

# 萬科屯門逾千伙項目上半年推 積極增香港土儲 正洽談買入地盤

中資近年在港的地產投資項目開始步入成熟期。萬科在港首個獨資銷售項目、屯門掃管笏路99號項目，涉及單位1,154伙。萬科香港業務部副總裁（市場營銷）周銘禧上周五在深圳透露，項目本月將會有進一步消息公佈，並指銷售準備工作已近尾聲，希望盡快取得預售樓花同意書，以在今年上半年發售。

■文、圖：香港文匯報記者顏倫樂

萬元起，已接到不少外籍人士及公司客查詢。

問到來年投地策略，周銘禧強調萬科在香港是計劃長期發展，對香港未來發展充滿信心，所以一定會積極增加香港土地儲備，不論地區與地盤大細，只要利潤合適都會考慮購買。他又透露，正有項目洽談中，而公司增加土儲的渠道不限於官地競投，私人地皮及市區重建項目亦會考慮，亦不排除與其他發展商合資競投土地。

## 福榮街項目計劃年內賣

除掃管笏路項目外，系內長沙灣福榮街項目亦計劃年內推售，提供約400至500伙。但周銘禧指，目前仍然未完成福榮街項目的設計，因為未決定把什麼地區元素放入去，亦計劃因應當區年輕買家調整單位開則。據了解，萬科置業(香港)於2016年2月以13.06億元投得福榮街地皮，可建樓面約30.74萬方呎，當時每呎樓面地價約4,249元。

他表示，萬科於每個項目都會加入當區特色，好像灣仔The Luna外牆就類似活字印刷，因應灣仔以前印刷業蓬勃。而屯門項目亦會因為近海、行山徑及國際學校等而作出設計。他續說，The Luna服務式住宅將於4月營運，早前推出5層約30伙預租，並有20%折扣，開放式及一房折後月租約由2萬元起及2.8

## 公開標價可提高透明度

對於港府日前公佈，日後會公開所有官地投標價錢。周銘禧認為此舉可提高透明度，除發展商外，市民亦可掌握更全面資訊，對市場有正面作用。而萬科置業(香港)一向風險評估嚴謹，公開所有投標價，可以讓其有更多市場數據去準確估算市場形勢。

問到對財政預算案後的樓市，他指今年經濟表現樂觀，對於樓市及土地市場有正面影響，而目前地價走勢向上，反映發展商對後市有信心。他又預期，今年樓市穩中有升，樓價或有波幅，但會在合理範圍內上落，主要受息口因素、市民需求及土地供應等影響。



■ 萬科香港業務部副總裁（市場營銷）周銘禧稱，地盤不論地區與地盤大細，公司只要利潤合適都會考慮購買。

萬科集團高級副總裁兼物業事業本部首席執行官朱保全表示，萬科物業發展（主要業務為物業管理）未來將與萬科地產業務一起到香港發展，管理萬科目前在港的3個項目。

他強調，公司對香港市場相當重視，亦打算在香港長遠發展，未來項目的物管會更本土化，工作人員都來自香港本土，管理的技術支援則由萬科總部提供。

## 視港為向外發展平台

萬科物業發展過去一直只在內地發展，管理2,356個項目，應用多項先進智能科技。香港為公司在內地以外首個向外發展地區，朱保全表示，目前方向是先把香港業務做好，擴張並非主要目的，反而會將香港視為一個向外發展的策略平台，檢視萬科的技術是否能被國際認同，能否對接國際標準，作為未來於亞洲其他地方發展時的參考。



■ 萬科朱保全(左三)指，在港項目的物管會更本土化。



■ 萬科中心由美國建築大師 Steven Holl 設計。

## 「綠色」總部成影視取景地

萬科集團總部位於深圳大梅沙的萬科中心，外形極為獨特，有「漂浮的地平線」之稱。據了解，它是由美國建築大師 Steven Holl 按照萬科提出的理念「漂浮的地平線，躺着的摩天樓」而設計出來，項目總建築面積約12.1萬平米(130.24萬方呎)，為集會議、學校和辦公於一體的大型綜合性建築。

## 採多項綠色建築技術

有別於內地很多奢華的大樓建築，萬科中心採用多項綠色建築技術，如大量

使用竹子替代木材，因為竹子是一種快速生長的建材，而且在視覺與嗅覺方面都相當優越，並且有多個自然採光井，於室內引入戶外陽光。另外，整個項目亦大量種植樹木，道路並採用滲水磚，以循環水資源，亦多處進行廢物利用，好像把廢棄鋁材再生為建材。

由於項目外形以及建築內部都極具特色，過去多次被影視作品選為拍攝場地，好像電視劇《使徒行者2》中的警察辦公室就是在萬科中心取景，周星馳導演的《美人魚》場景也是在此月開學。

拍攝。

## 多用途建築兼備學校

總佔地面積約6.2萬平米(約66.74萬方呎)的深圳萬科中心於2006年10月動工，2009年9月完工，底部採用不同顏色來區分不同用途。其中，藍色區域是科技公司辦公區；橙色區域是正在裝修的梅沙書院初中部；紅色區域是萬科梅沙書院高中部，學院是和深圳中學聯合辦學的一所國際性學校，已於2015年9月開學。



