即將推售,鄰區何文田山畔亦觀望其開價及銷售反應再作部署。

何文田山畔共有173伙,於去年11月開售至今反應一般,只售8伙,成交價由913萬元至1,851萬元。該盤於去年11月已推出首批50伙價單,1房實用面積327方呎至381方呎;2房實用面積由469至569方呎;3房實用面積由735方呎至926方呎。此50伙售價由864.6萬至2745.1萬元,呎價22,360至29,645元。

發展商提供150天即可供可減8%優惠外,香港永久居民另享從印花稅優惠,公司客或境外客則可獲買家印花稅優惠,兩者最多享15.82%及19.04%折扣。

壹鑾收票超額2.1倍

其他新盤方面,減價重推的跑馬地壹鑾於明日推售首批44伙,消息指,至昨晚累收約140票,超額登記2.18倍。壹鑾於上周五公布變相減價重推首批44伙,但分開價單公布,其中價單2號只有14伙。此44伙單

位實用面積由335方呎至884方呎,售價由829.7萬元至2,708.9萬元,呎價介乎23,371元至31,393元。

相比上次只向首15名買家提供相等70%的從價印花稅現金回贈,今次發展商改為提供最高11%折扣,今批新價單內售價有減,計入折扣優惠後,部分單位變相減價約7%至20%。

瑞信:樓價看利率

瑞信集團發表報告指出,中信股份旗下中信泰富地產日前以創馬鞍山新高價價投得住宅地皮,反映地價自去年下半年開始回升,相信隨着一手新盤定價上升,建築成本增幅減慢,以及發展商加快推盤步伐,會令地價持續受到支持。該行預期,受惠美國聯儲局延遲加息步伐,今年一手新盤銷售及二手住宅樓價將持續強勁,未來樓價走勢亦十分取決於利率的走向。



金管局:回贈計入貸款額

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近日傳聞金管局向銀行查詢現金回贈的安排,金管局回應,該局只是澄清現有監管要求的適用範圍,無意干預業內競爭,現有監管要求亦沒有為按揭貸款現金回贈設置上限。銀行界消息表示,該安排並非出新招,亦非收緊按揭措施。目前,金管局未就此發出任何指引。

金管局表示,根據現有監管要求,若銀行向客戶提供的現金回贈超過按揭貸款的1%,銀行在計算按揭成數時,須將整筆回贈計算入貸款額內。此外,銀行亦須將回贈金額在指定期限(不超過三年)內攤銷。

若業界向一併申請其他銀行服務的按揭貸款客戶,提供額外現金回贈或優惠,而此等優惠的目的是吸引客戶提取按揭貸款,有關優惠應包括在按揭現金回贈內,以計算回贈總額是否超過按揭貸款的1%。

中小型樓價指數回落



中原黃良昇認為樓價升勢未盡。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府2月底收緊細價樓按揭成數似見初效,中小型住宅樓價終停升勢,豪宅樓價走勢接力上揚。中原城市領先指數CCL報141.37點,按周跌0.06%,其中CCL(中小型單位)報140.73點,跌0.41%,而CCL(大型單位)報140.81點,升1.87%,升幅為13周最大。受惠粉錦公路洋房地皮高價賣出的利好消息,新界東CCL Mass錄147.59點,創歷史新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期,收緊樓按8周計,樓價仍見昇升,整體樓價升勢未盡。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報142.68點,按周跌0.42%。中原城市領先指數CCL報141.37點,跌0.06%。收緊樓按8周計,CCL Mass及CCL分別累升1.41%及1.69%,顯示整體樓價走勢有能力擺脫收緊樓按的影響,樓價升勢未盡。

當中,CCL(中小型單位)報140.73點,跌0.41%,收緊樓按後8周累升1.44%;CCL(大型單位)報140.81點,升1.87%,升幅為13周最大,收緊樓按後8周累升3.05%。反映收緊樓按無礙豪宅樓價升勢,只會拖慢中小型住宅樓價的上升。

粉錦地賣 新界東破頂

另一方面,受惠粉錦公路洋房地皮高價賣出的利好消息,新界東CCL Mass錄147.59點,創歷史新高,收緊樓按後8周累升1.93%。新界西CCL Mass仍然

受制於樓按影響,最新報124.69點,8周累跌0.77%。此外,九龍CCL Mass錄141.09點,按周跌0.87%。港島CCL Mass錄150.35點,按周跌0.41%,連跌2周共0.82%。港九兩區樓價走勢明顯脫離收緊樓按的影響,8周分別累升1.99%及2.16%。

