1期收14標史上最多 4中資落場

龍光志在必得 力戰黃竹坑站

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市熾熱，中資瘋搶促使地王頻現之餘，港鐵上蓋項目也出現「爭崩頭」場面。港鐵黃竹坑站1期昨日截標，項目規模不小，可建800伙，此前市場對地皮招標反應已十分樂觀，最終亦不負眾望，港鐵公佈收到14份標書，打破歷來標書數量紀錄，入標財團除一班本地「大孖沙」外，中資亦至少有4間落場，包括剛斥巨資買入鴨脷洲利南道地皮的龍光地產。

除了啟德發展區外，近日香港仔一帶刷新多個賣地紀錄，繼鴨脷洲利南道地王以168億元成交，打造官地成交價歷來新高後，港鐵黃竹坑站1期亦刷新鐵路項目收到意向書與標書的「雙紀錄」。港鐵昨日公佈，項目收到14份標書，打破2005年將軍澳日出康城1期收到11份標書的紀錄，成為史上最受歡迎的鐵路項目。此前黃竹坑站1期已因為收到39份意向書創下歷史紀錄。

本地大孖沙群出 組財團謀勝算

項目可建樓面576,950方呎，市傳補地價金額46.84億元，每方呎樓面補價8,119元，雖然項目投資額不低，但昨日依然吸引多個財團以獨資方式入標，包括恒地、新地、華人置業、會德豐、龍光地產、嘉里等，至於言明合資的財團，則有新世界、南豐、遠東發展合組的財團，另信置、世茂、嘉華、永泰地產、資本策略、爪哇6個財團亦選擇合資。

業界人士指，近年中資及新晉發展商加入賣地市場，「做大個餅」，令多幅地皮的標書數量節節攀升，估計未來入標數量會只升不跌。好像上述黃竹坑地，中資包括華潤置地、萬科(香港)、中國海外、龍光地產都有投標。

萊坊：兵家必爭 入標符預期

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，項目入標人數合符預期，估計地價連同投資價將以百億元計，雖然有中資參與，但此項目與鴨脷洲地皮不同，港資比較了解與港鐵的合作模式。他又說，由於市區大型住宅地供應有限，尤其港島區，未來3年只佔全港供應約10%，加上項目位處鐵路站，交通方便，已具備相當優勢，可謂兵家必爭。

食過返尋味 內房龍光再出戰

龍光地產最近才以破頂價買入鴨脷洲地皮，但公司未有停下搶地步伐，昨日亦加入「戰場」。公司投資發展部副總經理林力山表示，之前買入利南道地皮時，就已對南區做了許多研究，包括客戶群、地段優勢等，對南區熟悉所以入標。被問到今次出價會否繼續進取，他說：「只係照計數，我哋覺得個產品可以造啲咩，咁樣去計個價出嚟。」

他認為，黃竹坑站1期位置優越，交通、景觀是入標的考慮因素之一。被問到會否擔心重演1997年信置以天價購入小西灣地皮後樓市即大跌，他說：「公司睇市況投標，都係跟數據，風險管理方面，其實每間公司都會去做，我哋都會做。」展望樓市，他指最近新盤去貨速度理想，對香港房地產長遠有信心。

會德豐：有考慮鴨脷洲地搶高因素

會德豐地產物業估價及研究高級經理何偉錦表示，這次入標出價，有考慮到早前鴨脷洲地高價批出的因素，認為項目在鐵路上蓋，環境及景觀良好，高層亦有海景。雖然中資發展商一再高價在港投地，但他認為香港是自由社會，投標買地屬公平競爭。

據了解，港鐵黃竹坑站1期佔地1.1公頃，對面即為新加坡國際學校及巴士總站。市傳招標條款還包括分紅比例與之前何文田站1期相同為35%，發展商並需額外再出價向港鐵參與競投，主要以該出價「分勝負」。

■龍光地產投資發展部副總經理林力山(右)。

■信置、世茂、嘉華、永泰地產、資本策略、爪哇合組財團的代表。

■黃竹坑站1期（箭咀）昨收到14份標書。 梁悅琴 攝

■嘉里代表

■恒地代表

■華人置業代表

■新世界、南豐、遠東發展合組的財團代表。

■會德豐地產物業估價及研究高級經理何偉錦。

記者顏倫樂 攝

黃竹坑站1期檔案

地盤面積：約1.1公頃

住宅樓面上限：576,950方呎

單位數量：800伙

補地價：約46.84億元

折合每呎樓面補地價：約8,119元

預計落成年份：2022年

標書數量：14份

入標財團：華潤置地、萬科(香港)、華懋、中國海外、長實、嘉里、恒地、新地、會德豐、龍光地產、華人置業、「新世界、南豐、遠東發展」合資、「信置、世茂、嘉華、永泰地產、資本策略、爪哇」合資等

