

康城9期招意向建1780伙

112萬呎樓面 下周一截止

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市低迷,但未有影響政府穩定供應土地的步伐。港鐵昨日公佈,將軍澳日出康城第9期項目今日起招收意向書,下周一截止。據港鐵披露,地皮毗鄰今年初南豐買入的日出康城第6期,涉及3座物業,住宅樓面約112.06萬方呎,提供不超過1,780伙,預期於2022年竣工。測量師指,第9期望海景單位不多,主要望向將軍澳工業區,料影響地價,預計補地價水平約每呎2,600元,較早前長實投得的第8期低約8%。

港鐵發言人表示,今日起將就日出康城第9期招收意向書,下周一截止。據了解,第9期地盤面積約138,479方呎,可以興建3座分層住宅物業,住宅樓面約1,120,630方呎。項目內會有一所幼稚園或幼稚園暨幼兒中心,其樓面上限約8,719方呎。整個項目預期於2022年竣工,將提供不超過1,780個住宅單位,平均單位面積約630方呎,預計日後主打換樓客。

三分一住宅可享海景

根據港鐵提供資料,第9期的位置毗鄰南豐今年初中標的第6期,但更遠離港鐵站,大部分單位望向東南面的將軍澳工業區,或者望向內圍景。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,雖然第9期的景觀較遜,但最近海的一幢仍

然享有較開揚的海景,而且物業落成時,該區商場亦已竣工(2020年落成),生活配套更完善,對地價有支持。

每呎補地價料2600元

參考年初時第6期的補地價約每呎2,269元,預計第9期補地價會略高,約每呎2,600元水平,較第6期高約15%,補地價約須要29.14億元。但與對上一幅由長實投得的第8期2,830元相比,則下跌8%,張聖典解釋,之前第8期位置臨海,亦接近港鐵站等,因此其補地價會較貴。

張聖典又指,位於第9期及第8期中間,亦即整個日出康城區域的西南角,日後仍會有1期項目將推出招標,而該期景觀為整個康城一帶最開揚,並大部分單位望海,相比之下,今次第9期的3幢物業



■產業測量師張翹楚料日出康城第9期主要是大型地產商、或中小型地產商合資競投,可望收到8份標書。



中,有兩幢縮入內圍,只得1幢臨海,而且該幢臨海的單位,更有部分會被其他期數所遮擋,令地價大打折扣。

青衣地流標影響有限

產業測量師張翹楚對第9期看法則較為樂觀,對於項目只有1幢望海,他認為問題不大,預計每呎補地價仍可達2,850元,與第8期相若。問到青衣地早

前流標,他認為青衣地流標只屬個別情況,對後市沒有太大指標,預測今次地皮發展具規模,日後主要是大型地產商、或中小型地產商合資競投,日後招標時,可望收到8份標書。

總結本財年至今年,鐵路項目已推出日出康城7、8、9期及西鐵元朗站,四個項目涉及6,340伙,佔政府年初時預測年度供應鐵路項目7,230伙的87.7%。

一太：上海核心區房價升幅跑贏GDP

香港文匯報訊 第一太平戴維斯上海副董事長,住宅銷售部主管朱兆榮表示,如果政策方向沒有改變,上海的住宅市場今年已進入上升通道。未來五年,上海住宅的價格選將大幅上升,核心區域高端住宅的房價增速將繼續跑贏國內生產總值(GDP)。

股市下跌 資金轉投磚頭

據路透社引述他指出,今年內中國五次降息、四次降準,限貸政策取消,首套房的貸款利率降低,提升購房者對樓市未來走向的預期,逐步釋放多年來限購限貸下積壓的購房需求。而股市動盪和人民幣貶值預期,使住宅再度成為最佳保值工具。另外,居民對生活品質要求的提升,帶來改善性住房置換潮。這些因素都刺激今年上海樓市的活躍,成交量創下歷史新高。

他表示,儘管很多人認為上海住宅價格已經過高,亦有泡沫出現,但其卻認為,上海住宅市場上升的空間還很大。據中國指數研究院發佈數據,上海主城區二手住宅銷售價格指數10月同比上漲15.06%。

他認為,亞洲區域內,往日生機勃勃的香港、新加坡、東京,這些城市的經濟增長減緩,房價過高,顯然進入瓶頸階段,但上海仍然充滿活力與潛力。在全球金融市場影響力方面,上海已經可以與香港、倫敦、紐約比肩。作為一個金融城市,核心區域的土地和樓價不斷升值是無可非議的,這也是一個城市經濟健康發展的標誌。

他還指出,核心區域的地價、樓價與金融城市的國際地位息息相關,那作為住宅市場的重要組成部分,剛需房和民生息息相關。他建議,上海應增加經濟適用房的供應,提升外環周邊區域的配套設施和交通設施,更好地滿足大量居民的剛性住房需求。

剛需房預料越建越細

他說,作為金融城市,住宅市場的兩極分化不可避免。豪宅的價格將繼續大幅上揚;而剛需房將隨着上海住宅單價的不斷上升,房型面積逐漸縮小,緊湊型的剛需房,是未來發展的必然趨勢。



