

# 啓德1號II 趁旺加價1.5%

## 累收逾2000票 188伙周末售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、張美婷)新盤爭相出擊，以進取價推售的「港人港地」私人住宅項目啓德1號II，昨日公佈加價1.5%加推63伙2房戶，並於本週六推售188伙，明日截票。另外，長實於元朗意花園最快於農曆新年前上載樓書，作為集團今年頭炮。新世界等於荃灣西站柏傲灣網站昨已開通，區內華懋的「全·城滙」最快下季推售。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，啓德1號II收票情況好理想，昨日加推63伙兩房單位，扣除間隔、景觀因素實際加價1.5%，折實呎價由15,563元到19,606元。消息指，項目折實平均呎價17,879元，折實入場兩房單位876.2萬元，該盤已累收逾2,000票。

被問及同區有新盤部署推出，游偉光指，相信市場購買力足夠，集團將按自己步伐推盤，不會因同業推盤而作出改變。該盤昨日亦公佈銷售安排，明日截票，本週六發售188伙，一客最多買2伙。該188伙未計折扣市價約22億元。

### 長實頭炮新盤推意花園

長實高級營業經理何家欣稱，元朗牛潭尾洋房項目「意花園」最快於農曆新年前上載樓書，預計農曆新年前後開放現樓示範單位，料項目為集團今年第一個推售的樓盤，而項目將參考同區地皮，估計每平方呎約3萬元。

被問及有關項目定價，何家欣稱，同區地皮買入每方呎樓面地價約1.2萬元，而市場估計該地皮未來售價每平方呎約3萬元，預計會參考同區地皮。對於有其他發展商揚言會抄襲他們「天下第一橋」的付款方法，何家欣稱，不怕行家抄橋，冀項目可以幫助市民

換樓置業。項目提供67幢獨立屋，每幢均有獨立門牌，提供3房至5房設計，面積約1,500方呎至2,400方呎。同系元朗世宙舖位暫售31伙，套現逾15億元，尚餘3伙可放售，另外3個則作保留，料項目將會繼續加價。

### 華懋下季推荃灣全·城滙

新世界於荃灣西站柏傲灣網站已開通，料快上載樓書。華懋於荃灣西站城畔項目昨日正式命名為「全·城滙」，集團銷售部總監吳崇武稱，項目最快將於第二季推售，涉953伙，更笑言項目會向長實「抄橋」。今年集團目標為100億元，料為集團歷史新高。

吳崇武稱，項目定價則視乎鄰近樓盤的出價。早前長實趙國雄將以「天下第一橋」推售荃灣「海之戀」，他笑言，集團「一於抄橋」，冀地產代理不用花時間，研究不同發展商的銷售方法，認為行家賣個滿堂紅，集團亦可以趁勢將項目賣得更好。項目包括7座大樓，提供953個單位，間隔由1房至3房，將設有5條行人天橋連接荃灣不同配套。

他稱，集團今年首個推出的項目為九龍塘賢文禮士道項目，西貢碧沙路及碧荔道洋房亦會於年內發售。



中國海外游偉光指，啓德1號II收票情況好理想，相信市場購買力足夠，集團將按自己步伐推盤。 記者梁悅琴 攝



華懋集團吳崇武(左)指，荃灣西站城畔項目昨日正式命名為「全·城滙」，定價視乎鄰近樓盤的出價。 記者張美婷 攝

## 新地：今年供應多 賣樓較辛苦



郭基輝稱：「你好難俾4成首期，除非阿爸阿媽幫你，但未必個個幫喇嘛。」 記者張偉民 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年有大量新盤完工待售的新地，其執行董事郭基輝昨日午餐時坦言「今年賣樓會辛苦」，因為今年私人住宅供應將會是多年來新高，大約有兩萬多三萬伙，建議政府可以考慮放寬按揭，「俾多啲年輕人可以低息貸款置業，首期俾少啲。」

### 公屋供應少 民怨越大

郭基輝續說，政府近年在私宅市場的房屋供應雖然較以往幾屆有進步，但公營房

屋卻嚴重短缺。之前長遠房屋策略提到10年供應公營房屋46萬伙，每年供應的公營房屋為2.8萬伙，但近年每年大約才1.8萬伙。他說：「做家社會好多問題，好似新移民家庭等，所以公屋供應要加把勁，呢個亦都係下屆政府重中之重的政策，否則民怨只會越來越大。」

