

看好軌道交通機遇 與重慶東莞等簽約 萬科深鐵全國拓「軌道+物業」

香港文匯報訊(記者 李昌鴻、李望賢 深圳報道)深圳地鐵集團與萬科集團昨聯合主辦「2016軌道交通與城市發展高端論壇」,深圳地鐵和萬科集團雙方,深圳地鐵、重慶交開投集團和萬科集團三方等簽署了四份合作備忘錄。萬科與深圳地鐵通過此次合作,將探索在城市發展軌道建設的PPP新模式,以及在全國更多城市推廣「軌道+物業」模式等內容達成合作意向。



深圳地鐵、東莞實業投資控股集團和萬科集團三方簽訂合作意向。李昌鴻攝

為了應對實業系帶來的挑戰,早在今年3月中旬,萬科與深圳地鐵集團達成戰略合作,深圳地鐵集團將涉400億至600億元人民幣地產資產注入萬科。因此,萬科與深圳地鐵集團的合作無疑引人關注。據本報記者了解,萬科董事會將對深圳地鐵集團入股進行審議,但具體時間未定,而萬科A股預計將在7月初復牌。

萬科：定位為城市配套服務商

萬科董事會主席王石昨日表示,對於房地產開發商而言,2000年至2010年為市場發展黃金機遇,最近四五年為房地產白銀年代,房地產開發商競爭激烈,市場趨向成熟。但是,未來10年中國預計將新增1.7億城鎮人口,給位於發達中心城市帶範圍內的衛星城鎮的軌道+物業帶來發展機遇,萬科以「城

市配套服務商」為定位,積極參與以軌道交通為先導的城市發展,圍繞地鐵為城市提供配套服務,將是萬科未來最重要的戰略發展方向。他稱,城市上蓋物業也令萬科迎來了鉅金機遇。

深地鐵：有助緩解城市土地資源

深圳地鐵集團總經理肖民表示,通過積極探索「軌道+物業」模式,幫助緩解城市發展土地資源緊缺問題,減輕地鐵建設對政府財政投資的壓力,深圳地鐵目前在物業開發項目有10餘個,規劃建築面積約380萬平方米,已實現6個項目入市銷售,累計銷售逾180億元,其中有兩個項目正與萬科進行合作。正在規劃中的地鐵四期工程中,首批項目7條新線規劃6個車輛段、6個停車場具上蓋物業開發可能

性,料可開發物業面積逾400萬平方米。隨着深圳軌道線路的延伸,通過雙方合作,萬科將有機會在地鐵沿線以合理價格獲得源源不斷的優質項目資源。另據中國城市軌道交通協會執行副會長陳建國介紹,2015年全國軌道交通完成投資3,683億元,同比增長27%,在建線路總長4,448公里,可研批覆投資累計26,337億元。截至2016年首季度,共有44個城市軌道交通規劃獲批,規劃規模4,705公里。預計「十三五」期間,城軌建設總投資計劃超2萬億,其中特大城市城軌交通

投資計劃逾千億。正是如此巨大的軌道交通發展和上蓋物業,吸引了許多開發商的爭奪,萬科作為內地地產界龍頭,自然是當仁不讓。對於地鐵上蓋物業,其技術要求很高,王石表示,一般的房地產開發工程,誤差率以厘米為單位,而在運行的軌道上加蓋物業技術要求特別高,誤差率需以毫米為單位,萬科現已經具備了相應的技術水平。萬科已在東莞松山湖設立了技術公司,其納稅額僅次於華為,為地鐵上蓋物業提供技術準備和支持。

萬科加快拓展海外市場

香港文匯報訊(記者 李昌鴻、李望賢 深圳報道)在昨日由深圳地鐵集團與萬科集團聯合主辦的「2016軌道交通與城市發展高端論壇」上,王石透露大力拓展地鐵上蓋業務外,萬科正快速拓展歐美等地房地產業務,並且取得較好的進展。

他表示在中國房地產市場進入白銀時代時,海外市場成為萬科分散風險的一種策略,也因此滿足日益增長的華人海外置業需求,拓展海外業務令萬科可以充分利用全球資源,強化專業競爭力和品牌知名度,同時也為越來越多的中國投資者提供了海外置業的渠道。

他指去年10月萬科擬通過3,000萬英鎊注資方式,收購位於倫敦科技城中心的The Stage項目20%股份,進入歐洲房地產市場。這是繼進軍香港、美國、新加坡後,萬科在海外佈局的第四個國家和地區。他強調,萬科拓展國際業務時注重中心城市群機遇,包括舊金山和紐約等,萬科已進軍舊金山,並在紐約開發9個項目,現又新增了4個項目,除倫敦項目,萬科還將計劃進軍巴黎。

