

# 啟德1號2期折實呎價1.75萬 1房入場費642萬 港人港地新盤半年貴22%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)麵包價隨麵粉水漲船高,去年底連創高價的啟德地皮,區內「港人港地」啟德1號(II)昨天開價,首批125伙折實均價高達17,589元,較項目第一期去年中首批價單高出22%,一房戶折實入場費642萬餘元。發展商中海外不認為項目定價進取,不擔心市場承接力不足,今日起接受認購,最快下周推售。

## 啟德1號(II)睇樓客心聲

**吳女士：**  
去年曾參觀啟德1號一期,但當時未有入票,認為今次二期貴好多。雖然自身持有物業,但可透過兒子名義再買樓,只是暫時不打算入市。



**洪太：**  
考慮購買三房自用,雖然定價貴,但較平的二手樓較難借貸,且發展商提供高成數按揭,故傾向買一手樓。對於垃圾房被納入私人樓面,個人認為垃圾房應是公共資產,應由大家攤分。



## 啟德1號(II) 首批價單資料

■ 全盤伙數	624伙
■ 首批伙數	125伙
■ 實用面積	375-799方呎
■ 定價	751-2,078萬元
■ 呎價	17,414-26,013元
■ 定價均價	20,572元
■ 最高折扣	14.5%
■ 折實呎價	14,889-22,240元
■ 折實均價	17,589元
■ 折實入場費	642.4萬元

製表：記者 蘇洪鏞

■ 啟德1號(II)開價,即日吸引參觀人龍。  
記者蘇洪鏞 攝

今年啟德區新盤搶客戰一觸即發,並由中海外率先掀起戰幔,旗下啟德1號(II)昨日公佈首批125伙單位價單,佔全盤兩成單位。戶型涵蓋一房至三房,面積由375方呎至799方呎,定價由751萬元至2,078萬元,平均呎價20,572元。發展商提供多元化優惠,包括120天付款、印花稅津貼及早購優惠等,最高折扣合共14.5%。折實後,平均呎價17,589元,而入場單位折實亦需642.4萬元,為面積375方呎的一房戶。

## 游偉光：有提價空間

中海外董事總經理游偉光表示,項目定價主要參考啟德區發展潛力、項目優勢,以及近期區內實地情況,但強調並非按照上月區內破頂的地皮而定價。項目今天起收票,最快下周推售,游氏又指不擔心市場承接力不足,項目有提價空間,整個單位按價單市值逾14億元。

翻查市場資料,去年8月啟德1號(II)首批110伙,折實入場價近492萬元,折實均價14,471元,讓市場譁然。當時,游偉光稱:「特首無話港人港地要以合理價錢讓香港人買到,只不過是要讓香港人優先買物業。」如今,項目第二期價單均價則較此再高出21.5%。倘與去年9月推出的最後一張、即4號價單比較,當時121伙折實均價達17,055

元,睇連4個月後亦見調高達3%。被問到是次定價是否較進取,游氏反問:「點解係開高?唔係開低?我之前講過,項目參考九龍站價錢。」記者再追問啟德站配套與九龍站有差距,游氏則以薄扶林貝沙灣為例,「當年賣樓時配套都係未齊,當時呎價四千幾,你哋問吓當年買咗貝沙灣嘅人今日感受如何?」

## 賣垃圾房鼓勵分類

至於項目個別大廈之電梯大堂及垃圾房被納入可售樓面,私隱等問題備受關注,游偉光解畫指,有關垃圾房樓面屬私人部分,清潔工需獲業主同意方可進入,而家傭亦可擔當處理垃圾工作,又指這設計可鼓勵住戶自行將垃圾分類,拿到屋苑地下公用垃圾箱內。對於垃圾房鮮有納入私人部分,游氏回應「同唔同意、接唔接受就見仁見智」。

## 二期地價平過一期

值得一提的是,今次二期項目首批價單較一期首批貴出兩成,不過前者地價卻較後者為平,反映食水更深。翻查資料,發展商於2013年購入兩地時,屬於二期的啟德第1H區2號地盤,中標價每呎樓面為4,913元,較一期所處的1H區1號地皮樓面呎價5,428元,平出9.5%。

# Grand YOHO 二期或再加推



■ 新地代理總經理胡致遠(左)與新地會董事總經理謝文娟

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、張美婷)開價相當進取的元朗Grand YOHO二期,發展商新地代理總經理胡致遠表示,縱然同期市區有新盤登場,兩個樓盤推售的單位間隔不盡相同,因此不擔心構成爭客,將視乎收票再決定會否加推。

