

陳茂波：減辣恐「幫你變害你」



財政司司長陳茂波相信，即使樓市調整，造成的震盪都不及1997年。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價不斷上升，市民置業成本越來越高，上車難度大增。市場觀望政府會否於樓市辣招上作出調整。財政司司長陳茂波昨日出席財經事務委員會時，強調現階段不宜放鬆任何條款助市民上樓，因為協助供款能力比較低的市民入市，只會令他們受害，而推出任何放寬措施亦會被解讀成助長樓市炒風，「火上加油」。

昨日的財經事務委員會上，有議員問到現時樓市泡沫增加，政府有何應對方法，陳茂波回應指，雖然樓價升至高位，但相信即使樓市調整，造成的震盪都不及1997年。他指出，金管局已推出8輪逆周期措施，現時買家借貸比率遠低於1997年，經濟基本因素良好，沒有過度消費及借貸，

銀行資本充足比例高至18%至19%，遠高於國際要求，不良貸款比率低於多個國家，對本港金融安全及抗震能力有信心。

樓價較97年高峰期高89%

不過，他亦多番提到現時樓市風險甚高，好像本港4月整體樓價較1997年高峰期時已高出89%，供款負擔比率升至66%，已超出市民負擔範圍。而目前市場情緒亢奮，若果美國聯儲局收緊資產負債表，國際資金流或變得急速，息口上升或較預期快，在未來住宅供應持續增加下，置業人士應該冷靜，並留意相關影響。

至於商用物業租金貴的問題，陳茂波指，本港不論甲級寫字樓或工廈等空置率低，以致租金無可避免上升，本屆政府任

內出售樓面面積達90多萬平方米的非住宅用地，但樓宇落成有一定的滯後。他相信，隨着未來數年土地供應的單位推出及各項發展，相信問題將獲紓緩，政府無意就商業物業採取租務管制。

推限購怕市民「衝入市」

有議員關注市場上「借人頭」避稅買樓的情況，質疑樓市投資活動是否有減少，陳茂波表示，留意到市場有不少促銷方式，呼籲市場要看清楚，又指如果委託未有物業的人士買樓以迴避印花稅，當中涉及風險亦有可能涉嫌違法。他又指出，近期有父母為子女支付首期，令償還的按揭貸款增加，雖然本港抗震能力高，但對買家個人而言仍需審慎。

被問到政府會否在本港的新發展區項目推出限購措施，陳茂波指，政府的住宅物業政策是以港人優先，但現階段不合適評論會否有限購措施，因為若推出限購，可能會有一些人會「衝入市」，如不推限購，亦可能會催谷樓市。

陳茂波說，環球憂慮保護主義情緒，香港屬於很小型經濟體，沒有條件與其他地方作保護主義抗爭。他指，未來會堅持自由開放市場，亦會爭取更多雙邊及多邊合作協議。

他又說，有關加入東盟自由協議談判已完結，香港可以加入東盟，估計今年底可簽署相關協議，對香港有很大幫助，因為中國內地及東盟亦是重要市場，可某程度上分散風險。

海之戀呎價挑戰荃灣新高

122伙新貨截飛 登記超額26倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市瘋升，長實昨日決定趁勢以發價單形式提價加推荃灣西海之戀最後6伙極高層單位，加幅介乎2%至10%，定價呎價分別為一口價31,250元及31,251元。若成交，定價呎價挑戰荃灣區新高價，折實呎價亦要2.5萬元，770方呎三房戶折實入場1,925萬元。至於已提價最多10%的海之戀第三批122伙昨日截票，累收3,300票，超額登記26倍。



長實地產投資董事郭子威(右)稱，近期人民幣轉強令內地客回流香港樓市。

長實地產投資董事郭子威表示，海之戀第一期昨日加推最後6伙，加價2%至10%，實用面積由770至1,149方呎，其中4伙呎價為一口價31,250元，另外2伙呎價為一口價31,251元，定價呎價為荃灣區新高，又可享受沿有優惠。該6伙位於最單邊的第6座最高層單位，景觀眺望汀九橋。