製表：記者 顏倫樂

遠展嘆港投地難 擬增英澳投資

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近年內房積極來香港投地且中標，本港發展商都感慨如今投地難，遠東發展（0035）主席邱達昌昨表示，本港地價好貴，如今入市已好危險，美國一旦加息對樓市有影響，本港樓價已無大升條件，未來走勢料平穩。他慶幸遠展早拓展內地及海外市場，未來會增加於英國及澳洲的投資。

港發展商10年後或變收租佬

邱達昌指出，以營業額計，遠展目前於香港的業務比例只有20%，內地及海外佔80%，香港主要以酒店及停車場為主，亦有7個至8個住宅發展項目。他認為，5年前於香港買樓仍是黃金時期，如今入市好危險，現時房地產已不可以增值，只是必需品，美國一旦加息對樓市有影響。他指，集團會繼續投地，但以前本港只有20間發展商爭地，如今內房企也來港，相當於再增加20間發展商爭地，相信本港中小型發展商好難投到，十年後香港發展商變成收租佬不足為奇。

澳洲樓盤六成買家來自內地

他坦言，香港人一定要團結，因為未來商機都是在內地，相信香港人會比外國人更了解內地。根據美國早前發表的報告指出，內地中產階級目前約2.6億人口，十年後料會升至6.7億。因此，他們首置仍會於內地，但第二套房不少會到香港及海外購買，該公司於澳洲推售的樓盤約60%買家來自內地。內地企業亦走出去，他認為，香港公司要行先一步，又慶幸遠展早拓展內地及海外，即使於香港投不到地，對公司影響相對較細。目前遠展於英國業務佔資產負債比率約2%，未來會增加至10%，澳洲業務由8%增加至15%。集團首席財務總監張偉雄指出，本港及海外項目的毛利率均約35%至40%。

他指出，英國縱然脫歐，但與歐洲有貿易逆差，英鎊匯價下跌20%，加上英國有機會減稅，不會加息，及目前美國對外國不友善，會令部分國家轉到英國投資。集團於倫敦、曼徹斯特都有住宅或停車場業務。

談到遠東發展夥周大福及The Star於澳洲布里斯班的賭場項目，集團董事總經理孔祥達表示，項目於2020年開業，包括有1,000間酒店房間及3,000個住宅單位，集團佔25%股權，股本資金逾2億元。他稱，由於項目為99年期，且有25年獨家組營權，且有3,000個住宅可以隨時出售來套現資金，當地人佔賭場客源80%，對項目有利。

申免費電視牌 永升股東將有變

他又透露，為申請免費電視牌照而成立的永升會有股東變化，將有現有股東退出及有新股東加入，但他以私人名義持有41.1%股權無大變化。永升於2015年4月高調宣佈申請牌照後，一直未獲回音。除了邱達昌以私人名義持有41.1%外，其餘3名股東分別為富力（2777）董事長李思廉、美高梅中國（2282）聯席董事長何超瓊，以及聯想控股（3396）旗下弘毅投資，分別持有16%、14%及28%。

邱達昌指出，傳媒正不斷改進及改變，尤其是手提電話改變生活習慣，不少新聞已可即時看，電視台亦由以往由主導觀眾什麼時間看什麼節目，變成現時由觀眾選擇什麼時間看新聞或劇集。

邱達昌表示，過去兩年個人購入不少內銀股，高息之餘近期亦有升勢。此外，原來他亦有投資觀塘工廈，根據土地註冊處資料顯示，邱達昌透過Yorkfield Investments Ltd.以交吉形式斥1.46億元購入觀塘海濱道151至153號廣生行中心16樓全層、17樓1至3及8室及連三個車位，呎價4,127元。

地王效應 天匯3伙加價3%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）鴨脷洲地王誕生後，再有新盤將貨尾單位加價。恒地於西半山天匯昨將其中3伙，分別是23樓A室、35樓A室及37樓A室，劃一加價3%，加價後售價介乎近1.17億至近1.47億元，呎價介乎47,111元至59,342元。項目亦上載最新銷售安排，於本周五推售5伙，其中18樓A連租約出售。

意花園餘貨或提價逾3%

長實助理首席經理(營業)何家欣昨表示稱，元朗牛潭尾意花園佛洛斯大道1號獨立洋房(大亨屋)將會推出招標，該洋房為5房4套的大亨屋，實用面積2,369方呎，截標日期為3月31日，有信心創項目售價及呎價新高，該盤至今呎價最高逾2.3萬元。