■一太建議上海應增加經濟適用房的供應,提升外環周邊區域的配套設施和交通設施。

明德山世宙短期開價

包括元朗峻巒及西營盤明德山,而後者擬於兩週內開價及開放示範單位,首批將不少於50伙。

雷霆:「月月有樓賣」

明德山共提供166伙,實用面積介乎314方呎至889方呎,主打一房單位,涉及133伙佔整體約八成。同時,該盤的示範單位亦會在兩週內開放,擬包括一對交樓標準單位,以一房及兩房戶為藍本。他又指,項目有機會提供高成交按揭。

無獨有偶,由長實發展、位處元朗核心地段的千伙大盤世宙亦將短兵相接。長實高級營業經理何家欣指,該盤最快日內上載樓書,並維持週內開放示範單位及開價的計劃。首張價單將推出第1及第5座單位。該盤陸續展開一系列宣傳攻勢,亦將在西鐵沿綫各站

菱電豪宅補地價6737萬

另外,菱電集團旗下薄扶林道138至138A號樓早前向城規會申請建屋方案,新近亦獲地政總署批出契約修訂補地價6,737萬元,用途為住宅(丙類),是次交易涉及的住宅樓面總面積約18,363方呎,每呎補地價約3,669元。

翻查城規會資料,薄扶林道138至138A號佔地約2萬方呎,現址為1幢約4層高層住宅,單位約8伙,菱電向城規會申請放寬上蓋面積比率,由22.5%微調至35.8%,以便重建現址為3幢4層高大屋(另外有1層停車間及1層會所),總樓面約1.84萬方呎,預計2018年落成。另外,西貢大網仔路101號亦獲批出換地補地價,涉及2,153萬元,用途為住宅(丙類)。

花旗看好樓價明年回升

香港文匯報訊 花旗昨日發表報告指出,受內地及香港股市下跌、人民幣貶值和內地經濟前景暗淡等因素影響,本港樓價由今年7月開始下跌,預期至明年2月成交量可能在低位徘徊。惟由於本港樓市基本面穩定,樓價崩盤的觀點缺乏依據,預期成交量在連續8個月在低位橫行後,將於明年3月回升,並預期2016年樓價將上漲3%。

花旗列出支持本港住宅樓價的因素包括,房屋供應持續短缺;未來土地

供應存在不確定性;自2011年以來,樓市投機者及投資者參與度低,故沽售壓力亦較低;就業市場穩固,且工資正在上升;未來兩年維持實質負利率狀況。

供應存在不確定性

該行認為,本港樓市經過調整後,估計住宅成交量在農曆新年前會回升,地產股首選新地(0016)、恒地(0012)及新世界發展(0017)。

美孚新邨柏景灣劈價百萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)指標屋苑劈價持續,荔枝角美孚新邨一個頂層戶4個月間累減100萬元易手。

港置余栢表示,涉及單位為6期蘭秀17號頂層單位,乃電梯所不及的樓層,實用面積592方呎,原業主8月時最初開價約698萬元,至日前終以590萬元成交,減幅達15%,呎價9,970元,較該屋苑本月平均呎價約1.07萬元稍低。原業主於2012年以432萬元買入。

中原黃家全表示,大角咀柏景灣7座

低層E室,面積449方呎,原業主8月開價800萬元,日前以700萬元沽出,3個月間累減100萬元,呎價15,590元。

翠巒單號減150萬

中原譚秀琼表示,元朗翠巒單號屋日前成交,單位面積1,271方呎,連雙車位,原業主早前開價1,500萬元,見近日二手市況轉淡,議價後決定以1,350萬元將單位易手,呎價10,622元。原業主於2007年以1,130萬元購入上址。

村屋買賣創19個月新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,10月新界鄉村屋二手買賣合約登記錄得121宗,總值4.43億元,較9月下跌20.9%及19.3%,齊創十九個月新低。反映二手樓市持續調整,樓價回軟,買家的入市信心減弱,影響村屋交投淡靜。

在新界區五個傳統村屋林立區份中,10月元朗區的二村屋買賣宗數跌幅最多,錄得40宗及1.19億元,按月下跌32.2%及42.0%。屯門區的買賣錄10宗及3,996.8萬元,宗數下跌23.1%,但金額微升3.0%。西貢區的買賣錄14宗及5,675.5萬元,下跌22.2%及19.3%。沙田區買賣宗數錄3宗,與9月持平,金額錄895.0萬元,下跌31.4%。不過,大埔區二手村屋買賣錄得升幅,10月錄36宗及1.56億元,增加9.1%及18.8%。

珠西策源地 江港共發展 [2015第十四屆香港珠三角工商界合作交流會]前奏報道

服務業優勢為港企營商賦予新動力

—訪珠三角工業協會主席林宣武

「香港珠三角工商界合作交流會」是粵港兩地有關機構在珠三角聯合舉辦的工商界年度盛事,今屆合作交流會將於12月4日以「珠西策源地 江港共發展」為主題在江門市舉行,並邀請香港特區政府重要官員及廣東省領導作主禮嘉賓,省市區多個職能部門領導與工商界人士出席。珠三角工業協會主席林宣武表示,珠三角未來的發展,製造業仍然是經濟的主力,協會一直重視與粵港兩地政府的溝通聯絡,交流會一如既往,因應珠三角營商環境的新發展趨勢提出意見與建議。

