

四叔估樓價再跌一成

籲買樓「使七驚」 再跌政府會「減辣」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 李婉芬)人稱四叔的恒基地產(0012)主席李兆基在3月時曾發表「樓價兩年跌三成」的言論。昨日他再指出,樓市由去年高峰期至今已下跌兩成,明年底前應會再跌一成,甚至可能跌少於一成,認為市民如果自住,現時是買樓時機。又指現時地價跌得太快,對政府庫房收入有影響,樓價再跌的話政府或會「減辣」。

李兆基對經濟看法

- 1 樓價預測最多再跌一成,再跌多啲辣招可能又少啲。
- 2 趁啲家咁多新盤開盤,睇啲應該要買,但買樓炒樓就唔好。
- 3 恒生指數今年預期在21,000點企穩,最多上落一成左右。
- 4 全世界經濟都放緩,公司暫時不攻,用守勢。



■恒基地產主席李兆基(中)指,現時地價跌得太快,對庫房收入有影響,樓價再跌的話政府或會「減辣」。

四叔昨於股東會後再被問到對樓市的預測,他表示,之前已曾預測樓價至明年底會下跌三成,但至今樓價已由去年高峰期跌兩成,預測之後最多再跌一成,甚或跌得少過一成,「之後就唔跌」。

地價有得平 建築費難減

他指出,地價跌幅一向跌得快過樓價,如果樓價跌兩成,地價要跌四成。以將軍澳為例,建築費成本大約5,000元,假若地價5,000元,即樓價要賣1萬元以上。假設樓價跌30%就只能賣7,000元,但建築費仍要5,000元,變相發展商投地就會減至2,000元。「樓價再跌下去,政府就變咗送地出嚟,一個仙都無得收,所以我話地價唔跌得幾多,最多跌三成就係咁解。」

將軍澳一年前地價大約5,000元,李氏認為今日已跌至3,000元,樓價再跌亦非政府樂見,「再跌多啲,辣

招可能又少啲」。那麼現在是否買樓時機?四叔說:「掉轉嚟講就反而穩陣。樓價可能只係跌少少,買樓人士使七驚,趁啲家咁多新盤開盤,睇啲應該要買,無謂話市淡唔買,但如果買樓炒樓就唔好喇。寧買當頭起,莫買當頭跌。你去炒好蝕底,而且啲家咁負擔大貴,貴到離譜,你如果一買一賣,可能損失20至30%,炒樓做咩?」

推高成數按揭「好過唔賣」

問到最近恒地樓盤提供不同高成數按揭,李氏表示,不同項目有不同處理方法,個別會提供八成至九成按揭。他說:「有時我哋想賣出去先,慢慢收,好過唔賣,唔係個個地盤一樣,有啲地盤賣得好,就無謂咁多首期,可以收多啲得,有啲地盤入伙,銀碼太大,味就下每一單的情形,都係多一成少一成的按揭,唔係好大問題。」

三支柱頂住 恒地不裁員

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 李婉芬)對於東亞銀行(0023)裁員180人,四叔表明恒地不會裁員,但坦言全世界經濟都放緩,「生意唔好就一定有裁員」,但恒地目前工作仍然忙碌,經濟放緩對公司仍未有大影響,「暫時不攻,用一個守勢,好穩陣」。

經濟差「暫時不攻」

他提到公司的業務有三大支柱,第一支柱為收租,由於旗下商場並不屬於受自由行減少的地區,加上在建項目如中環道等,以及廣州及上海的新項目等,預計租金每年仍有增長。

第二支柱來自香港的一批舊樓重建項目,更為公司今後的增長動力,現時大約有36個重建地盤,較市建

局更多。「種秧未割,啲家每年割咁每年割啲」。他認為舊樓重建「利己利人」,可以改善市容,令住戶免於危樓威脅,住戶賣舊樓更有利可圖,並為政府分擔改善舊區的工作,以及地盡其用增加單位數目等。至於第三支柱為旗下附屬公司,收入穩定。

恒指上落料一成

他笑指,恒地現價每股只是40多元,而公司每股資產估值超過100元以上,相信此估值仍算保守,故長遠而言「一定抵」。他又認為股票市場很多人進行沽空,令人難以辨清好股票,如果沒有其他因素影響,公司股份一定不會以這種低倍數交投。對於今年恒生指數走勢,他預期會在21,000點企穩,最多上落一成左右。