她續稱，項目餘下洋房有機會加價3%至5%，今晚推售的12幢洋房，價單市值約3.45億元。何家欣又指，意花園於一周沽出50幢洋房，平均每間逾2,500萬元，套現逾12.8億元，買家有60%來自港島南區、半山、何文田及九龍塘等傳統豪宅區，另有40%來自新界區，內地客約佔20%。

嘉匯第三批超額逾5倍

嘉華國際於啟德嘉匯今日推售第三批128伙，昨午截止接受登記，共錄收票逾780票，超額認購逾5倍，當中代理票佔2張。該盤暫已累積售出383伙，套現逾37億元。

太古城複式2800萬膺次高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）地王效應發酵，藍籌屋苑再現高價成交，據土地註冊處資料顯示，鰂魚涌太古城雅蓮閣頂層複式戶，日前作價2,800萬元易手，迫近2015年錄得的2,805萬元屋苑歷史新高，按實用面積1,277方呎計算，折合呎價21,926元。原業主於1983年以183.5萬元買入，迄今轉手物業期內大幅升值14倍。

青衣翠怡花園兩房戶造價一日內兩度頂破，中原黎子華表示，6座中層E室，實用面積443方呎，於周日以538萬元沽出，當時一度創屋苑兩房戶樓價新高，折合呎價12,114元。不過紀錄於數小時後迅速被刷新，涉及11座高層D室，實用面積450方呎，較舊紀錄再多2萬元、以540萬元成交，折合呎價12,000元。

多個二手成交創屋苑新高

中原黃啟立表示，粉嶺牽晴間新錄4座中層B室易手，實用面積436方呎，兩房間隔，放盤時叫價490萬元，日前成功以原價易手，折合呎價11,239元，創同類型單位新高價。原業主則於2014年以322萬元購入上址，持貨3年剛約滿SSD，是次轉手升值約52%。

鴨脷洲上周誕生地王後，同區海怡半島錄得首宗二手成交，美聯鄧惠豪表示，涉及6座高層G室單位，實用面積約608方呎，為兩房連套房連士多房間格，以約892萬元獲承接，折合呎價約為14,671元。原業主於1999年以約313萬元購入上述物業，是次轉售物業升值約185%。

唯高達：美今年加息4次 樓價跌7%

■星展唯高達研究部董事及香港房地產業分析師丘卓文。 吳婉玲 攝

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）賣地「天價」成交，最新一期中原城市領先指數CCL創新高，中原集團主席兼總裁施永青更估計今年樓價將會升兩成，但有分析員則唱反調，認為美國今年會加息三至四次，單從利息因素而言，本港樓價會跌5%至7%。

星展唯高達研究部董事及香港房地產業分析師丘卓文昨於記者會表示，預料美國聯儲局今年會加息三至四次，影響市民供樓負擔能力，單從利息因素而言，樓價或會跌5%至7%，不過由於仍有強勁剛性需求，故樓市較難出現大跌的情況。

樓價若再升 政府會出招

丘卓文指，本港失業率維持低水平，加上結婚人數上升，而離婚率亦在過往十年增加一倍，以及外地學生增加，所以對房屋有需求，市場剛性需求比十年前強。對於施永青指樓價會升20%，他認為在短時間內飆升20%的可能性不大，因為相信在這個情況出現之前，政府就會推出新政策出台壓抑樓市。

近年中資頻頻以高價在港投地，丘卓文稱，中資並不是對每塊地都有興趣，多數偏好海景地等優質地皮，而本港發展商亦可以透過收購舊樓或農地轉換等方法增加土地供應，而且擴闊了租金收入佔比，所以預計本地發展商未必會跟隨中資以高價搶地。

另外，他又指，去年本港零售銷售跌8.1%，估計今年將會呈L形發展，即使訪港旅客回升，在人民幣貶值的情況下，旅客的消費力未必回到以前的水平，加上港元強，港人會選擇海外旅行消費，料街舖租金今年跌5%。

美聯：逾6成半家庭「供滿樓」

香港文匯報訊 政府統計處剛發表2016年中期人口統計簡要結果指出，當中關於自置居所及按揭的統計，2016年約121.7萬個家庭擁有自置居所物業，當中約65.7%，即79.9萬戶已供滿樓，無論數目抑或比率均創新高，而數目比起十五年前約50.5萬戶更大幅增加約58.1%。值得留意，已「供滿樓」家庭數目增加之際，租住的家庭數目亦同時上升。報告指出，以全租計算的租住家庭數目於2016年錄約117.3萬戶，比起十五年前約85.4萬戶增加約37.4%。