

8大孖沙爭啟德商貿地王

本港龍頭發展商為主 市場估值逾百億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港府月初加辣後首幅商用地於昨天截標,啟德「雙子塔」商用地共載收8標,入標財團以本地龍頭發展商為主,有業界認為反應平平,相信與項目規模較大有關。市場對地皮估值高達104億元、每呎樓面地價可達9,500元,勢開鼎歷來最貴商用官地。



長實代表投標。張偉民攝



利福國際代表投標。張偉民攝



會德豐代表投標。張偉民攝

昨天截標的地皮位於九龍啟德第1E區2號地盤,昨天所見,入標財團包括長實、新地、新世界、會德豐、永泰、中海、利福國際等。會德豐地產高級經理(物業發展)何偉錦表示,集團今次獨資入標,而項目不可拆售的因素已納入考慮,認為區內配套理想。信置發言人稱,集團與世茂房地產及新世界合夥入標。

每呎樓面地價6千元起

資料顯示,地皮佔地面積約為152,407方呎,指定作非工業(不包括住宅、倉庫及加油站)用途,可建樓面最高達1,097,325方呎。市場對地皮估值較分化,預期每呎樓面地價由6,000元至9,500元不等。市場預期,雖然毗鄰公營房屋,但同時鄰近未來港鐵啟德站及車站廣場,可發展成兩幢商廈,有望打造成啟德城中心未來地標。

對於今次「雙子塔」地皮載收8份標書,高力國際估價及諮詢服務行政董事張翹楚認為,有8份標書已很理想。因為按樓面地價8,000元計算,再加上建築費用,這商業項目的總投資額隨時過140億;而是次以本地發展商為主,反映中資

財團傾向買現成的商廈,但對發展商業地產的熱忱度還是較本地發展商為低,相信跟開發經驗與資金回籠時間較長,從而影響投資意慾有關。

發展商審慎入標試水溫

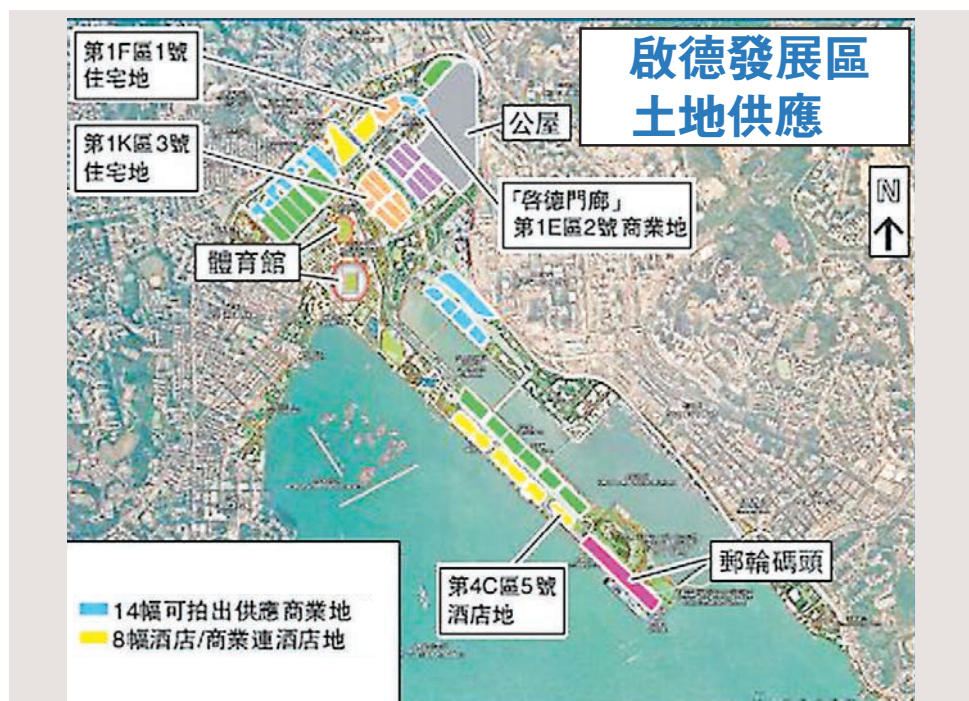
至於中原測量師行執行董事張競達則認為,項目僅收8標反應不算熱烈,或許地皮發展規模不少,投資風險相對增加,影響發展商的入標意慾,加上該地為啟德首幅商業地,未有同類地皮招標結果可作參考,發展商或以「試水溫」心態競投,張氏預計該地每呎樓面地價約6,000元,地價約65.8億元。