他續說：「我希望後生仔俾儲錢買私樓之前，都有個居屋，起碼過渡性，等佢可以儲錢。否則試想像剛畢業的後生仔，如果唔係住屋企，而係出

面俾緊租。你點儲錢？點俾到首期？好難。」

### 建議放寬按揭成數

他亦建議政府可以於按揭上放寬，指現時樓價400萬元以下才可向銀行借九成按揭，400萬元至600萬元大約八成多。他說：「做家樓價，已升到普通單位面積400方呎都600萬，我希望按揭上可以放寬啲，俾多啲年輕人可以低息貸款置業，首期俾少啲，俾10%，你都知做家加緊息。」

### 各區新盤最新部署

發展商	長實	華懋	中國海外
樓盤	意花園	全·城滙	啓德1號(II)
位置	牛潭尾新潭路75號	荃灣西站城畔項目	啓德沐寧街8號
伙數	67間獨立屋	953伙	624伙
推盤時間	第1季	第2季	已收逾2,000票，提價1.5%加推63伙，本週六售188伙

製表：記者 張美婷

## 卑利街項目43意向創新高



希慎興業代表 記者吳靜儀 攝

香港文匯報訊(記者 吳靜儀)中區地皮稀有，昨日市建局中區卑利街/嘉咸街發展計劃地盤A截收發展意向，收到43份意向書，破盡歷來市建局項目新高。綜合市場資訊，提交意向財團來自五湖四海，內房企如中海外、萬科置業(海外)、越秀地產、龍光地產等都遞交意向書，業界預料之後招標反應相當理想。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務行政董事張翹楚表示，卑利街及嘉咸街



英皇國際代表 記者吳靜儀 攝

地盤A位於中環，地理位置已有保證。項目可建商住樓面約10萬方呎，該行估值大約15億元，每呎約1.5萬元。假設每呎建築費5,000元至6,000元，興建成本只是再多6億元，總投資約21億元，中小型地產商亦有條件入場，造成今次反應「盛況空前」。

### 投資料21億易入場

因應昨日截收意向的反應，他調高預測標書日後至少收到30份，或會再



越秀地產代表 記者吳靜儀 攝

破紀錄。

項目地盤面積約9,580方呎，提供約84,282方呎住宅樓面(約116伙)，以及約15,715方呎樓面作多用途活動會堂及商業用途，並提供不少於3,229方呎公眾休憩用地。局方列明，為提供可持續發展的生活環境，發展商須列明有關標準與品質、可持續發展和智能系統的要求興建項目。

資料顯示，項目收到43份意向書，較2015年9月西灣河街項目多出5



遠東發展代表 記者吳靜儀 攝

份，刷新該局紀錄。相比2012年4月長實中標的毗鄰B地盤18份更高出1.4倍。

綜合市場資訊，昨日遞交意向書的發展商，包括新地、華懋、中海外、萬科置業(海外)、建灝地產、泛海國際、會德豐地產、永義國際、新世界發展、越秀地產、麗新發展、宏安地產、南豐發展、龍光地產、金朝陽、莊士機構、希慎興業、富豪酒店、帝國集團、遠東發展和英皇國際等等。

## 陳茂波：增地積或引司法覆核



發展局局長陳茂波(左二)指，香港將面對人口老化以及樓齡上升等問題。 記者 吳婉玲 攝

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)發展局局長陳茂波昨出席總商會午餐會，席間不諱言香港欠缺足夠熟地興建房屋，政府亦有嘗試加大地積比率以增加房屋供應，但卻可能引發司法覆核風險。

陳茂波昨以《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》為題發表演講，提到香港將面對人口老化以及樓齡上升等問題，但相信可以將挑戰轉為機遇，將香港發展成更宜居城市。隨著發展古洞、洪水橋及東涌等新發展區，預計可提供數十萬個住宅單位，以洪水橋新發展區為例，計劃撥出100萬平方米商業及酒店用途用地，提供更多就業機會。

### 社會需全面討論面對

陳茂波表示，政府有嘗試加大地積比率增加房屋供應，但由於涉及城規程序，過程中需要花時間，亦可能引發司法覆核風險。除非社會達至全面討論，否則會推遲土地及房屋供應。他又指，香港欠缺足夠熟地興建房屋，故要改變土地用途及規劃，惟在過程中會遇到反對聲音，如果社會亦能作出困難的決定，相信有關問題會更易處理。

