四叔料樓價再跌15%

恒地全年至少推5盤 可售單位逾2100伙

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）當二手市場正為連環出現蝕讓及劈價而草木皆兵之際，本地龍頭發展商則大派定心丸。恒地（0012）主席「四叔」李兆基昨日在業績會上稱，預料樓價不會跌得很「離譜」，最多下跌三成，而樓價已從去年高位跌15%，估計再跌一成半就會跌定，因為建築成本及地價難跌。而集團計劃今年推至少5個住宅項目，連同目前貨尾，今年可售單位規模逾2,100伙。

■四叔指「自住則不在此限，市淡極都只係淡一成，炒就千祈唔好，折讓折咁多。」 記者蘇洪鏘 攝

恒地今年擬推售項目

地區	樓盤	單位
長沙灣	海柏匯	161伙
西半山	帝滙豪庭	90伙
馬鞍山	迎海・御峰	176伙
深水埗	南昌街1–19號	129伙
何文田	勝利道7號	250伙
	總數	806伙

資料來源：恒地業績報告

製表：記者 蘇洪鏘

四叔昨日指，早前已預計本港樓價由高位計起最多跌三成，而目前已跌約15%，預計今年上半年會跌20%，「兩三個月後可能會跌多半成，仲有一成就會慢慢跌」，淡市不會持續太久，預計明年就會見底。他解釋，目前一個地盤地價每呎約5,000元，建築成本亦高達5,000元，物業落成後每呎成本共1萬元，假如樓價跌多於三成，「地價就要跌六成呀！跌夠五成政府都唔會賣啦，再跌政府就無錢收。」

對於目前樓價波動，四叔重提「炒股好過炒樓」的看法，惟補充「自住則不在此限，市淡極都只係淡一成，炒就千祈唔好，折讓折咁多。」

樓市續跌 辣招自然減

被問到政府應否減辣，李兆基則投政府信任一票，「應減就會減，唔使追，如果跌太多佢都唔想，跌到佢驚到時就會減。」不過，他亦認為，如果賣地收入大減，政府自然會取消樓市辣招。

有別於其他地產商，四叔指，集團較少投地，較為着重舊樓重建，因成本較低，「買返來平過投地，如果市好可以每呎賺1萬蚊，市淡時都可以賺5,000蚊一呎。」

他指，集團目前土地儲備充裕，並以舊樓重建及收購居多，有45個舊樓重建項目。目前重建地盤涉及1,000萬方呎建築樓面，未來將繼續重點發展舊區重建項目。恒地更在場擺設近期重建項目模型展覽，予傳媒了解集團項目的發展近況。

■左起：恒基李家傑、李兆基及李家誠。 記者蘇洪鏘攝

45舊樓重建項目揸手

據集團業績報告顯示，恒地擬於今年內推售的住宅項目，除已推出的長沙灣海柏匯、西半山帝滙豪庭及馬鞍山迎海・御峰，還有深水埗南昌街項目及何文田勝利道項目，5盤合計供提供806伙。連同已推售的貨尾，今年可供出售的單位逾2,100伙。至於今年擬推出的商業項目，則有尖沙咀山林道項目，涉及商業樓面5.5萬方呎；以及九龍灣巨昇中心，涉及寫字樓樓面17.1萬方呎。

被問到集團今年有否售樓目標，李兆基稱集團目前仍有不少貨尾未賣出，觀乎目前樓市較淡，「可能少啲都未定」。

九龍混戰 君柏減價反擊

■長實地產投資董事黃思聰(左)坦言，君柏前晚加推23伙，付款方法無變，但價錢屬「優惠D」。 記者梁悅琴 攝

君柏首兩批價單比較例子

價單公佈日期	3月16日	3月20日	3月16日	3月20日
單位	第2、3座17樓A	第5座17樓A	第2、3座12樓A	第5座12樓A
實用面積	1,624方呎	1,624方呎	1,624方呎	1,624方呎
售價	4,299萬元	4,138萬元	4,196萬元	4,018萬元
折實價	3,774萬元	3,632萬元	3,684萬元	3,527萬元
折實呎價	23,239元	22,368元	22,685元	21,720元
差幅	–	–3.7%	–	–4.3%

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）面對何文田天鑄第2期及ONE HOMANTIN低價搶客，加上長沙灣及啟德新貨蓄勢待發，長實馬頭角君柏變招，於前晚加推23伙，推出低層戶拉低入場費以吸客，折實入場2,993萬元，呎價18,433元，創該盤新低，上一批同類單位價格亦低約3.7%以上，一於未賣先減價。