百利保:新盤高按「糖衣毒藥」



■百利保主席范統(左)指,旗下飛機租賃業務不錯,有考慮上市。旁為羅寶文。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近期不少發展商都藉旗下財務公司為新盤提供高成數按揭,百利保(0617)執行董事范統表示,旗下元朗富豪·悅庭亦有提供八成按揭,但他認為由發展商提供高成數貸款是「糖衣毒藥」,短期可以一試,但長遠對樓市不健康,不能長線維持。

深水埗尚都下季推出

世紀城市系多間上市公司昨日舉行股東會,會後范統表示,近期樓市較靜,近期負責資產數量亦見穩定下來,當局應適時放寬辣招,尤其是放寬按揭成數以幫助上車客置業。

另外,旗下與市建局合作的深水埗尚都預計於第三季推出,涉及157伙,將提供開放式、一、兩房戶型。至於天津及成都項目則

已開售。

被問到美國有機會在6月加息的看法,范統認為要再參考通脹因素,同時又認為「唔覺得加息周期會咁快」。

富豪酒店入住率逾八成

富豪酒店國際控股(0078)副主席羅寶文表示,自前年「佔領事件」後內地客明顯下跌,雖然對公司酒店業務有影響,但今年入住率目前仍有八成以上,房價亦有單位數調整。目前旗下酒店住客約有八成為內地客,較早年佔比約六成幾稍減,其餘則以東南亞及歐洲客人為主。目前較少接待旅行團客,並主攻消費力較高的商務客。

近日有飛機租賃公司上市,范統指,旗下飛機租賃業務不錯,有考慮上市,但未有時間表。

半年交投恐首失3萬宗



■美聯物業主席劉嘉輝預期,6月新盤註冊量將較5月略為減少。

不包括一手公營房屋之下,5月一手私樓註冊量錄1,476宗,比起4月1,274宗按月上升約15.9%,達至5個月高位。二手住宅方面,5月二手住宅註冊登記錄得3,354宗,比起4月3,498宗輕微減少約4.1%。

而整體住宅樓宇買賣合約數字,5月錄約4,586份,較4月上升2%,與去年5月比較,則下跌11.3%。5月住宅樓宇買賣登記金額錄得409億元,較4月上升18.6%,與去年5月比較亦上升1.8%。

工商舖、純車位及其他非住宅物業方面,受惠車位拆售,純車位及其他物業錄591宗,按月登記急升約42.1%。同樣錄拆售個案的工廈市場5月錄得271宗,亦按月上升約26.6%。至於寫字樓表現平穩,5月錄89宗登記,按月微升約1.1%;舖位表現失色,5月只有59宗登記,按月大減約21.3%。

劉嘉輝預期,6月新盤註冊量略為減少,但仍可望企穩逾千宗水平。二手住宅則可望維持約3,400宗左右水平發展,加上車位拆售個案陸續登記的推動,相信6月整體物業註冊量雖然未必企穩6,000宗,但仍可達5,700宗水平。

上月一手註冊升15.9%

回顧5月註冊量,據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示,在

恒地吸一手客「管家」服務增值

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤經過多年門「硬件」後,已進入門「軟件」時代。恒地執行董事孫國林昨日表示,集團將致力發展「白金專業管家服務」,並會提供培訓課程予旗下豪宅住戶的家傭,長遠會將此服務擴至恒地於內地的樓盤。

他表示,恒地過去5年至6年已邀請英國白金漢宮皇室管家培訓導師Patricia Paskins為旗下物業管理公司約200名主任級員工提供培訓,每次來港的培訓費用高達數十萬元,而本週六及日Patricia Paskins亦會於帝濠家庭售樓處,向準買家提供培訓課堂。

Patricia Paskins稱,專業管家課程內容,包括專業管家、食物安全及衛生常識、餐桌與宴會服務及安排、內務管理、插花、禮物包裝、酒和雪茄,高級管家亦要學習衣物配搭等。

港九下季各推新盤

孫國林指出,「白金專業管家服務」已包



■恒地孫國林(中)、林達民(右)及英國白金漢宮皇室管家培訓導師Patricia Paskins(左)介紹白金專業管家服務。

括於管理費內。以西半山帝濠家庭為例,每呎管理費約6.98元,已可享用此服務。

恒地營業一部總經理林達民指出,西半山帝濠家庭開售至今沽出21伙,套現約6.4億元,平均成交呎價約2.4萬元,成交價最高的單位為5樓D室,成交價4,100萬元。被問及會否加推單位,他表示,已推出的單位已可應付短期市場需求。他又指,第三季