美聯測量師行董事林子彬稱,是次地皮僅接獲8份標書,相對過往多幅商業地皮入標數量錄得雙位數顯得略為遜色,相信與地皮發展規模大、地皮總投資額較高有一定關係,故入標財團亦以大型發展商為主。此外,是次推出的為首幅啟德區的商業地,該區發展剛起步,故發展商審慎入標參與亦可以理解。地皮估值約87.786億元。

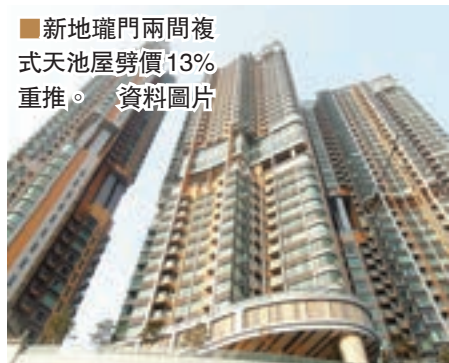
中原(工商舖)認為,近期寫字樓投資氣氛持續旺勢,前景亮麗,將利好此番商業地皮的競投氣氛,而縱使項目在賣地章

截標地皮小檔案	
地段	新九龍內地第6557號
地點	啟德第1E區2號地盤
用途	商業
地皮面積(方呎)	152,407
地積比(倍)	7.2
可建樓面面積(方呎)	1,097,325
每呎樓面地價估值(元)	6,000-9,500
地皮估值(億元)	65.8-104.2
截收標數(份)	8
入標財團	長實、新地、新世界財團、會德豐、永泰、中海、利福國際等

程中列明不可拆售,加上發展商需興建不少環保設施,但亦無礙財團入標意慾,預料項目的樓面地價將會有驚喜。該行亦把每呎樓面地價預測輕微上調8%至7,000元至7,500元,項目估值逾82億元,估計項目落成後呎價將可達1.5萬至1.7萬元,貼近現時東九龍區商廈二手呎價水平。



龍門抗辣 天池屋劈13%



新地龍門兩間複式天池屋劈價13%重推。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府加辣後,發展商紛紛增加稅務回贈,甚至大減價為買家減辣。新地昨天突帶頭將屯門龍門1期兩間複式天池屋大劈價13%重推,將樓市冰山劈開,為政府加辣後首個劈價新盤。新地副董事總經理雷霆指,龍門餘貨今次調整售價,是因應合作發展條款,新地經過與合作夥伴(即西鐵)商議後,所作出之安排。雷霆續稱,龍門目前餘貨只有3伙特色戶,當中1伙價錢沒有變。

被視為新界西北樓王之一的屯門龍門,新地昨更新的11價單,將1期兩間複式天池屋大劈價逾一成。其中3座42樓至43樓D室頂層連天台複式單位,實用面積1,640方呎,另加平台1,011方呎及天台152方呎,原價4,273.4萬元,去年12月加價至4,423.4萬元,但政府加辣後,昨突大幅減價逾575萬元至最新售價3,848.05萬元,減幅13%,呎價23,464元,單位並連傢俬出售。

另1伙減價的單位為第2座41樓及42樓D室頂層連天台複式,實用面積1,640方呎,另加平台1,283方呎及天台156方呎,原價4,273.4萬元,同樣大減價清貨,勁減逾537萬至最新售價3,735.87萬元,呎價由26,057元減至22,780元,減幅13%。至於該盤的付款及優惠維持不變,只提供「第二按揭付款計劃」,首24個月按息為

H。折扣優惠維持最高10.5%。

山頂賓吉道3號增回贈至15%

大昌集團於山頂賓吉道3號洋房項目昨更新價單,買家印花稅現金回贈由11.75%增至15%,從價印花稅現金回贈則由8.5%增至15%,兩項優惠買家只能二揀一。以價單內售價最貴的F號洋房售價4.576億元計算,涉及退稅金額高達8,864萬元。

永泰及南豐合作的紅磡現樓何文田山畔昨加推12伙高層單位,分佈於第一及第二座的29樓至32樓A、B室,涵蓋兩房至四房戶型,相關單位實用1,002至1,857方呎,折實售價2,955.3萬元起;發展商是次會提供15%雙倍印花稅DSD回贈優惠,作為招徠。永泰執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖指,整體豪宅市場求過於供,何文田山畔是次全數推出項目的最後12伙高層單位,最高折扣率為21.98%,包括6%特別折扣、等於樓價15%的DSD回贈,及提前付清樓價現金回贈2%,整批折實平均呎價2.94萬元起。

