

# 首季私宅動工量超去年總和



▲北角麗東酒店獲批商業則。資料圖片  
香港文匯報訊(記者顏倫樂)政府近年積極賣地,導致一手供應亦進入「大時代」。屋宇署昨日公布,3月全港共有5個私人住宅項目動工,涉及3,348伙,較2月的563伙急增近4.95倍,創逾7年半新高。總結首季動工量,全港共有17個項目正式動工,單位涉及6,500伙,不單已超越去年全年動工量的6,257伙,更創下自2005年以來的近11年同期新高。利嘉閣地產研究部表示,早年政府積極賣地以增加住宅供

應漸見成效,多個大型住宅項目陸續上馬,促使今年首季動工數字急增,並創近11年新高。數據顯示,3月共有5個私人住宅項目動工,涉及單位總數3,348伙,當中最大規模為長實旗下荃灣西站五區(TW5)灣畔項目,涉及單位數量2,410伙。

## 6500伙動工 九龍佔45.7%

首季6,500個動工單位中,以九龍區最多,共9個項目及2,972伙住宅單位,佔整體比率45.7%。新界區因荃灣灣畔項目起動,雖然整季只有3個項目動工,但數量仍達2,575伙,佔整體比例39.6%。港島區首季5個項目共953伙動工,佔比例約14.7%。隨著政府近年積極賣地,熟地供應量大幅增加,估計餘下三季動工量將上升,年內有望至1.5萬伙水平,挑戰近8年新高紀錄。

## 首季落成量不足九百伙

落成量方面,3月只有495伙,雖然較2月125伙上升,但仍屬偏低水平。首季合共只有853伙落成,較去年第四季3,535伙大幅減少75.87%,為兩年新低。政府預測今年落成量13,290伙計算,首季落成量僅佔目標不足7%。不過,美聯

物業資料研究部高級經理張蔭蓁預計,年內將有多個大型項目落成,屆時落成量可望逐步追上預測目標。

屋宇署同時公布,3月批出27份圖則。最為矚目是剛批動的灣畔,3月同步亦批圖則,於5層平台及2層地庫之上,將建9幢40至44層高商住物業,住用樓面約179.87萬方呎,非住用約123.5萬方呎。豪宅方面,百利保與富豪酒店旗下九肚地盤,批准興建24幢3層高洋房(其中4幢會建於1層平台之上)以及7幢11層高層住宅,住用面積約36.21萬方呎。

另外,信置旗下嶺南和墟地盤和麗新發展馬頭角新山道均獲批則。此外,市建局中區卑利街/嘉咸街地A地盤(尚未招標)亦批准1幢34層高商住大廈(建於1層地庫之上),住用樓面約84,261方呎、非住用約17,599方呎。

## 北角麗東酒店獲批重建

值得一提的是,繼早前銅鑼灣怡東酒店擬重建商廈後,位於北角的香港麗東酒店亦獲批商業則,該酒店92年開業,提供362個房間,屋宇署批准其重建1幢25層高(建於2層地庫之上),樓面約143,998方呎的物業。新地旗下沙田小瀝源酒店項目亦獲批則。

# 黃宜弘坪輦申建商場

香港文匯報訊(記者顏倫樂)前立法會議員黃宜弘及相關人士持有的一幅新界東北打鼓嶺坪輦土地,向城規會申請於目前「露天貯物」地帶內興建1幢3層高小型商場,包括食肆、商店及服務行業等,主要服務本區居民。黃氏等去年底亦曾呈交興建商場的申請,但後來撤回。

最新方案中,地盤面積約75,660方呎,當中約20,893方呎為政府土地,擬以1.11倍地積比率發展,日後總樓面約83,795方呎。據申請文件指,商場部分主要屬於黃氏等土地,政府土地主要用作支援或配套之用,如停車位等。

## 零售市道下滑 資深投資者掙貨

# 銅鑼灣街舖蝕百萬沽

香港文匯報訊(記者蘇洪鏘)零售市道下滑,資深投資者為避零售市道減弱風險,情願損手沽出街舖離場。市場消息指,銅鑼灣信德街14至20號地下C舖以3,180萬元易手,資深舖位投資者楊渭生是次成交賬面損手達百萬元。另一方面,位於上海街、已結業多年的得如酒樓,部分地舖推出市場拍賣。