代理預約睇樓表現不一

本港二市手況隨着多個新盤即將開賣,準買家態度轉為觀望,加上馬鞍山地皮高價售出,部分業主隨即提價封盤,窒礙睇樓氣氛。根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄1,535組客戶於本周末預約睇樓,較上周末的1,570組減少2.2%,連續五個星期上升後首度回軟。

至於美聯物業15個指標屋苑於本周末預約睇樓量錄約943組,按周減0.8%;中原地產十大屋苑預約睇樓錄578組,按周上升7%。

筆架山地王建屋獲通過

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前修訂筆架山延坪道以北地皮的土地用途,由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」,未來料供應980個豪宅單位,改劃引起區內居民反彈。不過,城規會昨日決定不接納居民意見,通過修訂,意味地皮可望下半年登場。由於同區地皮早前創出九龍區地價新高,測量師亦相應提高這幅地皮估值,估計每呎樓面地價可達1.8萬元,最高估值達到113億元。

估值破百億 年內可登場

筆架山大窩坪延坪道住宅地皮已放入今年賣地表內,地盤面積約21.96萬方呎,地積比率約2.88倍,可建樓面約63.24萬方呎。據發展局公布,地皮計劃在財政年度上半年(4月至9月)招標。政府為地皮所進行的大綱圖修訂,昨日通過城規會後,意味規劃程序已走了一大半,現只餘下法定時限9個月內行政會議核准圖則,地皮預料能順利推出市場招標。

同區九龍塘筆架山龍翔道地皮,今年2月由嘉里以23.89億元投得,每呎樓面地價達20,534元,創下九龍區每呎地價新高,消息推高區內地價。高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示,雖然地皮位置不及龍翔道地,亦只有一條道路經過地盤,但受地王效應影響,預料地皮每呎樓面地價可達1.8萬元,最高估值達到113億元。他更預測,地皮日後建成的洋房,每呎售價可達5萬元至6萬元,分層亦達2.5萬元以上。

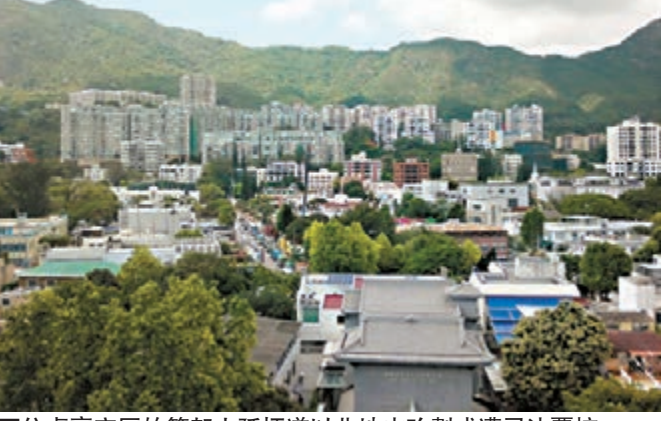
不過,「地王之路」仍有隱憂,去年2個月的諮詢期內,大批地區人士及環保團體反對,接獲5,112個申述,幾近全部反對。昨日民協議員馮檢基更揚言或會考慮司法覆核,兩日至三日內會與居民開會商談。

城規會發言人任雅薇表示,城規會於今年3月用4天時間聆聽申述與意見,對於區內居民的憂慮亦表關注。有委員亦指,地盤位於「綠化地帶」的中心位置,改劃住宅可能對完整性有影響,亦有機會影響綠化地帶作為緩衝市區與郊野公園的功能,但考慮到地盤規模只佔綠化帶的小部分,影響不大,而且房屋供應短缺,認為要作出取捨。而就項目的斜坡工程,以及將季節性溪流列入非建築地帶等條件,將來會放入賣地條款內。

城規會:地皮沒保育價值

有指發展將影響山人士,亦有保育問題,任雅薇說,會上委員亦有提及這個問題,但不認同會造成影響,而地皮亦沒有保育價值,就增加交通負荷方面,運輸署已進行交通影響評估,認為不會對地區交通有影響。

昨日多名反對人士到城規會表達意見,馮檢基指,地盤位於該區唯一綠化地帶,而深水埗區市中心已有大規模建屋計劃,未來人口將增加40%至52萬,市區邊緣不宜再發展。又認為若興建公營房屋給有需要人士住可以理解,但建低密度住宅就不恰當,形容城規會決定令區內居民氣憤。



位處豪宅區的筆架山延坪道以北地皮改劃或遭司法覆核。資料圖片

中信豪宅重建補地價近億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中信股份旗下中信泰富最近動作頻頻,那邊廂功買入馬鞍山落禾沙里地皮發展,旗下九龍塘嘉道理道109至135號嘉陵大廈重建計劃亦終於起動。地政總署昨公布,地皮3月獲批契約修訂補地價9,760萬元。