他指出,項目昨日正式向已登記人士發出收據,推售單位以三或四房單位為主,目標為換樓家庭客,銷售安排及部署將會先參考本周末收票情況再作決定。新地會董事總經理謝文娟補充指,為配合推售,首5名新地



■ 永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖

會會員購買單位可各獲1.5萬元一田百貨現金禮券。

此外,胡致遠稱,九肚山雲端將提供約60伙,包括洋房及分層單位,傾向以現樓形式發售,預計下季推出。項目位處於九肚山最高位置,私隱度高,相信市場有足夠購買力吸納單位,因此會採取惜售策略。

## 永泰九肚山2盤申預售

至於同樣在九肚山有待售樓盤的永泰地

產,最新公佈區內麗坪路68號及麗坪路83號項目分別命名為濶濶(La Vetta)及濶濶(Le Cap)。永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖稱,兩個項目涉227伙,主打四房大戶,現正申請預售樓花同意書,預計上半年獲批,將以現樓形式推出。他稱,九肚山供應較少,且有海景和山景,故認為項目具有優勢,加上息口及供應走勢穩定,對樓市表現感到樂觀。

資料顯示,濶濶總樓面面積14.2萬方呎,提供包括29幢洋房,面積約1,700方呎至3,300方呎;以及40個分層單位,面積約1,600方呎至2,300方呎。而濶濶總樓面面積則約31.8萬方呎,提供68幢洋房及90伙分層單位,面積由約1,600方呎至4,700方呎。兩地於2012年8月及2013年1月共以近45億元購入,樓面呎價分別約9,500元及1萬元。

## 左岸近半億沽出一伙

成交方面,中國海外發展於鴨洲南區,左岸昨以4,988萬元售出第1座26樓A室,按單位面積1,870方呎計,呎價26,677元。

# 李嘉誠：樓價唔會高得太離譜

■ 李嘉誠未有正面評論最近中資高價購買本地地皮。  
記者 張偉民 攝



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長和系主席李嘉誠昨日在出席集團周年晚宴前,回應近期樓價走高的問題。他說:「照計嘅家加咗stamp duty(印花稅),我相信樓價即使會高啲,但唔會高得太離譜。」近期個別發展商推出百多呎的超細面積單位,市民居住面積越來越細,對此他心裏感到「唔舒服」。

## 單位太細「超人」不喜歡

李嘉誠坦言亦不喜歡太細的單位,認為人對單位的面積一定有基本要求,公司過去少有推出這類單位。

李嘉誠說:「比例太細(單位面積)的我哋幾乎都好少,間中一個半個,我個人嚟講都唔喜歡太細,基本人需要的都一定要有。但有時都要就返環境,例如一個人入息咁多,係一個短時間住一個細啲嘅,到佢環境轉好味換個大啲嘅。」

對於最近中資高價買地,他未有正面評論,只說「每個人有每間公司的本事,大家唔同,唔敢批評大公司」。他一再強調公司的目光不只在香港,「我哋土地儲備,收租樓、酒店,服務式住宅都唔少。我目標係固定收入,即係收租一類,差不多任何環境

變動下,最多差十個八個百分點,我相信(長實地產)兩三年(固定收入)會增加50%。」

他以零售業為例,自公司1979年收購和黃,從當年的31家店,發展至今天606家,服務香港700萬市民,但全球店舖便高達13,000多間,服務覆蓋22國家。「如果只係香港,最多咪開多幾十間,已經滿晒,外面賺錢嚟香港派息有咩唔好,所以大家唔好敏感。」

## 「邊度有回報 就去邊度投資」

內地人民幣貶值,問到公司於內地的投資回報會否減少,李嘉誠認為內地回報未必少,舉例去年李嘉誠基金會曾於內地投資一個超過100億的單一項目,投資回報鎖死4至5年。又指公司投資主要看回報率,「邊度有回報,我就去邊度投資。」

對於公司過去一年的表現,他笑說:「就係講今日的環境,自己已相當滿意,個貨幣(英鎊)跌咗20%,但我哋仲可以維持原先個預算,响同事算做得唔錯。」其間再有記者追問李嘉誠退休的問題,他說:「如果我同你講完全無準備就假的,我以前都講過,就算而家話退休,都全部無影響。」

# 「加辣」後更多人看升樓價

香港文匯報訊(記者 莊程敏)花旗銀行昨日公佈2016年市民置業意向調查報告披露,市民自2016年第2季對樓價趨樂觀,看升的受訪者由第1季的9%急增至第4季的43%,反映有更多市民認為政府「加辣」後樓價會繼續上升。

