海航啓德消失的1200伙

制發展商興建單位數量,令供應提升流於 空談。像海航系日前公佈啟德4幅地皮上 興建約1,900多個單位,若按照政府規劃 藍圖,該4地應供應3,114伙,換言之較足 足少了約1,200伙或近四成,項目亦搖身 一變成平均單位面積逾千呎的豪宅項目。

單位面積飆 伙伙逾千呎

政府2015年曾向城規會呈交一份文件, 提到多幅啟德住宅用地預計可建單位數量。 其中,海航系公司買入的4幅地皮,按照當 時規劃藍圖,可提供單位介乎614伙至975 伙之間,總數達3,114伙,單位平均面積約 636方呎至670方呎,屬中型單位項目,與 區內多個現時正開賣的新盤規模相若。

然而,按照海航日前披露資料,整體項 目擬建單位僅1,900多伙,足足較政府原來 預測少約39%,市場少了逾1,200伙單位供 應,這還未計發展商管理層曾指部分單位 會作為員工宿舍等因素。此外,以項目總

積大增至逾1,000方呎,令項目變成大型豪 宅,與政府當初供應方向顯然有大出入。

再對比同區發展中的項目,包括啟德1 號I及II、天寰、嘉匯、龍譽及OASIS KAI TAI,雖然最後實質興建的單位數量 亦與政府預計有出入,但差距不大,落差 只有約30伙,幅度約3%之內。而平均單 位面積亦能保持600多方呎至700多方呎 左右,維持中型項目規模。

發展局: 地契無要求數量

就此問題,發展局發言人回覆,政府於 該4幅地皮的地契上並無要求單位的提供 數量,故無法控制發展商供應多少單位, 又指興建多少單位屬發展商的商業決定。 問到會否影響政府於啟德區內的單位供 應,發言人未正面回覆,只反覆強調政府 近年每年私宅土地供應均達標。資料指, 啟德區私宅單位數量約2.94萬伙,消失的 約1,200伙相等於單位總量4%。

業界人士指,政府每年均以內部估算的

供應數量,之後就對外公佈每年私宅土地 供應「達標或超標」。惟同時,政府卻沒 有控制發展商興建單位的數量,令私宅供 應變得頗多「水分」,令參考價值大減。 翻查資料,發展局近期曾指上半財年已達 全年目標,半年供應超過1.826萬伙

據了解,海航方面已向屋宇署提交圖則 並等待審批。屋宇署發言人指,署方須要按 照《建築物條例》及其附屬規例的審批,並 會按制度把圖則轉介予其他相關部門,由他 們就其關注或規管的範疇進行審議。發展局 則未回應會否過問項目的圖則。

負責整個項目發展與管理的香港國際建 投回覆指,啟德4幅土地的規劃是根據賣 地條款及項目本身的發展策略決定。問到 是否看好之後大單位市場,國際建投指, 隨着香港經濟穩定增長令市民收入增加, 加上部分家庭內的成員增加,均會支援市 場對大單位的需求,而項目單位設計上亦 會有不同面積供選擇,以迎合不同層面的 ■香港文匯報記者 顔倫樂

啟德住宅地政府與發展商單位估算差距

地盤	可建樓面	原估算	興建/擬建	相差	地產商
	(方呎)	單位	單位		
啟德1號I	418,235	546	545	↓1伙/0.18%	中國海外
啟德1號Ⅱ	462,045	602	624	↑22伙/3.65%	中國海外
天寰	519,794	824	822	↓2伙/0.24%	建灝地產
嘉匯	551,343	869	900	↑31伙/3.57%	嘉華國際
龍譽	600,836	927	930	↑3伙/0.32%	保利
OASIS KAI TAK	413,015	628	648	↑20伙/3.18%	會德豐
啓德第1K區3號	654,602	975	1,900	↓ 1,214 伙/38.99%	海航系公司
啓德第1L區3號	397,967	614			
啓德第1L區1號	425,361	669			
啓德第1L區2號	551,138	856			
啟德第1K區2號	574,259	876	未有公佈	/	嘉華國際
啟德第1K區1號	575,503	881	未有公佈	/	合景夥龍湖
資料來源:地政總署	記者 顏倫樂				