長實地產投資董事黃思聰昨坦言，君柏新加推單位價錢屬「優惠D」，低層戶價單售價由3,410萬元起，其中12伙將於本周四晚以先到先得方式發售。

其他發展商方面，會德豐地產於何文田ONE HOMANTIN截至昨晚8時累收360個登記，以首批118伙計，超額登記2倍，該盤昨晚公佈原價加推60伙，包括1至3房及首度推出特色戶，折實平均呎價19,898元，折實價由741.6萬元至4,275.4萬元，同時公佈於本周五推售首兩批其中148伙，以售價計市值約20億元。

海天晉周內推首張價單

此外，永泰地產於紅磡貨尾盤何文田山畔亦加入戰團，永泰地產發展銷售總監顏景鳳昨表示，該盤月底有機會取得入伙紙，稍後將以招標形式推出29樓以上特色戶。

至於其他新盤方面，新地副董事總經理雷霆昨表示，將軍澳海天晉開售迫在眉睫，預計2、3日後公佈首張價單，極有機會本月底開售。中國海外地產董事總經理游偉光亦表示，啟德發展區新盤啟德一號(I)及(II)料短期獲批預售樓花同意書，最快第二季開售。資料顯示，兩個項目分別提供545個及624個單位，預計關鍵日期為明年8月底。

百利保執行董事兼首席營運官范統昨表示，與富豪酒店及市建局首次合作的長沙灣尚都正待批預售樓花同意書，料復活節後獲批，冀4月開價，首批不少於50伙，定價參考同區新盤及早前房協推售的項目。尚都共有157伙，實用面積276方呎至438方呎。

尚都零售樓面計劃推售

至於該盤地下及一樓提供約1.3萬方呎零售樓面，范統指，集團屬意出售。

御峰特色戶4411萬售出

新盤成交方面，恒地營業(一)部總經理林達民表示，馬鞍山迎海・御峰第15座20樓A單位於昨午截標，合共收到5份標書，最後以4,411萬元售出，呎價為22,867元，創「迎海」整個項目開售以來之最高成交呎價。

旺角水務署諮詢改商廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）規劃署剛向區議會呈交文件，就旺角水務署及毗鄰兩幅政府用地的重建發展設計方案，諮詢議員意見。據文件披露，規劃署就該計劃提供，主要分別在於公共休憩空間的面積、行人視野、佈局及建築物高度，其餘發展參數則相同，包括可建3幢甲級商廈，亦會有公共運輸交匯處及公眾停車場，總樓面約151.77萬方呎。

樓面供應151萬方呎

規劃署在2009年完成的「旺角購物區地區改善計劃」中，提出重建洗衣街政府用地的建議，有關地點現為食物環境衛生署辦事處暨車房、水務署辦事處和聯運街臨時停車場。用地上現有的食環署和水務署設施的拆卸工程預計約於2020年底完成

洗衣街政府用地的地盤面積約1.18公頃，據顧問公司的建議，項目可以12倍發展，提供總樓面1,517,724方呎，其中商業樓面(包括甲級寫字樓、酒店和餐飲零售)涉及134.55萬方呎；53,820方呎用作社區設施，提供長者、青少年服務，以及1間精神健康綜合社區中心；另外亦會有1個公共運輸交匯處及公眾停車場，約11.84萬方呎，會額外提供80個公眾泊車位。

規劃署並就項目提議三個設計方案，三個設計計方案的主要分別在於公共休憩空間的面積、行人視野、佈局、建築物高度，休憩空間由7.5萬方呎至10.44萬方呎不等，佈局方面，方案一為3幢商廈高度較低矮，劃一30層，並由北向南一字排列，但行人視野被遮擋。

拋3方案諮詢議員意見

方案二及方案三的視野均會較開揚，但相對會有1幢商廈的高度較突出。其中方案二為北面低矮建築，中間和南面為高樓，其中幢樓最高50層，採階梯式設計。方案三則是北面和南面均為低矮建築，中間為高樓，採地標式設計，會有1座高達75層高的商廈。