據資料,地皮將重建為4幢7層高物業,並連兩層停車場地庫,總樓面約15萬方呎,提供約70至80個分層單位,面積由2,000方呎至4,000方呎不等,約6成單位將為4房以上開隔。

康健科技中心獲批改裝

另外,恒地發展的新蒲崗動達中心,地下C工場包括圍封舖面的玻璃嵌板及1樓的兩個冷氣機平台亦批出3,876萬元補地價。康健國際旗下沙田小瀝源順順圍10-12號康健科技中心,已簽立的特別豁免書個案,獲批全幢改裝,用途包括食肆、辦公室、商店及服務行業、實驗室、檢查測試中心等。

新中年內推鹽田區項目

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新世界中國於深圳別墅項目名鑄新品發布盛典暨周大福故宮文化珠寶展昨日在項目現場營銷中心舉行,名鑄作為前海尖崗山別墅區項目,首批單位於數周內已被內部認購完,認購金額逾16億元人民幣。

名鑄一期54棟別墅高低錯落佈局,每棟均有自己獨特的景觀。新世界中國地產執行董事鄭家成表示,除名鑄外,新世界中國今年內還會推出鹽田區梧桐山半山區倚山花園三期濶濶,而且會繼續在深圳尋找新機會加大投資力度。

綠地洲際洛杉磯合作發展

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭上海報導)綠地香港(0337)母公司綠地集團昨日宣佈,已經與洲際酒店集團簽署《綠地洛杉磯大都會項目合作協議書》,這是雙方首個海外合作項目。

本次簽約涉及綠地洛杉磯英迪格酒店,坐落於綠地美國公司投資開發的洛杉磯最大綜合體——綠地中心。該項目是綠地集團登陸北美的首個作品,毗鄰洛杉磯斯堪的納維亞球館及洛杉磯市會議中心。連同美國紐約布魯克林太平洋公園項目,綠地在美項目總投資額已達60億美元。

綠地控股集團董事長、總裁張玉良表示,結合洲際酒店集團在國際高端酒店領域的全球網絡優勢,有利於綠地酒店產業在全球範圍內做大做強,有利於綠地海外業務鞏固並擴大優勢。

樓市速遞

環宇海灣入伙租務加快

香港文匯報訊 中原地產梁曉陽表示,荃灣環宇海灣於上月收樓入伙,本月已錄約20宗租務成交,累計屋苑共錄約31宗租務成交,平均實用呎租約32元。其6座高層B室,實用面積686方呎,3房開隔,以月租2萬元租出,呎租29.1元。按業主於去年中以656萬元買入價計,回報達3.7厘。



環宇海灣 資料圖片

梁氏續指,目前環宇海灣約有168個放租盤,當中2房單位佔約半數,最低租金叫價1.5萬元,至於3房戶最低叫價2萬元。另外,區內周邊屋苑租務普遍受壓,如爵悅庭於4月共錄得11宗租務成交,本月暫只有4宗,上月兩房戶月租約1.6至1.7萬元水平,本月兩房戶租金下降至1.55萬元;上月萬景峰兩房戶租金約1.8萬元,最近同類單位以月租1.65萬元租出。

萬景峰兩房呎價破頂

香港文匯報訊 美聯物業林載發表示,該行剛促成一宗荃灣萬景峰破頂成交,兩房優質單位獲買家青睞,斥約778萬元承接擬送贈子女,實用呎價約15,375元,創屋苑同類型戶新高水平。剛成交單位為1座高層E室,實用面積約506方呎,兩房開隔,以778萬元成交,折合呎價15,375元,創屋苑同類型戶新高。買家為同區客,見單位高層優質,加上其他同類放盤價格逾800萬元,故拍板承接上址。原業主於11年6月以約533萬元入市,是次轉手帳面獲利約245萬元,物業升值約46%。

盈翠分層新高1178萬

香港文匯報訊 中原地產陳輝麟表示,青衣盈翠半島錄得新高價成交。成交為12座高層F室,實用面積788方呎,三房開隔,成交價1,178萬元,創屋苑分層標準單位樓價新高,折合呎價14,949元。

據了解,原業主於1998年8月以499萬元買入單位,賬面獲利679萬元,單位升值1.4倍。

盈翠半島 資料圖片

嘉湖山莊三房賣近500萬

香港文匯報訊 美聯物業黎燦強表示,天水圍嘉湖山莊樂湖居三房單位成交造價約493.8萬元,實用呎價約7,801元創屋苑同類型戶新高水平。剛成交的為14座高層B室單位,實用面積約為633方呎,約493.8萬元成交,呎價7,801元,創同類新高。原業主於2009年購入單位。

嘉湖山莊 資料圖片