提價加推6伙極高層戶

根據價單顯示，該6伙分佈於第6座49及50樓的B、C、D室，間隔三房至四房，定價2,406.3萬元至3,590.6萬元，優惠及折扣

不變，若以即供付款最高折扣20%，折實入場1,925萬元，呎價2.5萬元。目前區內成交呎價最貴樓盤為柏傲灣，上月第1A座57樓B室以2,080萬元售出，呎價達25,182元。

至於已提價最多10%的海之戀第三批122伙昨午3時截票，消息指，累收3,300票，超額登記26倍。

該批單位於今晚推售，郭子威表示，今批反應仍熱烈，相信是因為樓價指數再創新高，及已預期美國6月加息等因素，近期人民幣轉強亦令內地客回流香港樓市，相信今晚海之戀第三批開售時會反映出來。海之

戀短短6日已沽842伙，套現89億元。

南豐康城六期上蓋動工

此外，南豐發展參與發展的港鐵項目日出康城六期已經完成地基建工程。項目總承建商協興建築於上周五舉行項目工程動工典禮，正式展開項目上蓋工程。

南豐發展董事總經理蔡宏興表示，日出康城六期為集團於2015年初投得的發展項目，隨即進入地盤施工階段；第一階段的地基工程已經完成，緊隨進入興建上蓋工程的部分，項目進度理想，期望會於2020年竣工。



李家傑(中)認為，香港樓市需求大，即使回落，幅度亦不會大。旁為李家誠(右)及林高演。

李家傑：林鄭有魄力解決房屋問題

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地(0012)及恒發(0097)昨日舉行股東會。會後恒地副主席李家傑被問到對即將於7月上任的新一屆政府的期望，他形容，候任特首林鄭月娥「非常有魄力」、「好有經驗」、「好有承擔」，公司對她的政綱亦非常認同。他相信當她上任後，會積極地回應市民訴求，以及逐步解決香港的不同問題，例如房屋及土地問題。

昨日恒地舉行股東會，主席四叔李兆基雖然有出席，但罕有地於股東會後沒有與傳媒見面，只得恒地副主席李家傑、李家誠、林高演見記者。

被問到為何四叔不見記者，老臣子林高演笑稱：「昇佢(兒子)表現吓自己嘛，同你哋(記者)多啲往來吓嘛，啱啱啦。」李家誠聽聞記者的發問後，亦神情輕鬆，並以笑聲回答，笑說：「我諗今日其實唔係話特別好啲野同大家講，(所以)我哋見下你哋都得。」被問到四叔的身體狀況，李家誠連說：「好呀好呀。」

232億購地王 暫無融資壓力

恒地早前以232.8億元投得中環美利道商業用地，李家誠認為，地皮商業價值高，地點優越，中標價錢是值得。集團淨負債比率為13%，仍處於低水平，暫時沒有融資壓力。

提到中資發展商在香港高價買地的情況，李家傑表示，內地一向有高價搶地，不知內地發展商如何計數，但集團會按照自身情況計算，會理性出價。而被問到會否再出售非核心資產，李家傑表示，有好機會便會再作考慮。

南豐：樓市不能與97直接比較

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）由領展及南豐合作發展的觀塘海濱道77號商業項目，昨天正式命名為海濱匯，意向呎租約30元至40元。領展資產管理行政總裁黃國龍介紹，項目動工以來成功節省6億元建築成本，並推前落成日期，原預期於2019年落成，現較原先預期早6個至12個月。

觀塘海濱匯意向呎租30元

仲量聯行九龍商業部主管鄧錫銜稱，早於

去年底摩根大通已落實預租海濱匯，總樓面約22萬方呎，分別為3層全層及3層半層。

對於有評論認為目前樓市與1997年相似，南豐發展董事總經理蔡宏興出席命名儀式後表示，兩者不能直接比較。他認為目前薪金水平與當時不同，不能單憑樓價去判斷。又指，樓價隨本港經濟發展向上，目前本港金融體系仍然穩健，有助減少泡沫。

早前南豐獨資以246億元投得啟德商業地，破全港商業地成交金額紀錄，蔡宏興認



領展及南豐合作的海濱道項目命名為海濱匯。

怡東酒店擬售 估值274億



怡東酒店於1973年開幕。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）商業地價近月不斷攀升，文華東方昨日宣佈，由於本港商用物業估值高企，公司決定測試對可能出售銅鑼灣怡東酒店的市場反應。市場對項目的估值介乎274億元至342億元，每方呎樓面地價約4萬元至5萬元。物業於2年前已獲批圖則，准建1幢26層高的商業大廈(建於4層地庫之上)，涉及商業樓面684,006方呎，反映文華東方早已有意重建怡東酒店、又或為出售物業增值。