My Central傳炒籌 每個100萬

公司名義抽籤 揸靚籌連「殼」賣



香港文匯報訊(記者 梁悦琴)久違了的炒籌又復現。長 實旗下上環 My Central 首批 80 伙昨日截票,累收超過 1,200 票,超額登記14倍,單位今日發售。市傳入票者中超過100 個為公司名義,當中有入票者將籌號放售,指明如果今日開 賣前抽籤獲得較前籌號,可即場將公司「賣殼」,把股權轉 售以變相賣籌,叫價100萬元。

業銷售條例的規管範圍。 根據市建 局規定,公司名義買家認購單位數目 不得多於10%,以該盤共有185伙 計,即全盤最多只有18伙可供公司 名義客選購。

銷監局:不屬規管範圍

該盤今次銷售安排分開3組,最先 認購組別,需要認購兩伙「毗鄰物業 組合」,或兩個或以上3房單位。以 認購項目6樓A室及B室為例,兩伙 籌者將以6,167萬元接貨。

政府於2010年推出「九招十二 式」規管樓宇銷售措施後,市區重建 局同年再推額外「八招」強化措施, 包括取消內部認購,首批單位只能售 予個人買家,公司名義買家認購單位 數目不得多於10%,而任何買家最多 只可購買兩個單位;發展商則要在24 小時內公佈成交資料,包括發展商高 層買樓申報,並要在派發價單一個小 時之內,在公司網頁及售樓處公佈

長實:或今日提價加推

長實助理首席經理(營業)何家欣表 折實售價共約4,667萬元,以公司名 示,對 My Central 今日開售首批80 義買入須支付三成税款,即約6.067 伙銷情有信心,視乎銷售情況決定是 萬元。炒籌者叫價100萬元,有意接 否即日加推,並有提價空間。她又 稱,首批入票的向隅客,下一輪銷售

有機會優先選購

長實亦夥拍經絡按揭及中原按揭推 出H+1.28%按揭計劃,全期息率低 至H+1.28%,上限鎖定為P-3.1%, 按揭貸款最長30年,現金回贈最高 1.6%。經絡按揭轉介市場總監劉圓圓 表示,有關按揭相比一般H按可節省 利息開支約6.7%,相比P按計劃更可 節省利息約16%。

提供H+1.28%按揭計劃

Vra |

My Central J 低息搜夷計劃

全域最低H接低至 H+1.28%

全無物各島號16%利息開支

My Central 昨亦上載新銷售安排, 於下周一發售另一批30伙,並列明 只限受項目重建影響的前業主認購

君豪峰擬提供85%一按

另一邊廂,恒地營業(一部)總經理 林達民表示,鰂魚涌君豪峰日內公佈

首張價單,至少提供約93伙,主打 兩房戶。至於售價會參考過去半年港 島區新盤開價,並積極考慮提供80% 或85%一按,有可能今日開放示範單 位予恒地會會員參觀,部署月內賣

■長實何家 欣(右)及經

絡按揭劉圓

圓介紹最新

按揭計劃

林達民指,因不少東區準買家對兩 房戶有需求,君豪峰首批主打兩房 戶,該盤兩房戶共有約53伙,面積 約400多方呎。此外,按各單位實用 面積計,每方呎管理費介乎4.18元至 4.91元。

他又稱,政府建議推出港人首置上 車盤屬資助房屋,主要解決基層住屋 需要,但私人住宅買家亦希望物業有 升值潛力,兩者客源有所不同。由於 中小型住宅需求始終大,集團會根據 市況來興建多一些中小型住宅單位。

麗新3樓花盤套60億



■麗新發展副主席周福安

香港文匯報記者彭子文 攝

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)麗 新集團系內四公司最新公佈截至7月 底止財年全年業績(見圖)。麗新發 展(0488)副主席周福安昨日於傳媒 茶敘表示,旗下三個樓花項目合共套 現60億元,包括將軍澳藍塘傲(44 億元)、深水埗逸新(5億元)及馬 頭角喜築(11億元),預計2020年 全部入賬。另外,公司期望明年下半 年出售西灣河街樓花項目,提供超過 100伙,主要為細呎數單位。

周福安:樓價「企得幾穩」

對於本港樓市走勢,周福安認為 有定案。

樓價會「企得幾穩」,未必會大升 大跌。他解釋指,現時美國加息步 伐放緩,對樓價有幫助,加上內地 及香港經濟表現向好,帶動市民入 息增長,相信有望支撐樓市,集團 會繼續留意投地機會。