靚逸再沽52伙共套逾12億

香港文匯報訊(記者 張美婷)近期新界區一手盤當旺,而信置(0083)粉嶺靚逸繼續獨佔鰲頭,繼首輪銷售接近沽清,昨天繼續將貨尾77伙出售。項目全日沽出52伙,佔出售伙數逾6成半,連同首輪銷售項目累售269伙,佔全盤9成,套現逾12億元,當中伙數較少的2至3房全數售出。其中1組買家以逾1,053萬元連購兩個兩房單位,平均呎價約1.1萬元,而碰巧昨天38歲生日的集團執行董事黃永光表示,粉嶺和墟配套完善,故能吸引不少買家。



黃永光(右)昨日現身售樓。左為營業部聯席董事田兆源。張美婷攝

加價3%仍獲家庭客支持

昨日早上已見不少買家到達尖沙咀的靚逸售樓登記處等候,現場所見大部分為家庭客,不少更攜同小朋友到場揀樓。另根據價單顯示,昨天推出的77伙貨尾當中,雖輕微加價3%,不過集團營業部聯席董事田兆源指,第一輪未能抽中心水單位的向隅客再接再厲,希望揀到心頭好,當中有7成是上水區和粉嶺區的客人。「壽星仔」黃永光昨日依然現身售樓處打點新盤事宜,他表示,今年生日願望,除了希望太太和子女身體健康,香港繁榮穩定之外,更盼望項目能大賣,悉數沽清。

大手買家斥千萬連購兩戶

從事測量的李先生表示,他斥資約500萬元購入兩房單位自住,單位申請八成按揭,首期約100萬元。李先生自結婚後便與家人同住,以減低租樓開支,儲蓄2至3年才置業。他續指,購入單位前並無參考其他二手單位,「新盤又靚又方便,二手就不是這樣」。李先生因居住於樓盤附近,而項目價錢吸引,便決定入市,未有擔心樓價波動。

另綜合市場消息透露,今次有兩組買家均購



李先生指靚逸價錢吸引,故斥500萬購入兩房單位自住。張美婷攝

入兩個單位,其中1組客人以逾1,053萬元購入2座高層G室,實用469方呎,折實售價約536萬元,平均呎價11,429元;另為2座高層B室,實用468方呎,折實售價約517萬元,平均呎價11,052元。另一買家以近740萬元購入1座高層E室,實用面積293方呎,折實售價約370萬元,平均呎價12,622元;另為1座22樓F室,實用面積294方呎,折實售價約370萬元,平均呎價12,579元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,項目第一輪銷售之後,一周內二手交投回升至16宗,估計是未能抽中的向隅客回流二手市場。本月暫時一手逾千宗,二手成交約3,000宗,比上月少約一成。

新盤銷售理想帶動二手

香港文匯報訊(記者 周曉菁)近期新盤開出低價及優惠吸引,上周末四大代理新盤銷售情況各異,中原和利嘉閣分別錄得6宗和4宗成交,嘉湖山莊成為表現最活躍的屋苑。分析指本周末聯儲將開會消息,環球市場呈觀望態度,買家謹慎令二手市場有所回暖。而周末天氣不穩,各區睇樓客均有不同程度的影響。中原地產上周末十大屋苑錄得11宗成交,較前一周上升22.2%,零成交屋苑錄得4個。該行住宅部總裁陳永傑表示,靚逸銷情暢旺,帶動二手中小型物業成交。嘉湖銀座第一分行副區域營業經理馬斯力表示,嘉湖山莊盤源十分短缺,不少單位成交價被搶高。新近錄得一宗成交為嘉湖山莊美湖居4座低層E室,實用441方呎,建築584方呎,2房開隔,單位撻訂重售,最終比對上成交價高8萬元以323萬元沽出,平均實用呎價7,324元。

香港置業亦表現不俗,據旗下分行統計,上周末兩日錄得約9宗成交,按周升29%,雖然連升兩個周末,但仍未能突破雙位數。該行行政總裁李志成表示,一手上車盤銷情理想,帶動樓市氣氛,不過新盤暫欠缺焦點,發展商以銷售貨尾單位為主,故不少向隅客遂回流二手市場尋寶。他相信,未來二手交投仍然會受制於一手,畢竟一手以優惠價格推盤,除非二手平價盤源源不絕補充,否則一手勢將吸納市場購買力,獨領市場勢頭難以扭轉。美聯物業上周末十大屋苑成交錄得雙位數,合共錄得約11宗買賣成交,與前一周相若。若按15大屋苑統計,上周末則錄得約13宗買賣成交,較前一周的14宗跌約7.1%。該行住宅部行政總裁布少明表示,低息環境持續,加上新盤低價及優惠吸引,近日開售之新盤銷情理想,進一步刺激買家入市意慾。他相信本月一手可錄

十大屋苑上周末交投

代理行	上周末	前一周	變幅
中原地產	11宗	9宗	↑2宗
美聯	11宗	11宗	-
利嘉閣	10宗	14宗4	↓4宗
港置	9宗	7宗2	↑2宗

資料來源:各大地產代理

製表:周曉菁

得逾千宗成交,而二手全月則較上月略為放緩,惟料仍有逾3,000宗交投。利嘉閣地產數據顯示,上周末錄得10宗二手買賣個案,較前一周的14宗下跌29%。該行總裁廖偉強指出,美聯儲將於下周三舉行議息會議,同時估計股票市場於下周有所波動,令不少買家觀望後市變化,放緩入市步伐。他預期,若聯儲局最終決定不加息,下周末的二手交投量會稍微好轉。