■ 萬科企業文化崇尚健康生活，萬科中心內有大量運動場所。

## 政府未加辣 二手見轉旺

續。美聯上周末錄得13宗成交，按周增5宗。

市場消息指，沙田上車屋苑偉華中心3座中層F室，面積358方呎，剛滿3年額外印花稅(SSD)期限，業主即以638萬元沽出單位，為屋苑首度升破600萬元個案，折算呎價17,822元。匯豐銀行對上述單位估值605萬元，是次造價高銀行估價5%。同座低7層F室，一年多前以475萬元成交，這次造價高出163萬元。

## 寶盈登將軍澳居屋王

另外，世紀廿一魏仕良表示，將軍澳寶盈花園8座高層C室，實用面積484方呎，兩房兩廳，綠表客以538萬元承接，實用呎價11,115元，創下將軍澳居二市場新高價。不過，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，將軍澳一手新盤以貼市價推售大批單位，搶去部份二手客源，二手屋苑交投步伐會有所放緩。

## 十大屋苑上周末交投情況

代理行	成交	按周變化
美聯	13宗	↑5宗
利嘉閣	12宗	↑7宗
港置	9宗	↑6宗
中原	8宗	↓1宗

資料來源：綜合各代理行消息



■ 天水圍嘉湖山莊表現最佳，繼續突出。

資料圖片

## MALIBU 累收逾3500個登記



■ 會德豐副主席梁志堅(左)及會德豐地產常務董事黃光耀。

香港文匯報訊 (記者 張美婷) 新一份財政預算案推出後首個周六，不少大型新盤陸續推出新一輪開盤攻勢，市場過去兩日錄逾42宗成交，較上周25宗為高。

## 財案後首個周末一手回升

另外，會德豐將軍澳日出康城 MALIBU 首批320伙，昨日截至晚上7時全日收逾1,500個登記；3天累收逾3,500個登記，逾10倍超額認購，而3天共逾25,000人次參觀，登記量及參觀人數乃集團往過項目首3天之新高。集團正積極考慮加推應市，並於3月上旬安排首輪銷售。

會德豐副主席梁志堅昨於記者會

表示，MALIBU暫逾2,500張入票登記，雖然將軍澳新盤眾多，不過各盤均能沽清，故看好區內發展。他續指，項目將於短期內加推，將是少量高層單位，而價錢將反映單位樓層及質素。

另外，會德豐公佈，項目登記人士中，超過55%有興趣2房，30%有興趣3房，15%有興趣1房。此外，項目亦吸引大量年青客，4成登記人士為25歲至35歲、3成為35歲至45歲。而大手逾100組客戶有意購買2個或以上單位。

其他一手方面，賭王四太梁安琪旗下尚嘉地產灣仔壹嘉錄得成交，一手銷售網顯示，26樓A室及D室一房單位，面積同為420方呎，各以1,360萬元獲同一組買家購入，實呎32,381元，2伙合共涉資約2,720萬元。

## 大手客掃63 Pokfulam

九江西營盤新盤63 Pokfulam獲大手客買入，市傳有兩組買家分別購入7伙及8伙，其中一組客購入7伙涉及9,089萬元，單位分佈於15至22樓，平均呎價2,93萬；而購入8伙的買家斥資6,494萬元購入8伙，平均呎價2,89萬元。

## 中電夥創科拓新技術

要有3方面：一是數據分析，希望能應用於公司業務營運上，如協助預測用電量及維修需要等；二是智能及自動化，應用於客戶的使用層面上，如智能電錶等服務；最後是為城市整合方面，如地下電線的檢測，風力發電場的感應器等。他指出，目前已推出一系列試驗計劃。

## 支持發行綠色債券

他續指出，自1994年中電開始發展核能以來，目前已佔香港整體能源需求25%。他認為，可再生能源除能減少碳排放，價

格亦會相對化石燃料較低波動性。他希望，中電能夠配合政府的目標，於2020年時令天然氣比例增至50%，另外核能發電及燃煤發電各佔25%，至2030年時將燃煤比例進一步降低。政府於財政報告中建議推出借款上限為1,000億元的綠色債券發行計劃，藍凌志指出，中電在印度已發行綠色債券，另外亦希望於本港發行有關能源潔淨化的債券。

## 暫無意分拆澳洲業務

關注市場對中電將澳洲業務分拆上市的



■ 中電控股首席執行官藍凌志(右)坦言內地積極「煤改氣」，出售燃煤資產有困難。

香港文匯報記者莊程敏 攝

揣測，藍凌志僅表示，公司沒有資金短缺的問題，目前沒有將其上市的計劃。至於為何沒有打算將內地的燃煤資產出售，他坦言，內地正積極進行能源轉換，「煤改氣」為大趨勢，燃煤資產在市場上價值甚低，出售有困難。他預計，內地的燃煤廠將會逐漸減少，取而代之的將會是風力、太陽能及核能發電場，但由於這些再生能源的供應較分散，內地政府正希望開放予私人資本進入投資，改善再生能源的傳送問題。印度政府同樣以競投方式，招攬公司協助再生能源傳送。