獲批圖則重建商廈

文華東方宣佈，就有關怡東酒店的長遠策略方案進行檢視，並決定在檢視的過程中測試對可能出售該項物業的市場反應。公司指，對項目的發展方向未有傾向，而目前推測檢視的結果亦言之尚早，未來將適時作進一步公佈。

怡東酒店於1973年開幕，屬四星級酒店，位處銅鑼灣告士打道281號，為銅鑼灣地標之一，共提供865間客房及21間套房，大部分房間均可享維港海景。酒店在2005年裝修，據酒店網頁顯示，酒店現時每晚房價由1,380元起，最貴的怡東套房，一晚要1.8萬元。

公司於新聞稿特別提到，怡東酒店是旗下唯一

沒有以文華東方品牌命名的酒店。又指文華東方現時在19個國家和地區經營29家酒店及8個酒店管理式住宅項目，除屬四星級的香港怡東酒店外，其他所有酒店均屬五星級豪華酒店。

項目過去曾因為高度限制與訟，翻查資料，2011年文華東方曾經因為項目被城規會設置高限，認為限制項目發展，與銅鑼灣另一大地主希慎齊齊入稟法院提出司法覆核，要求推翻決定。希慎一方去年9月於終審法院被裁定終極上訴得直，而怡東酒店與城規會的訴訟日前則以雙方同意傳票作結，法庭直接判怡東酒店業主勝訴。

黃竹坑W50高層918萬求售

另外，黃竹坑港鐵站於去年底正式通車，黃竹坑區商業發展前景看俏，新近有業主趁勢放售黃竹坑W50高層單位。中原(工商舖)寫字樓部副營業董事郭紅梅表示，放售單位為23樓07室，面積約612方呎，意向呎價約1.5萬元，意向價約918萬元，以交吉形式放售。據悉，業主於2014年以呎價約1.3萬元一手購入，近期有感黃竹坑港鐵站全面開通後，區內商廈需求大增，故決定推出物業放售；同時，該物業亦作招租，月租約1.53萬元，平均呎租約25元。

維景灣畔相連戶雙破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價持續向上，各路屋苑紛紛破頂個案。中原地產伍錦基表示，將軍澳維景灣畔一對相連戶成交，涉及1座高層C及D室，實用面積共1,020方呎，以1,764萬元易手，平均呎價17,294元，造價及呎價均創下屋苑歷史新高。

伍錦基續指，上址早於去年3月僅開價1,600萬元放售，最終以1,764萬元沽出。原業主於2011年以1,000萬元買入上述物業，持貨6年現易手賬面升值1.3倍。據悉，屋苑對上一宗巨額成交於上月錄得，涉及11座中高層C及D室以1,703萬元成交，實用面積1,131方呎，平均呎價15,057元；而今次成交價較此高出3.6%。

北角富豪閣呎價17442元

世紀21北山地產嚴智賢表示，北角半山富豪閣2座中層A室，實用面積860方呎，獲區外換樓客以1,500萬元承接，折合呎價17,442元，成交價及呎價均創下該屋苑歷史新

高。原業主於2007年購入上述物業自住，當時作價625萬元，持貨10年單位期內升值1.4倍。

葵涌新葵芳花園錄得「雙破頂」成交，美聯物業袁佩雲表示，涉及單位為C座高層6室，實用面積約為408方呎，作價593萬元成交，折合呎價約為14,534元。原業主於2010年以約225萬元購入上述物業，迄今轉售升值約164%。

天宇海中層反價30萬元

另外，馬鞍山天宇海連錄反價個案，利嘉閣楊震霆表示，天宇海2B座中層D室，實用面積約666方呎，原業主放盤約5個月，原開價820萬元，後成功反價30萬元，最終以約850萬元沽出，折合呎價約12,763元。另一反價單位為天宇海1B座中層A室，世紀21奇豐物業蔡蓓介紹，物業實用面積787方呎，原開價1,000萬元，獲洽購後原業主反價5萬元，終以1,005萬元易手，折合呎價12,770元。