環海·東岸取消95%按揭

九龍建業於紅磡環海·東岸昨更新價單,調整旗下財務公司的二按條款,二按按揭成數由原本最高35%降至30%,一及二按最高按揭成數由95%降至80%,變相取消最高九成半按揭。按揭年期亦由最長30年,縮短至25年。按息方面,二按首24個月的利率亦由P(5.25厘)減3.1厘改為P減2.5厘,變相加息0.6厘,但其後全期利率由P加0.75厘改為P。豐泰於西半山敦睦錄得公司客付逾5「球」辣稅入市成交個案。消息指,敦睦6樓S2室,屬實用483方呎開放式戶,以約1,690.7萬元成交,實呎逾3.5萬元。據悉,買家以公司名義入市,需付30%辣稅涉及約507.2萬元。

CCL續升 九龍逼新高位

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL,其中6個指數均錄得按周升幅,多個指數逼近歷史高位,當中九龍樓價最貼近歷史高位,惟指數主要反映10月底,即政府尚未於11月初突擊加辣前的樓市狀況。

九龍樓價創15月新高

四大整體樓價指數齊升,為7周內第三次;CCL最新報143.95點,按周升0.33%,較歷史高位低2.02%;反映大型屋苑樓價指數的CCL Mass報145.96點,按周升0.4%,較歷史高位低1.79%。另外CCL(中小型單位)報144.08點,按周升0.35%,較歷史高位低1.79%;CCL(大型單位)報143.29點,按周升0.22%,較歷史高位低3.61%。

中原研究部高級聯席董事黃良昇指,九龍CCL Mass最新報143.94點,創59周約15個月新高,按周升1.68%,僅與去年的144.59點歷史高位,相差0.45%;港島CCL Mass報155.25點,按周升1.06%,連升2周共1.81%;新界東CCL Mass報149.49點,按周跌2.46%;新界西CCL Mass報127.59點,按周跌0.22%。

港島、新界東、新界西分別較去年歷史高位相差3.25%、3.48%及3.17%。辣招後美孚4房月租3.4萬

辣招後美孚4房月租3.4萬

辣招影響二手大型屋苑,中原地產梁植霖表示,自政府推出新辣招後,美孚新邨交投租賣兩開,至今暫錄22宗租務成交,

平均實用呎租約31.5元。最新促成單位為8期百老匯街104號高層A室,實用面積1,327方呎,建築面積1,770方呎,原則四房套房間隔,缺乏裝修,享荔枝角公園景,剛以3.4萬元租出,折合實用呎租僅25.6元。

元朗御景園低層1.2萬承租

Q房網利志良表示,該行剛促成位於元朗御景園租賃成交,獲租客以1.2萬元租入單位。租賃單位為御景園7座低層E室,單位實用面積484方呎,建築面積620方呎,屬2房間隔,單位望內園景,獲租客以1.2萬元承租,折合實用面積呎租約為24.8元,折合建築面積呎租約為19.4元。

新地龍甫鈞:做好資金管理工作



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)不少本港企業都積極於中國內地拓展業務,新鴻基地產於北京、上海、廣州都有不少樓盤、商場及寫字樓。負責在內地發展的財務監管及策劃工作的新鴻基地產集團中國首席財務總監龍甫鈞(見圖)於《新地季刊》接受訪問時表示,集團一向採用穩健財務管理,集團於內地的業務發展仍處於投資期,現階段要做好現金管理工作,讓資金能隨時投放至其他在建項目的發展中。龍甫鈞指出,公司在內地的業務發展仍處於投資期,對營運資金的需求殷切,故即使公司

內地已落成的投資物業已能產生經常性現金流,在現階段也不會作出進取的資本增值投資,而是做好現金管理工作,讓資金能隨時投放至其他在建項目的發展中。他補充,集團亦會時刻留意市場及政策的變化,迅速作出調整,以減低集團的財務風險。

