

3892樓花趕出籠

多涉長年期項目 13年半新高勢爆災

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年大增土地供應，導致市場上一手新供應「水浸」。根據地政總署最新數據，4月新申請預售樓花同意書(售樓紙)的住宅項目共涉及3,892伙，比起3月1,462伙大幅增加約166%，打破2004年8月3,860伙水平，創自2002年10月後約13年半新高，當中絕大部分屬2018年至2019年才落成的遠期樓花項目，對未來樓價有下降壓力。

據地政總署的資料，4月新申請預售樓花的住宅項目有6個，共提供3,892個單位，除火炭樂林路項目僅12伙最快明年5月底落成外，其餘5個大型項目均於2018年至2019年落成。

柏傲灣樓花期逾3年

其中2019年落成的項目，最遠樓花是新世界及萬科牽頭的荃灣西六區(TW6)項目(已命名柏傲灣)，提供983伙，預計最早2019年6月30日落成，距離現在足足有37個月。另外，新地於2014年3月投得的馬鞍山白石地盤，提供421個單位，亦預計2019年2月底才落成，距離現在約33個月。

其餘3個新申請，包括新地港鐵南昌站項目，提供1,014伙，預計2018年8月31日落成。華懋將軍澳南的海蘭匯，提供857伙，預計2018年11月30日落成；麗新與帝國集團的唐賢街29號項目，提供605伙，預計2018年6月26日落成，這兩個將軍澳南項目為該一帶最後兩個入紙申請預售的地盤。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年首4個月累計至今，共錄8,262伙新申請，

已佔去年全年16,392伙一半。值得注意的是，該八千多伙中不少為遠期樓花，超過30個月的比率更佔約74%，遠高於去年全年約42%；至於逾25個月至30個月的樓花亦達20%，則與去年全年相若。

累積逾1.2萬伙待批

由於4月新申請預售樓花達3,892伙，惟同期獲批單位為967伙。在「入多過出」下，令上月累積待批預售樓花大幅回升約29.4%至12,937伙，創7個月新高。由於近年發展商土地儲備顯著增加，料有不少項目於未來會陸續申請預售樓花，故累積待批數字有望進一步向上。

代理料仍存5%下調空間

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，政府一直銳意增加供應壓抑樓價，多年來密集式供應土地，近一兩年陸續供應到市場，惟遇上經濟下滑周期，可算是時間上的錯配。

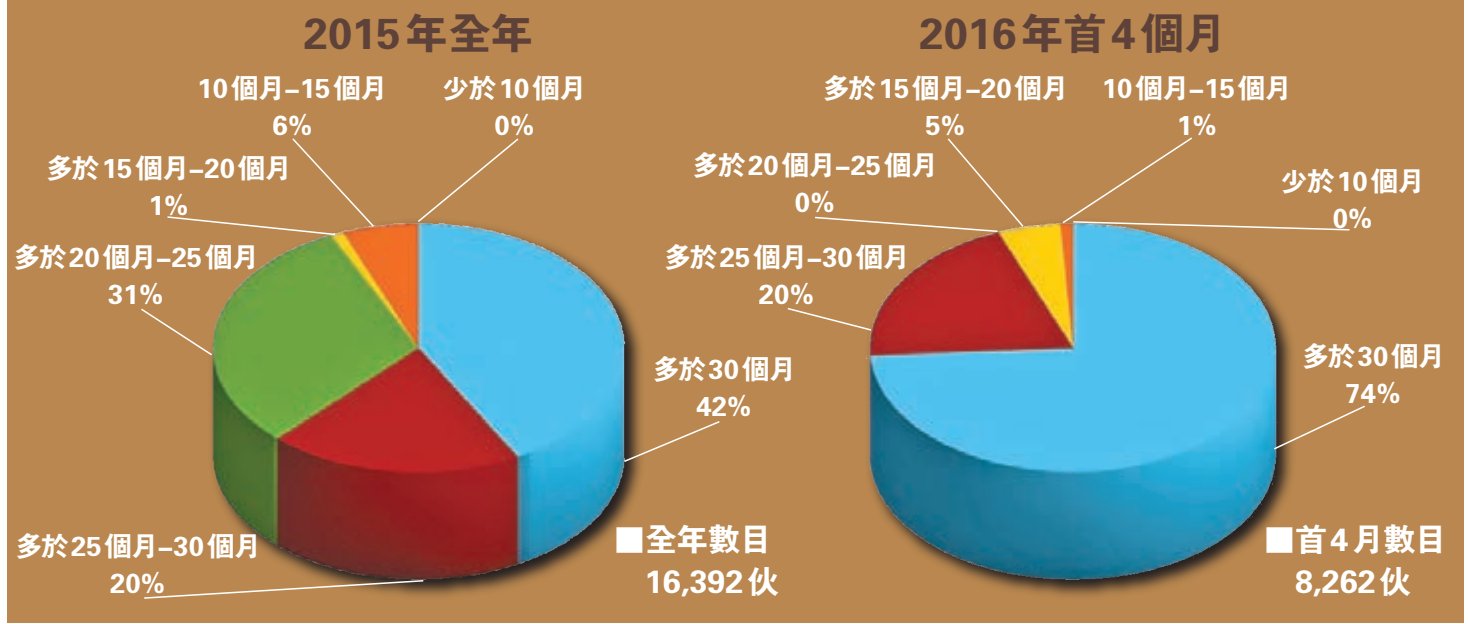
他預料於一手持續供應量增多，加上需求減少，樓價難免受壓，至今年尾樓價料仍有5%下調空間，發展商將繼續以一籃子優惠搶二手客源。