市場消息指,銅鑼灣信德街14至20號地下C舖,舖面800方呎連650方呎閣樓,日前以3,180萬元易手,呎價約2.2萬元。物業原先由資深舖位投資者楊渭生持有,於2012年以3,280萬元購入,是次成交賬面損手達百萬元。據了解,該舖鄰近一個建築中的新盤,不乏工程車出沒;而業主最新叫租達9萬元,最近才獲短租。

## 「物流漲」短炒賺262萬

投資者沽貨減磅消息不斷,有「物流漲」之稱的資深投資者張順宜,新近沽出深水埗界限街27至41號地下D舖,面積約800方呎,目前每月收租4.3萬元,今年1月以1,638萬元買入,持貨數月便以1,900萬元沽出,期內賬面升值16%。

九龍區也有業主放盤一籃子物業,美聯旺舖及美聯測量師行獲業主委託拍賣

油麻地上海街得如樓大廈一籃子地舖。美聯指出,第一項為上海街372及372A號舖位,面積約798方呎,附設約52方呎天井;第二項為上海街374號地舖,舖面面積約848方呎;第三項則為上海街378A號地舖,舖位面積約429方呎,以上一籃子舖位將於6月10日拍賣。

## 得如酒樓地舖拍賣

美聯旺舖營業董事楊開水表示,區內現時約有不足10個舖位待沽,例如油麻地碧街34-38號協群商業大廈地下H號舖,面積約243方呎,連約300平方呎天井,現以約3,000萬元出售,舖位現時由鞋店以約4.4萬元租用,租金回報約1.8厘。資料顯示,上述項目前身乃開業逾90餘年歷史的得如酒樓,酒樓於2012年結業後,業權糾紛出現法律訴訟,唯目前問題經已悉數解除。

另外,深水埗重建概念強,大南街一

▲油麻地上海街得如樓大廈一籃子地舖將於下月初拍賣。



籃子物業獨家標售,共涉資約1.02億元。中原(工商舖)商舖部高級營業董事戴錦輝表示,該行今番以招標形式推售3項舖位物業,當一項全幢物業位處大南街180號,現為一幢6層之商住大廈,地下為商舖,1樓至2樓為寫字樓,3樓至5樓為住宅,項目以現狀交吉及連租約形式出售。此外,位於大南街195至201號與基大廈地庫1號至7號舖,以及其地下4號舖亦會推出市場標售,面積分別約3,500及500方呎,兩項物業均以現狀及連租約形式出售。上述三項物業可作獨立或一併出售,6月25日截標,預計將會受中長線投資者選擇。

# 峻瀝II兩成3房售繳藍天客



▲長實地產投資董事郭子威(右)昨表示,峻瀝II首批會包括3房天台特色戶。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者梁悅琴)新盤銷售持續轉旺,長實旗下將軍澳峻瀝II將於日內開價,長實地產投資董事郭子威昨日表示,針對同系同區新盤峻瀝II早前已登記客戶,決定每次推售峻瀝II的3房戶時最少撥出20%單位予此類客戶,以首批至少180伙計,會撥出近40伙留予他們選購,若反應好再調整預留比例。郭子威表示,峻瀝II將於週內開價,本月底推售,首

批至少180伙,全部是3房戶,包括3房特色戶。他指出,峻瀝II共有872伙,其中3房戶佔401伙,實用面積約735方呎至765方呎,包括10伙連天台特色戶。

## 嵐山I周六賣4房戶

長實昨日亦公布於本週六以先到先得方式推售大埔嵐山I期6伙4房戶,買家仍享優先認購車位、16萬元「4房即買即住」折扣、優先認購開放式單位及高達售價13%總折扣等優惠。長實營業經理楊桂玲表示,嵐山至今累計1,284伙,套現逾74億元。

## 壹變加價加推36伙

早前因其2號樓單的單位數目未符合一手住宅條例要求而被銷監局指責的跑馬地壹變,發展商永光地產等昨日公布加推壹變36伙,屬第3張價單,符合條例的價單單位數目要求。永光地產總經理/主席助理鄺德權昨日表示,此批單位加價2%至3%,由於剛推售的44伙,以2房戶、相連單位及D室方向單位最受歡迎,今次加推單位集中於此類單位,根據價單,此36伙分布於5樓至29