花旗零售銀行業務主管林智剛於記者會上指出,自11月政府推出「加辣」措施後,市民對置業的興趣反而上升,普遍認為樓市仍有需求支持,不過對未來政策的憂慮以及美國加息等不明朗因素,均影響其正式置業的決定。該行預期美國今年會加息兩至三次,每次為0.25厘。

調查顯示,近7成人認為現時不是置業好時機,76%的受訪者都希望樓價下跌,業主中亦有逾6成希望樓價跌,主因希望再次置業及他人能置業。在過去1個月內有睇樓的受訪者中,表示有機會在3個月內置業的比率由第3季的12%下跌至第四季的7%。無樓人士對個人置業信心在過去5年變化不大,當中有56%人士認為未來10年內不會擁有物業。

## 「上車靠父幹」增加

所謂「上車靠父幹」,在過去兩年有購買住宅物業並承接按揭的受訪者之中,認為薪金是主要來源的比率由2015年的74%急跌至2016年的56%。相反,以父母或長輩資助作為主要來源者,則上升2個百分點至27%。有近7成父母願意資助子女首次置業,在過去5年,有9%父母在金錢上資助子女置業,平均金額為50萬元。

## 有樓結婚者不足三成

另外,在已婚80後、90後(21至34歲)受訪者中,只有27%在結婚時擁有物業。在21至29歲未婚受訪者中,55%認為有樓是作結婚決定重要因素,但30至44歲的女士受訪者比率則跌至31%,反映比率隨年紀上升而遞減。

是次調查為花旗委託港大社會科學研究中心,隨機抽樣電話訪問超過500名市民。

# 長安邨443萬登公屋王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)踏入2017年未滿一周,公營房屋二手買賣已錄得破頂成交。據土地註冊處資料顯示,青衣長安邨3座中層7室,實用面積443方呎,上月以443萬元(已補價)成

交,折合呎價感惠1萬元,成交價刷新全港最貴公屋紀錄,較前年誕生的柴灣峰華邨440.5萬元舊紀錄再高出0.6%。至於原業主於1998年以約20萬元(未補價)購入。

## 全港已補價公屋造價排名

屋苑	單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
青安長安邨	安江樓中層7室	443	443	10,000
柴灣峰華邨	秀峰樓高層3室	598	440.5	7,366
將軍澳寶林邨	寶泰樓高層13室	490	430	8,776
薄扶林華貴邨	華禮樓中層6室	544	420	7,721
黃大仙竹園北邨	桃園樓高層13室	447	420	9,396

資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏞

# 港PMI連縮21月後重返擴張

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)香港私營經濟近兩年來首次好轉,日經昨日公佈12月香港採購經理指數(PMI)為50.3,按月上升0.8,雖然升幅輕微,但為連續下跌21個月後,首次重返50以上的擴張水平,反映香港企業活動回復擴張。不過,數字回升並非因新訂單或產出增加,而是採購及生產材料貨存上升所致,或供應商供貨耗時延長所致。

## 來自內地新訂單續減

報告顯示,產出、新業務與就業同時報跌,企業新業務量已連跌21個月,反映客戶

需求仍弱,來自內地的新訂單續減,惟跌幅是3個月來最低。產出量雖持續下跌,但縮減率卻是18個月最低,整體跌幅輕微。若干企業指出,美元強勢對產出增長不利。由於經營活動持續偏軟,企業趁機清理待完業務,積壓工作的減縮周期順勢踏入第22個月。

此外,供應商12月的物流活動較上月頻繁,其配送表現曾於第四季首兩月好轉,但是隨後又再度倒退。調查資料顯示,供應商數量不足是付運暫時延長的原因。另一方面,企業對業務前景信心有所保留,因此不願添加人手,導致12月的整體就業水平告跌。

IHS Markit 經濟師 Bernard Aw 指,香港私營經濟連續21個月轉差後,終於在12月回復增長。企業憧憬市場需求將於未來數月好轉,因此大幅積攢前置庫存,這順勢推高PMI指數。但其他主要數據如產出和新訂單的增長,依然未見起色。此外,香港私營企業再度於年底開刀裁員。內地對香港產品與服務的需求持續減退,產出和新業務量下跌,反映整體客戶需求依然疲弱。雖然如此,有跡象顯示外圍因素正在改善,而內地製造業亦穩步增長,此兩者對2017年香港營商環境有穩定作用,惟增長下行趨勢的風險仍在。