上環大安臺地舖呎價低六成放售

香港文匯報訊 別具香港特色的上環磅巷、普慶坊一帶,一直深受外國遊客及文藝青年等歡迎,亦吸引不少商家進駐該區,惟市況不景有業主割愛蝕讓急售套現。美聯旺舖營業董事唐德財表示,該行獲業主委託出售上環大安臺8號C舖,叫價約880萬元,舖位面積約600方呎,折合每平方呎僅約14,667元。唐氏指,業主於2012年以1,200萬元購入,現時大砍逾兩成,沽貨賬面蝕320萬元出售。據了解,舖位目前租賃予yoga bambam,每月租金約29,000元,租約期至2017年2月。若按業主目前叫價,收租回報約近4厘,回報不俗。鄰近的大安臺9號舖位,目前叫價



上環大安臺地舖蝕讓放售,呎價較鄰近舖位低逾六成。

2,800萬元,舖位面積約730方呎,折合每平方呎僅約38,356元,呎價與上址相差約六成二。目前大安臺及鄰近

街面放盤價1,000萬以下的盤源,可謂極其罕有,實為有意投資的準買家難得入市機會。

比華利中港酒店
集團管理·自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398
比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277
網址: www.bchkhotel.hk

申請會社酒牌轉讓公告
禮頓會

現特通告: 倪秀文先生其地址為香港九龍牛頭角佐敦谷北路3號禮頓會8樓F室現向酒牌局申請把位於香港跑馬地IL 8882號第3、5及6座部份禮頓會的會社酒牌轉讓給黃乙軒先生其地址為九龍深水埗南昌街49號3樓A。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期: 2016年6月13日

Notice on Application for Transfer of Club Liquor Licence Club Leighton

Notice is hereby given that Ngai Sau Man of Flat F 8/F, Wai King Building, 3 Jordan Valley North Road, Ngau Tau Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Club Liquor Licence in respect of Club Leighton situated at Portion of Block 3, 5, 6, 3/F, IL8882, Happy Valley, Hong Kong to Wong Yuet Hin of Flat A 3/F 49 Nam Cheong Street, Sham Shui Po, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 13 June 2016

提昇傳媒專業操守 你我監察齊攜手

香港報業評議會
HONG KONG PRESS COUNCIL

www.presscouncil.org.hk 電話: 2570 4677
enquiry@presscouncil.org.hk 傳真: 2570 4977

置業錦囊
國泰地產集團董事 許峻森

本港土地及樓市發展不平衡

統計數據顯示,香港政府一直未有充分開發新界地區的土地資源優勢,令大量土地閒置,也未能配合香港的經濟及社會的發展需要。新界已佔香港約90%的土地總面積,但根據2008年的統計資料,新界(包括離島在內)的人口密度(3,810人/平方公里)卻只分別為香港島(16,390人/平方公里)的五分之一、九龍(43,290人/平方公里)的十分之一,這不但反映出港九發展密度已達飽和水平,同時亦意味著新界的土地未有被充分利用,以紓緩香港的土地短缺及人口增長的壓力。香港多年來的土地發展大多傾向於維港兩岸的香港島和九龍,而新界的產業帶都只局限於東南及西南的新市鎮,故此儘管新界的面積和人口分別約佔香港總體的90%和50%,但由於產業過度集中於市區發展,以致新界的工作人口佔其整體勞動人口的比率僅為50%,九龍及港島的工作人口佔其整體勞動人口的比率卻分別高達99%及126%,已出現飽和甚至過高的情況。這些產業發展分佈不平均,除了引致都會區有嚴重的交通問題外,更令新市鎮的發展受到了相當的局限,邊境平坦和優質的可發展土地大量荒廢,未能為區內居民提供足夠的就業機會,令部分低資歷人士被迫長期處於失業無助的狀態,以致社會問題叢生。樓市發展不平衡妨礙持續發展 同時,基於香港高度「縱向發展」

的模式,新界的樓宇市場一直未如港九般蓬勃,這可從不同地區的樓宇落成量、租金及售價中體現出來。在過去十多年來,即使是新界的私人樓宇,其落成量平均也比港島和九龍高出五至六倍,但其空置率卻較港九平均水平高出約一倍;因此,儘管新界私人住宅的平均租金及售價均不斷上升,但與港島及九龍的升幅相比,仍有一段明顯的距離。現在新界的私人樓宇每平方米月租及售價分別比港九私人樓宇低約25%及40%,從各項統計數據表明香港樓市發展的不平衡,香港整體樓市表現不平衡,不僅妨礙樓市的健康及可持續發展,同時亦為基層市民在居住開支方面帶來沉重壓力,造成地區貧富懸殊、規劃發展不平衡等問題。