

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

萬科置業(香港)旗下屯門掃管笏路項目提供1,154伙，除分層單位之外，亦包括30間洋房。間隔方面由1房至4房間隔都有，其中1房及2房佔整體單位數目逾半。項目去年12月中申請預售樓花同意書，預計2020年2月底落成。

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

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。

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，地盤不論地區與大細，公司只要利潤合適都會考慮購買。

「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

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。



■萬科中心由美國建築大師Steven Holl設計。



■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

香港文匯報訊（記者 周曉菁）上周公佈的財政預算案，樓市方面未推出加減辣招的新措施，市場信心見好。剛過去的周六日，四大代理十大屋苑成交分別錄得8宗至13宗，除中原地產較前一周減少1宗交投外，其餘均有增加。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，在沒有任何樓市加辣措施的利好消息帶動下，本周的一手及二手市場均見暢旺，以至本周的十大屋苑能終止長達兩周的單位數成交悶局。

利嘉閣於周末日促成12宗十大屋苑成交，新按周大升140%。廖偉強指出，在十大屋苑交投中，新界區上周末錄得9宗成交，蟬聯每周最多成交之地區，同時亦錄得125%的增幅，其中嘉湖山莊表現最佳，佔整個新界區十大屋苑成交比例逾半。

嘉湖山莊連環創新高

美聯天水圍嘉湖分行助理區域經理張子健表示，嘉湖山莊周末錄得高價成交，景湖居5座高層F室，面積442方呎，屬2房間隔，獲用家斥資527萬元承接，折合呎價11,923元，呎價創屋苑新高，成交價則屬屋苑2房新高。原業主於2015年1月斥資350萬元購得，是次轉手賬面獲利177萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，各區新盤積極部署推出，一手市場即將回復熱鬧，加上政府公佈新一份財政預算案對樓市未見有重大舉措，帶動二手屋苑睇樓活動恢復，料3月旺市可望延

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，是次造價高銀行估值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日，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過往項目首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

九建西營盤新盤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2.93萬元；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

香港文匯報訊（記者 莊程敏）中電(0002)首席執行官藍凌志(Richard Lancaster)上周與傳媒會面時指出，中電近年積極與風險資本(Venture Capital)及大學合作，尋找有潛力的創新科技公司合作。他坦言目標是一些發展已達成熟階段，業務可隨時擴大並商業化的公司，在這方面2017年中電已投資約1,000萬美元(折算約7,800萬港元)。他對於政府新一份財政報告提到吸引人才、支持創科等措施感到相當滿意。

藍凌志續指，與科技公司合作的範疇主

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

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。