理想城市集團企業估值部主管張聖典認為，三個案中，以方案三的地標式商廈設計最值錢，以該方案計每呎樓面地價約10,000元，估值達151.77億元。

■政府曾計劃將位於旺角水務署新界西辦事處遷往天水圍新大樓。 資料圖片

建灝3年納地900伙 達標五成

■建灝地產羅建一認為樓價上下波幅約一成，但港島豪宅會較「硬淨」。 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）建灝地產過去3年在香港大展拳腳，至今已購入三幅住宅地皮發展，最新一幅為上周以28.11億元投得的赤柱黃麻角道地皮。建灝地產首席行政總裁羅建一昨日接受本報訪問時指，三個項目合共提供約900伙，佔公司5年買地目標1,500伙至2,000伙的五成。他披露，赤柱地初步計劃興建60間至70間屋，洋房面積約3,000方呎至5,000方呎。

黃麻角豪宅傾現樓發售

赤柱黃麻角道地皮上周以同區14年新低價成交，引起市場譁然。羅建一認為，地皮旁邊有一幅與其地盤面積相若的斜坡需要保養及維修，項目的建築成本上升，故買地價錢合理。目前他預計地價連建築費總投資約60億元，估計在2021年落成，屆時以現樓方式發售，售價將參考山頂或南區一帶的洋房呎價，而今天該些洋房的每呎售價約在4萬元至8萬元。

羅建一說，建灝地產未來仍會以購買官地為主，收購舊樓雖然亦會考慮，但辣稅及補地價影響下相對困難。另外，新財年賣地表亦有不少啟德地皮，涵蓋住宅、商業及酒店等，公司對於該批地皮有興趣。

「頭炮」虎地項目下月響

至於同系屯門虎地項目，最快有機會下月發售，成為公司發展至今的「頭炮」項目，提供約18個低密度單位，面積約700方呎至800方呎，將於明年首季落成。

另一個啟德第1I區1號項目則計劃今年下半年發售，未來1至2個月會申請預售樓花同意書，提供不少於805伙，2018年第4季落成。

私宅租金連跌五個月

香港文匯報訊 本港私宅租金由去年底至今實現5連跌，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，根據該行新簽租約統計，今年2月全港100個大型私人住宅屋苑的實用面積平均呎租錄得30.4元，較1月的31.3下跌2.9%，跌幅較1月的1.9%擴大。數據連跌5個月，累積跌幅10.6%。

2月租金跌至2014年年中水平，並繼2014年6月30.3元後，創下逾一年半按月新低。該行指，2月租賃市場轉旺，但經濟增長放緩，租客收緊租金支出，拖累整體租金向下調整，並預計走勢尚未結束。

領都銀主盤減105萬易手

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）股樓前景仍未樂觀，個別銀主盤終須貼近市況劈價求客。世紀21魏仕良表示，將軍澳日出康城領都2座高層LB室，實用面積822方呎，4房間隔，該銀主盤原於去年12月開價765萬元，終劈價105萬元，以660萬元沽出物業，減幅達13%，呎價8,029元。領都同類海景單位對上一宗成交於本月初，同座樓上LB室以685萬成交，造價半個月內回落約3%。

美聯物業丘松原表示，香港仔華貴邨亦減價「一球」成交，位於華孝樓高層13室，實用面積約443方呎，原業主於去年底以310萬元放售單位，但隨着樓市下調，其叫價亦於今年1月減至260萬元，2月更減至約240萬元，最後以208萬元意頭價沽出單位，實用呎價約4,695元。買家為外區客。原業主於1998年11月以約22.8萬元購入單位，是次轉售賬面獲利約185.2萬元，物業升值逾8倍。

曉峯高層虧蝕52.9萬

市場亦繼續錄得虧蝕個案。世紀21蔡嘉駿表示，北角曉峯高層B室，實用面積549方呎，原業主早於去年8月開價995萬元放盤，乏人問津，日前不惜劈價近一成，以900萬元沽出，實用呎價16,393元。原業主於2011年11月斥資952.9萬元購入，持貨逾四年，虧蝕52.9萬元離場，單位跌價5.6%。

短租谷客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）爲進一步谷人流，新鴻基發展（中國）董事馮秀炎昨日表示，apm將引入5個至6個季節快閃店，包括舖位或車仔檔，租約期不超過6個月，租金以分成計，如將營業額10%至12%作爲租金，主要銷售限量潮物。至於今年復活節apm大堂會幻化成復活彩蛋藝術花園，推出創意VR虛擬體感遊戲及消費優惠等獎賞。