■新世界及萬科牽頭發展的荃灣西六區(TW6)項目(柏傲灣)，提供983伙，距離預期落成日子足足有37個月。資料圖片

新申請預售樓花項目單位數目(按樓花期分佈)

資料來源:地政總署



長實兩個月香港無盤推

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近期部分新盤去貨較慢，長實執行董事趙國雄昨日表示，個人不認同樓市有放緩跡象，惟留意到有其他發展商急於售樓套現，「想賣得快啲就平少少，這就是市況」。他又認為市民無需擔心後市，目前經濟及就業率仍穩定。

長實短期內力攻內地及海外樓盤銷售，包括北京、上海及新加坡，而未來約兩個月內料沒有本港樓盤推出，旗下項目待獲批預售才作新部署。

身兼泓富產業信託主席的趙國雄，昨日在周年股東會後表示，預計至年底息口仍維持低水平，未來未見有機會大幅加息，對固定

資產投資項目有支持。對於近期經濟回落，趙國雄認為將增加收購新項目的機會，仍會物色非核心區如九龍東、港島東及沙田區的物業。他又稱核心區物業回報較低，與集團為股東爭取高及穩定回報的方針不同。

另外，他指，旗下荔枝角潮流工貿中心由於經評估後未達回報目標，故未申請進行活化。

趙國雄稱泓富無意回購

股東會上有股東問到會否進行回購，趙國雄稱目前無任何回購計劃。會後對記者補充指，回購是消極、保守、被動做法，認為應善用目前低息環境提高回報。

港豪宅指數 全球排尾二

排名	城市	按年變化	半年變化	按季變化
1	溫哥華	+26.3%	+14.3%	+7.7%
2	上海	+20.3%	+12.6%	+9.3%
3	悉尼	+12.3%	+2.4%	+1.1%
4	墨爾本	+12.1%	+5.2%	+0.7%
5	開普敦	+6.9%	+10.0%	+2.8%
6	曼谷	+6.3%	+0.6%	+0.1%
7	北京	+5.9%	+3.2%	+2.2%
8	新加坡	+5.4%	+5.4%	+1.4%
34	香港	-6.4%	-4.7%	-2.1%
35	台北	-7.6%	-6.0%	-3.1%

資料來源：萊坊

製表：記者 蘇洪鏘

全球35個主要城市中排尾二，並按年跌6.4%，僅高於台北，更預計今年本港豪宅可以跌達一成。另外，本港中原編制的樓價指數CCL則見回軟。

萊坊昨日發佈今年第一季《全球豪宅指數》指出，截至今年3月全球35個城市的豪宅價格按年平均上漲3.6%，不過香港則跑輸大市，期內豪宅價格按年下跌6.4%，按季則跌2.1%，排名第34位。僅高於包尾的台北，其豪宅樓價按年跌7.6%。

上海北京躋身頭十位

報告中名列榜首的城市為溫哥華，連續四季蟬聯豪宅價格增長最快的首位，按年飆升26.3%，按季亦升7.7%。而內地一線城市樓價也升勢強勁，上海及北京均躋身頭10名，惟報告指出，受中央政府今年3月出

台的貸款新政影響，預計第二季上海豪宅價格增速將有所放緩。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管紀言迅表示，本港住宅供應充足，再加上今年潛在加息機會，預計會為本港樓價帶來壓力。「我們預計今年豪宅樓價將下跌5%至10%，而一般住宅樓價將下跌最多10%。」而內地樓市方面，該行預計中國人民銀行將進一步減息和調存款準備金率，料今年推出的其他利好措施包括下調貸款對資產價值比例和交易稅。

中原CCL表現回軟

與此同時，反映本港樓價走勢的中原城市領先指數CCL回軟，最新報128.48點，按周跌1.07%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報129.45點，按周跌0.47%。不過，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價雖單周回軟，惟反彈回升的走勢並未改變，預計往後數周CCL走勢將會反覆向上。

餅券不夠分

樓神掏荷包氹股東

記者 蘇洪鏘



■泓富主席趙國雄(左)出席股東會時面對不少古靈精怪的提問。旁為黃麗虹。記者 蘇洪鏘 攝

近期陸續有公司舉行周年股東會，一眾小股東除關注公司業務及股價，更提出形形色色古靈精怪的提問，例如涉及股東會贈品，主席少些轉數都未必識答。而昨日舉行股東會的泓富產業信託(0808)亦出現這有趣情況。