林宣武主席介紹稱,協會宗旨是促進珠三角地區的經濟發展和工貿合作,並為在區內投資設廠的港商提供服務及支援,目的是促進港商與珠三角當地政府的更緊密及更有效溝通交流,提升珠三角的競爭力。林宣武主席續稱,協會是工業總會轄下在珠三角地區為工總會提供服務的機構,負責蒐集珠三角地區會員的意見,統一會員的聲音,協助會員順利營運工廠,切實解決問題,尋找新的商機,提升生產力和競爭力。

粵經濟轉型發展高端品牌

中國改革開放三十多年以來,全國工業發展經過了不同階段發展。在林宣武主席看來,廣東地區由過往的粗獷型、密集化的勞動方式,慢慢隨經濟模式轉變而開始轉型發展高端品牌;「到目前,服務業是國家視為重點的項目,由於服務業正是香港經濟發展的核心,香港在法律服務、金融服務、高端商品供給方面,都有着明顯的優勢,

同時香港作為高度開放區域,必將成為內地進一步開放示範區。此外,內地經濟的轉型升級也給香港提供了一個很好的發展動力,甚至可以說將促進香港進一步的轉型。」

林宣武主席分析指,港商有不少是從事加工貿易,對解決內地人口就業,培養業內技工和管理人才有不可磨滅的作用,間接上也促進了香港的服務業發展。然而,香港已經走過了從工業化向後工業化過渡的時期,林宣武主席認為,「一帶一路」政策下,內地積極於沿綫國家投資基建及開拓市場,對物流需求增加。他又同意香港可以依託廣州開發區、南沙、增城三大國家級開發區,大力發展生產性服務業和先進製造業,積極構建開放型經濟新體制,不斷探索區域合作新模式,逐步增強高端引領和綜合服務功能。

製造業依舊主宰珠三角經濟

談到目前珠三角港企的生存困難,林宣武主席稱,由

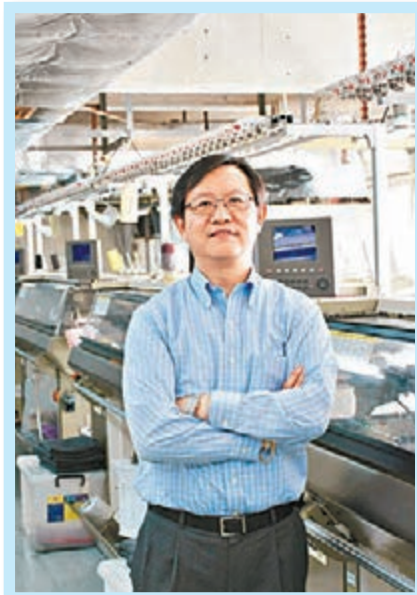
於歐元近年持續下挫,令東歐廠房成本下降,加上香港及內地人工成本不斷升,大大削弱本港製造業競爭力,故本季生意處膠着狀態,除歐洲外,其他國家如美國都出現買家壓價情況,幅度達5至10%,故料明年初對香港工商企業來說仍將會是十分艱難的一年。

「隨着國家中西部工作機會增加,加上珠三角地區土地利用開發率高,未來珠三角勞工短缺問題會愈嚴重,勞工成本及土地成本將會愈來愈高。目前珠三角成本急升,傳統海外市場經濟不景訂單收縮的環境下,企業採取多項應對策略,包括以轉型升級和開拓新市場為趨勢。不過,製造業永遠具備存在價值,且絕不會受時代所淘汰,關鍵是本港業界如何克服低潮;而珠三角未來的發展,製造業仍然是經濟的主力,期望當地政府能繼續支持港商。」

為推廣香港與珠三角經濟貿易發展及提升工商團體的合作與溝通,林宣武主席表示,多年來,行政長官對港

資企業十分支持,交流會可以為會員與當地政府官員提供更緊密互相溝通,更有更多港企的聲音代表;在他看來,廣東企業轉型升級的重要,人材是最重要的資源,工業才可以持續發展,林宣武主席強調,本屆「合作交流會」一如既往,因應珠三角營商環境的新發展趨勢,搭建港商與政府之間的橋樑和紐帶,他認為,協會非常重視與粵港兩地政府的溝通聯絡,多年來,協會與粵港兩地政府高層,有關職能部門以及珠三角各地政府部門建立了良好的聯絡溝通管道,能夠直接向有關部門反映港商聲音,就港商在當地的發展和改善當地的營商環境提出了意見與建議,都得到有關部門的積極回應。

「香港珠三角工商界合作交流會」活動過去13年先後在東莞、佛山、深圳、廣州、中山、惠州、江門、珠海及順德等城市成功舉辦。交流會將就營商環境和珠三角發展新機遇進行交流,藉此聯繫彼此友誼,交流營運心得,提升香港珠三角工商團體的凝聚力。



■珠三角工業協會主席林宣武

■香港文匯報記者 陳濤