優良商譽助集團進行融資

他表示,近年內地的房地產市場發展蓬勃,內資房地產企業增長迅速,並在銷售物業市場上佔有不少優勢,故市場競爭非常激烈。然而,集團充分利用既有優勢,在高端住宅物業和綜合商業項目等領域取得佳績,並在市場上建立了優質品牌。不過,發展大型綜合項目的回本周期長,資金需求龐大,需要在財務管理與融資成本上有更詳細的測算和控制方法。他指,若果融資成本過高,即使物業落成後的租金表現符合市場預期,該項目也不一定產生理想的收益和現金流。憑藉審慎財務政策,加之在內地已建立的優良商譽,集團與內地的中、外資銀行皆保持良好合作關係,令集團得以理想的條件進行融資。

除透過銀行借貸外,近期內地也開始鼓勵企業發行債券融資。龍甫鈞坦言,儘管內地債券市場增長迅速,但政策依然存在眾多不確定性,所以現階段集團的融資渠道仍然以銀行貸

款為主。他認為,監管機構近年積極推動債券市場發展,但港資企業在內地發債仍處於起步階段。然而,集團已做了不少研究工作,為將來利用多元化的融資渠道打好基礎。

兩地企業信用標準有別

龍甫鈞經常往返內地工作,並不時與當地銀行和金融機構接觸。他坦言,內地債權人對企業實力的判斷標準與香港的標準很不一樣,一般的內地機構會較重視企業的資產和銷售規模,而非從資產質素、財務狀況和企業管治等多方面綜合評估。由於兩地衡量企業信用的標準有所不同,龍甫鈞指他其中一項工作,便是要宣傳集團的企業財務政策,讓內地市場認識新地的穩健財務狀況和企業信譽價值。

曾在上海生活和工作逾十年的龍甫鈞,表示上海的市場環境跟香港較為接近,故集團在上海的發展也較為成熟。至於內地其他省份或地區,市場環境各有差異:「例如北京為國家首府,無論國企還是民企都積極在當地尋找投資機會,所以競爭十分激烈;至於深圳,非本地企業的進入門檻頗高,進入其市場有一定難度。」他直言內地幅員廣闊,地區差異大,面對的挑戰亦有不同。龍甫鈞更認為,港資企業在內地發展,必須認清自身的優勢,才能把握內地龐大的市場發展機遇。

團隊成功須知人善用

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)每個資深管理人員都有一套管理哲學,新鴻基地產集團中國首席財務總監龍甫鈞也不例外,他認為要建立一支成功的團隊,關鍵在於「知人善用」這四字。龍甫鈞於《新地季刊》接受訪問時指出,在內地及香港生活多年,覺得兩地的年輕人確實有不同的特質。

工作環境利員工發揮

他指出,香港的同事較為專業和重視規則,而內地的同事比較有創意和執行能力較強,但有時會忽略一些規條。他們各有優點和缺點,管理的關鍵就是鬆緊適宜,因為工作上太多掣肘,只會磨蝕他們對工作的積極性。龍甫鈞笑言,做管理層不要期望可以改變下屬的思維,相反應該要創造一個能幫助同事發揮的工作環境。他稱,不一定可以改變人的性格,卻可以改變團隊成員的組合,或利用某些制約條件和績效評估方法等,提升他們工作的主動性。另外,與同事溝通亦十分重要,當大家也清楚知道各成員的想法

和要求,自然更易於配合,令工作更暢順。

對於團隊精神,龍甫鈞亦有一番見解,「合作中的『合』字,頂部就像一個中式建築的屋頂(或『倒V』型)走勢,左右兩極代表兩個合作者的起始點,雙方合作辦事便需要互相配合並願意往對方的方向靠攏,才能到達中間的最高點,令合作取得最好效果。然而,若其中一方太強勢,便會迫使另外一方過分遷就才能勉強完成工作,合作的績效水平便會大打折扣,移至頂部兩旁較低的位置,因為合作的成果,往往並不是合作雙方工作績效的平均數,而是由相對弱勢一方的績效所決定。故合作雙方強弱勢差異愈少,願意互相遷就和妥協的機會成本便愈低,這才是合作精神的根本。」

日常的工作經常與金錢和數字掛鉤,龍甫鈞笑言公餘時喜歡跑步,出差時更必定帶一雙跑鞋。可能是因為平日工作太緊繃,跑步令腦袋可以稍稍放鬆。他表示,喜歡緩步跑,最理想是日間在路上跑,集中注視不同景物的變化,給視覺神經帶來新鮮刺激,思維狀態便會發生質的變化。他透露,在工作上碰到的難題,有超過一半的解決方法,是在跑步時突然想出來的。