「何解今次係派餅券唔係點心？」面對股東如此提問，泓富主席趙國雄解畫指，因為不知道有多少股東出席，倘要準備點心「都係預多好多過預少」，但怕預太多的話又會浪費，所以採用派餅券方式會彈性較大，強調「我哋送嘅餅券價值與點心相若」。會後他又向記者說，以往有考慮過贈送同系的百佳超市現金券，不過擔心有利益衝突問題，所以決定支持一下自己商戶，派聖安娜餅券。

「點解有人拎多過一張？」「如果出席唔到可唔可以寄來？」「屋企有老人家可唔可以畀多張？」小股東七嘴八舌。

「我哋會寄返畀你」

趙國雄苦笑着留意到餅券可能有

分不均的情況，不過會盡量讓所有股東都獲贈餅券，而自己亦會自掏腰包派餅券，「股東亦可以嚟會後登記返，我哋會寄返畀你。」話畢，場內一眾股東齊聲鼓掌。會後趙國雄補充：「唔少小股東一直支持我們的股東會，咁佢話想要一張，咁唔好意思唔畀，咁我自己買啲餅券，又唔會影響股東會，最緊要大家開心。」細問之下，今次股東會樓神已自掏逾千元，抵你唔得股東咁歡喜。

事實上，不少公司的周年股東會都在酒店舉行，其議程主要為就管理層任命或續任進行表決，然而與會者絕大多數為年長者，這些公司有些提供即場點心及飲料，有些則採用包裝點心讓小股東會後方便攜走，既方便又快捷。

除例牌的「蝦餃燒賣」，有些公司會派發特別贈品或自家產品，日前舉行股東會的生力啤(0236)就讓股東每人拎走8罐啤酒，中電(0002)則向每位小股東送出一個保溫燜燒杯及絲巾。不過股東未必絕對收貨，去年希慎興業(0014)派長壽，就被小股東指唔夠Handy(易攜)喇。

殷然單日售35伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)太古地產於西半山堅道殷然昨日推售第四輪40伙，消息指，售出35伙，銷售率87.5%，當中26個586方呎的2房B室、及高層逾1,000方呎A室均售罄。該盤自4月13日推售以來售出155伙，套現逾31億元。

中原：投資客佔60%

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，昨日推售的殷然，該行買家出席率約70%，約30%客人為大手買家。由於港島區租金回

報穩定，投資客佔60%，40%為用家。昨日推售的40伙單位，售價由1,562萬元至3,440萬元，呎價由25,219元至34,215元，包括14個1,006方呎至1,007方呎的A室單位及26個586方呎的B室單位，加價幅度約2%至2.5%，優惠維持不變。

其他新盤方面，會德豐地產於將軍澳南SAVANNAH於今日開放示範單位及進行收票。會德豐地產發言人表示，由於不少準買家及投資者考慮購入1伙或以上，集團正考慮分開大手及普通買家進行登記。

映御再錄撻訂個案

此外，新地於元朗映御再錄交易未有進展個案。根據一手成交記錄冊顯示，該單位為1座23樓H室，實用面積374方呎，成交價423.2萬元，以5%臨時訂金計，買家遭新地殺訂21.16萬元。該盤自2月26日推售至今共錄10宗撻訂個案。

對於近月一手銷售成績，陳永傑指，4月錄得約1,800宗一手成交，創出近7個月新高，預計本月全月可錄得約2,000宗一手成交。

嘉里1.2億統一何文田舊樓



■嘉里朱葉培昨日親身出席界限街168至168C號物業拍賣。記者張偉民 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)嘉里持有約93.75%業權的何文田界限街168至168C號，佔地4,515方呎，昨日進行強制拍賣，最後由嘉里以底價1.28億元投得，成功統一業權。嘉里發展執行董事朱葉培表示，地盤旁邊的喇沙利道10至12號A亦由嘉里持有，已完收購，兩地將合併發展，地盤擴至9,000呎，可建樓面約4.5萬方呎。

併鄰地發展 4年內入伙

是次強拍物業目前是一幢於1956年建成的4層高住宅大廈，樓齡已約60年。朱葉培表示，項目是公司目前於本港唯一舊樓

收購項目，若一切順利，最快在2019年底至2020年初落成，擬建成1幢19層高的純住宅大廈，地庫有車位，提供70個單位。相關方案要再向城規會申請規劃許可，亦要進行補地價，以修改高度限制及補地價後作為基準，地積比率約5倍。

他透露，項目目前未決定銷售樓花還是現樓，若銷售樓花，會爭取2年半後推出。他又提到同區何文田做名的銷售情況，現時尚餘5間至6間待售。問到公司其他新盤的銷售進度，朱葉培表示，何文田咁咁至今推出108伙，已售出當中60%，套現8億元，對項目銷售前景樂觀。