周福安又指,現時公司無集資需 要,最近麗新發展發行新債主要是 2013年債券於明年初到期,新發行 債券的利息為4.6厘,較舊債的5.7 厘為低,反映公司有實力。

横琴項目商討二期發展

同時擔任麗豐控股(1125)主席的 周福安表示,横琴創新方項目第一期 預期明年底落成,2019年初開業,期 望可吸引部分長隆度假村的客源,帶 來穩定收入。

他透露,正與政府商討第二期的橫 琴項目發展安排,集團期望將皇家馬 德里足球娛樂體驗中心與保時捷體驗 館於創新方第二期推行,惟待收購有 關土地後才可作實,具體投資額則未

麗新系全年業績表

公司	麗新國際	麗新發展	豐德麗	麗豐控股
	(0191)	(0488)	(0571)	(1125)
營業額	18.08億元	17.04億元	26.77億元	13.27億元
變幅	-8.3%	-8.8%	-20.5%	-35.1%
純利	14.57億元	20.94億元	5.14億元	14.77億元
變幅	+113%	+82.3%	+536%	+69.1%
每股盈利	3.824元	3.465元	0.378元	4.547元
末期息	6.85仙	10仙	不派息	20仙

資料來源:各公司

KADOORIA 現樓擬標售



■中信泰富關潔瑩指,加多利山KADOORIA售 價參考港島太平山、渣甸山等。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅市道暢 旺,14年來再度於香港賣樓的中信(0267)旗下 中信泰富將推售何文田加多利山嘉道理道 KA-DOORIA。中信泰富物業代理董事關潔瑩昨日表 示,項目最快本周上載售樓書,計劃以招標形式 出售,亦不排除保留部分單位作收租用。

售樓書最快本周上載

關潔瑩表示, KADOORIA 位處嘉道理道 111 預售。 至133號,共有77伙,當中23伙為特色戶,每幢 3,200 方呎,包括兩房至四房戶,並有116個車 萬方呎,可重建樓面約15萬方呎。

位,每個單位可配1.5個車位。

她稱,該盤最快本周上載售樓書,計劃以招標 形式出售,售價參考港島太平山,渣甸山等,山 頂豪宅新盤 Mount Nicholson 是參考之一。項目 已屆現樓,有機會月內開放現樓帶裝修單位,並 會與大昌行合作安排賓利房車接載貴賓由金鐘中 信大廈(展銷廳所在)去現樓參觀。她直言,區內過 去20年只有12伙新盤單位推出,集團會惜售此項 目,不排除保留部分單位作收租。

不排除保留部分單位作收租

她指,集團對上一次於香港賣樓已是2003年推 售壽山村洋房,惟一直留意市場動向。而一手條例 實施多年,今次銷售已準備得好好,清晰如何鋪 排,跟足法例,亦讓買家清晰知道自己所買單位。

落禾沙項目2019年預售

她又稱,集團於兩年前投得的馬鞍山落禾沙項 目,已完成地基工程,最快於2019年上半年進行

KADOORIA前身為嘉陵大廈,屬中信泰富旗 單位有獨立門牌,單位面積由1,267方呎至近 下收租物業,其後拆卸並作重建,地盤佔地約6



華置與甘比增持恒大

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)華人置業 (0127) 昨日公佈,公司在過去一個多月在市場 大股權增至約7%。

持股約7% 市值超華置

華置聲明稱,由今年4月至昨日,公司已在公

6.23%。此前公司在8月底公佈當時已持有約 繼續增持恒大集團(3333),連同主要股東之信託 7.663億股恒大股份,即在過去一個多月再增持 9.195億股恒大股份,相當於約7%股權。以昨 人兼執行董事陳凱韻(甘比)所持股份,持有恒 約5,319萬股。單是10月4日至19日中午計,集 團購入恒大股票佔公開市場總成交額及成交量 9.195億恒大股票市值超過265億元,已超過華 8%。恒大昨收報29.2元,以華置持股計,市值 約239億元,較其買入價增值119億元。

此外,華置表示,獲陳凱韻通知其截至昨公 開市場以總價約120億元購買約8.195億股恒大 佈日個人持有1億股恒大股份,相當於後者已 收益以反映公平值計量之金融資產

發行股本約0.76%,較8月底增加6,500萬股。 連同華置的持股,陳凱韻被視為持有合共 日收市價計,陳凱韻個人持有連同集團持有的 置市值 (約257億元)。

華置表示,董事會對恒大的整體發展前景充 滿信心,而其購入的股份已計入通過其他全面