樓,實用面積由355方呎至884方呎,售價由863萬元至2,998.3萬元,呎價由24,310元起,最高折扣優惠11%。他指出,今日會公布銷售安排,而項目30樓及31樓A、B兩個複式單位計劃以招標形式推售,此2伙實用面積約1,457方呎,並有天台及觀景台。

## 義德道3號貴絕九龍塘

豪宅再錄高價成交。根據《一手住宅物業銷售資訊網》顯示,嘉里旗下九龍塘義德道3號昨日以折實價8,340.3萬元售出第2座11樓A室套房單位,實用面積1,747方呎,呎價47,741元,創下九龍塘分層住宅新高呎價,單位連一個車位。此成交價已扣除買家獲發展商提供的7.25%折扣。

在上述情況下,新世界發展於元朗蔚林昨日上載銷售安排,以招標形式出售2幢花園洋房,當中H7花園洋房實用面積2,033方呎連雙車位、290方呎花園及360方呎天台;H8花園洋房實用面積2,030方呎連雙車位、248方呎花園及360方呎天台,此2間洋房將於6月27日截標。豐泰地產於何文田棠梨道3號亦決定以招標形式推售25樓B單位,5月26日截標。

# 會德豐吳宗權：增持九倉視乎價錢



▲會德豐吳宗權(右)及吳天海。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者蘇洪鏘)會德豐(0020)昨日舉行股東會,有小股東問及會德豐早前增持九倉(0004)股權時說:「我最近想增持,因為你老寶(吳光正)都有增持。」集團主席吳宗權回應指,集團視九倉為長遠投資,過去一年已增持逾5%股權,會視乎價錢考慮是否再買。

吳宗權昨日亦在會上向集團前主席、其父親吳光正過去37年的貢獻作致謝辭。吳宗權續指,集團會繼續以香港的發展物業為核心業務,展望未來,「在國家主席習近平於2013年起之領導和極具遠見的改革新浪潮下,我們熱切期待見證中國國內生產總值於2020年有雙倍增長的中國夢,這對香港十分有利。」

## 呼籲政府檢討「辣招」

對於目前樓價高企不下,集團董事會副主席梁志堅認為,政府應多建公屋及居屋以滿足置業需求,同時亦呼籲政府應檢討推出達兩年的「辣招」。他質問「實施咗兩年幫到嚟乜?」他認為除增加買家及投資者成本,「政府就袋袋平安」。

展望今年樓價,梁志堅預計將平穩發展,「拜立法會議員所賜,政府多項工程的撥款未能通過,多項工程未能展開,影響私人建築商,令近年建築成本未有急升,故樓價有望回穩。不過,他又認為目前建築人手依然短缺,仍是建築界的難題。至於樓價何時見頂,他認為要視乎供求平衡,而目前一手賣得好、二手樓價受壓,形容這情況很特殊,認為健康的樓市長遠需二手支持。

# 貝沙灣1.68億分層新高

香港文匯報訊(記者蘇洪鏘)各路物業造價齊升,豪宅亦迫落後,薄扶林指標豪宅貝沙灣出現分層新高成交。美聯物業姜玉清表示,該屋苑4期南灣3座高層特色戶,以1.68億元獲本地豪宅客承接,創屋苑分層新高價。單位實用面積3,846方呎,屬5套房間格,按成交價計算,折合呎價43,682元。

## 內地夫婦辣稅購屯門樓

辣招推出多時,無阻置業需求殷切的內地客入市。中原地產方碧慈表示,屯門單幢物業嘉喜利大廈高層D室,實用面積350方呎,以315萬元成交,折合呎價9,000元。買家為一對來自內地的夫婦,需付買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD),合共約59.25萬元。原業主於2009年以84萬元買入單位。

# 太地：提前還款增成本

香港文匯報訊(記者顏倫樂)太古地產(1972)昨日舉行股東周年大會,有小股東表示,擔心公司上市前一筆約4.6億元貸款,平均利率5%過高,建議管理層使用其他再融資渠道,以降低借貸成本。太古地產財務董事劉美璇表示,該批定期息貸款是在太古地產未上市前由太古財務安排,並按時清還,提前還款的財務相關成本會較再融資更高。太古地產整體債務平均利息成本為1.02%至1.55%,反映集團有利用不同的借款渠道安排融資。