## 私宅動工量勢16年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署昨日公佈，去年11月共有6個私人住宅項目動工，涉及1,278個單位，較10月的1,569伙減少近19%。總結去年首11個月，市場已暫錄18,051伙動工量，估計連同12月，全年動工量勢將超越2015全年的18,152伙，或創16年同期新高。

去年11月的6個動工項目中，最大規模為鯉魚涌英皇道856號，涉及447伙。而大埔公路大圍段項目及沙頭角尚澄等亦已展開施工。利嘉閣地產研究部主管陳海潮預計，去年全年私宅動工量將達1.9萬伙至2萬伙，刷新16年新高。

私宅落成量方面，去年11月錄632伙，按月減少6.2%，為7個月新低。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，11月共有6個項目獲批入伙紙，單位最多是油塘PENINSULA EAST(256伙)。不過，若以去年首11個月累計，落成單位合共錄12,061伙，比起2015年全年11,280伙高約6.9%。

### 新批22建築圖則

屋宇署昨日亦公佈批則情況，11月共批出22份建築圖則，最大型項目為新地2015年中投得的屯門海榮路住宅地，提供約277,791方呎住宅樓面及非住宅樓面約21,528方呎。恒地北角木星街13至23號，批建1幢27層高商住大廈，住宅樓面約66,304方呎，非住宅樓面約7,580方呎。

## 陳秉志10億購海名軒商場

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場再錄大額非住宅物業交易。市場消息透露，資深投資者陳秉志等以約10億元向泓富產業信託購入紅磡海名軒3層全層商用樓面。根據泓富網頁顯示，3層樓面共約77,021方呎，以成交價計算，平均呎價12,983元。市場預料交易將於3月完成。

### 英皇逾5億掃西摩道舖位

此外，消息指「舖王」鄧成波新購入8個旺角廣東道、深水埗一帶物業，

包括全幢物業和舖位，總作價逾2億元。英皇國際(0163)公佈，以5.15億元向恒地(0012)購入西摩道1號輝煌臺地下及地下低層之12個舖位，總建築面積13,173方呎，呎價3.9萬元。

### 信德中心不足1年升65%

中原(工商舖)梁秀強亦表示，信德中心招商局大廈11樓09至11室，面積約4,535方呎，成交價約1.16億元，呎價25,579元。據悉，原業主為資深投資者羅守輝，於去年中以約7,028萬元購入

單位，平均呎價15,497元，是次易手業主獲利約4,572萬元，物業價值於約1年間勁升65%。

環亞拍賣師曾傑俊表示，葵涌華景山莊13座高層A室，面積1,118方呎，昨日拍賣開價1,050萬元，獲6組買家競投，終以1,400萬元成交，呎價12,522元，呎價創屋苑新高。土地註冊處顯示，原業主於1992年以608萬元購入，及後至少借貸3次，去年單位淪為銀主盤，單位於25年內升值792萬元或1.3倍。



紅磡海名軒 資料圖片

## 「中美」谷按揭 唔使錢上車

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自政府實施多項樓市辣招以來，在本港置業已難上加難。為求刺激市場交投，按揭轉介移地產代理為一二手樓推出高成數按揭，令買家可以零首期入市。

中原地產及中原按揭經紀等昨公佈「120除舊立新按揭計劃」。中原財務公司董事總經理梁理中表示，最高貸

款成數為新購物業估值之120%，貸款年期最長30年，適用於一二手住宅。相關安排由中原財務為現有物業及新購物業承造「一按」，按揭利率分別為定息6.75%和P加1%(P為5.25%)，按揭金額合共最高1,500萬元。

另一邊廂，經絡按揭轉介亦新推「0首期130%按揭計劃」。經絡按揭轉介

市場總監劉圓圓表示，美聯地產客戶透過該行均可申請，最高貸款成數達新購物業估值的130%，年期30年，利率劃一6.5%，按揭額高達2,000萬元。以一個1,000萬元的新購物業為例，銀行最高承造五成按揭(即500萬元)，若選用該計劃，可承造八成按揭，再加上客戶以另一個現有物業加按，假設

物業為600萬元，最高可借480萬元，即貸款總額達1,280萬元。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，是次提供新按揭方案，期令二手市場轉活。根據該行研究部資料，去年11月雙印花稅DSD調升至15%後，12月二手私宅登記宗數僅錄2,848宗，按月減少逾三成。