將推出尖沙咀山道項目及北角月園街項目。此外,恒地於灣仔尚匯昨日以3,050萬元售出5樓D室,實用面積978方呎,連一個945方呎平台及車位,呎價3.11萬元。

靚逸或短期再加推

另一邊廂,消息指,粉嶺靚逸收逾1,600票,超額登記10倍。信置營業部聯席董事田兆源昨表示,日內公佈銷售安排,最快下周中開售,開售前有機會再加推單位。該盤至今已推出136伙,市值6.6億元,平均呎價11,842元,折實平均呎價10,388元,已入票人士中70%為40歲以下的人士。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永表示,田灣登峰、南岸新價單內新增之「先住後供付款計劃」及為兩房戶贈送「影音設備及傢俬組合」優惠將於明日生效。該盤昨日起於旺角始創中心進行路演,吸引不少途人圍觀大樓模型及索取宣傳刊物,預計整日逾800人參觀,六成參觀者年齡為30歲至40歲,過半數為新婚人士。

一城凶宅下層 低市價15%沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)沙田第一城一個凶宅對落一層獲承接,其折讓為市價的15%。消息指,沙田第一城3座中層戶,實用面積327方呎,作價約318萬元成交,折實呎價9,725元。翻查市場資料,該單位對上一層單位於2005年有紅衣女子從單位跳樓身亡。

持貨近4年升值4成

然而,位於該凶宅對上一層單位,於去年中造價380萬元成交,反觀今次同為上下相鄰單位,今次成交價低出16%。而據銀行網上估價顯示,今次成交單位估值約370萬元,成交價低估值約15%。單位原業主於2012年以約227萬元購入,持貨近4年開升值四成。

天宇海平手離場

淡市之下,有業主不惜賠辣稅離場套現,中原地產柳發利表示,馬鞍山天宇海1A座中層C室易手,實用面積770方呎,以845萬元易手,折合呎價10,974元。原業主於2014年3月以716萬元購入單位,持貨不足3年,是次沽出單位需付樓價10%之特別印花稅(SSD),涉及金額84.5萬元,扣除辣稅及佣金等使費後,是次易手料僅平手離場。

不過新界西則連環錄買家付雙倍印花稅(DSD)入市,中原地產楊俊偉表示,元朗疊茵庭2座中層D室,實用面積389方呎,以335萬元易手,折合呎價8,612元,買家是次入市須付DSD,涉15.1萬元。美聯物業鍾家豪表示,荃灣千里中層A室,實用面積約為605方呎,屬三房套房間隔,成交價約490萬元,折合呎價約為8,099元。買家需付29.4萬元DSD稅款。

世紀21創建地產余達文表示,西環義皇台7座高層B室錄劈價兩成成交,實用面積583方呎,2房間隔,物業放盤近一年,最初開價768萬元,但無人問津,及至最終以605萬元成交,折合呎價10,377元,累計劈幅達163萬元。

■沙田第一城3座中層戶以318萬元成交,業主持貨近4年升值四成。

恒地2董事退任

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基兆業地產(0012)昨日宣佈,該公司執行董事李鏡禹及獨立非執行董事鍾瑞明依照該公司組織章程細則,於昨日舉行之該公司股東周年大會輪值告退,彼等不再膺選連任。因此,彼等在該公司之董事職務於股東周年大會結束時完結。

此後,李鏡禹將專注於在財務部之行政角色,而鍾瑞明將投入更多時間於彼之其他事務。

前電盈林孝華傳1.7億沽洋房

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)金融機構前高層沽貨,薄扶林貝沙灣3期單號洋房昨日傳出易主,作價1.78億元,單位面積3,308方呎,呎價53,809元。

土地註冊處資料顯示,單位原業主為林孝華(LAM HAU WAH),與富通保險前行政區域總監林孝華中英文姓名相同,其於2007年以6,003.8萬

元購入洋房,持貨約9年升值近2倍。翻查市場資料,曾經被證監會指稱為電盈(0008)涉嫌「種票」的幕後策劃人之林孝華,近年不乏沽售貝沙灣動作。去年10月以約9,000萬元,沽出1期8座高層A及B室連同5個車位。而2011年中,則以4,388萬元售出6期8A座中層A室。