# 嘉里鴻基貨倉維持CDA

香港文匯報訊(記者顏倫樂)規劃署完成檢討本年度全港132幅「綜合發展區」(CDA)用地。其中,港九佔64幅,有55幅已訂為CDA超過3年,當中3個未有總綱發展藍圖的地盤,建議用途可作檢討。值得一提的是,去年曾提出檢討用途的長沙灣嘉里鴻基貨倉,以及華潤創業持有的潤發倉庫碼頭。規劃署指,嘉里鴻基貨倉業主(嘉里、新地)表示有強烈意願重建為住宅用途,故即使潤發倉庫碼頭方面仍未有回覆,署方仍建議階段維持其綜合發展區的用途。至於新界區本年度共有68幅CDA,由於多幅CDA地皮坐落於新市鎮發展區內,故66幅地已訂為CDA超過3年。

# 本月新盤註冊暫增3.3倍

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示,據土地註冊處資料顯示,本月整體物業註冊暫錄(截至18日)4,069宗,相比上月同期約2,680宗按月大增5成,料全月可反彈升至6,500宗,惟仍未能突破7,000宗水平,是去年5月後再次連續3個月低於該位。不過,一手私人住宅註冊表現出眾,暫錄1,423宗,相比上月同期約326宗大幅增幅逾3.3倍;二手住宅註冊暫錄1,922宗,較上月同期升27%;非住宅物業註冊則跌14%至724宗。

## 全月註冊量料10個月新高

伍創業引述該行研究部資料指出,5月至今一手私樓註冊暫錄約1,423宗,料全月可挑戰1,900宗,屆時將較上月漲近7成,並為10個月新高。伍創業表示,因本月註冊數字主要反映4月份及5月初

市況,當時東九龍及將軍澳新盤百花齊放,錄得逾2千伙成交,故本月註冊量可望連升2個月,挑戰1,900宗水平。至於本月至今的一手私人住宅註冊,當中500萬以上至1,000萬元註冊佔最大部分,暫錄約1,126宗,佔整體一手註冊約79%;其次為1,000萬以上至2,000萬元,暫錄約163宗,佔約11%,可見4月上半月新盤交投集中於中價物業。按月比較,500萬以上至1,000萬元一手註冊表現最為突出,暫錄約1,126宗,相比上月同期僅約176宗大增約5.4倍。1,000萬元以上至2,000萬元註冊同錄升幅,較上月同期約45宗大增約2.6倍;暫錄163宗;500萬元或以以下升幅較少,錄約67%升幅,暫錄87宗;而逾2,000萬元則跌約11%,暫錄47宗。

# 美聯看好下季租金升5%



▲美聯布少明(左)表示,市場租賃承接力仍然堅挺。記者吳婉玲攝

香港文匯報訊(記者吳婉玲)美聯物業發表第三季樓市租務預測,住宅部行政總裁布少明在記者會上表示,市場租賃承接力仍然堅挺,料第三季租金攀升3%至5%,全年升8%。美聯表示,今年4月以實用面積計算的私樓平均呎租錄約33.17元,首季僅升約

1.3%。至於同期以實用面積計算的平均呎價則升近半成,4月報10,475元,主因之一為大型新盤陸續收樓令租盤供應增加所致。在樓價升勢急於租值下,租金回報率連續5個月於不足4厘水平低位橫行,最新4月錄約3.8厘。美聯料低水平回報率會持續,全年租金升幅低於1成。

## 中小單位空置率低

中小單位實質需求強勁,布少明表示該類物業的空置率最低。去年底,實用面積430方呎以下及面積431方呎至752方呎的單位,空置率分別僅得2.4%及3.6%。另一方面,面積1,722方呎以上單位及1,076方呎至1,721方呎單位,空置率各佔9.4%及7.3%,分別按年減少2.1及1.6個百分點,料年內中小型單位仍然維持低水平。

另外,布少明指上月2手盤成交量只得3,000宗,料本月亦難以突破4,000宗,因2手盤源少以及一手盤積極以低於2手市價出售。