

# 和記大廈重建 估值料升3.6倍

## 計劃樓高41層 總樓面50萬方呎

長實落實旗下中環和記大廈之重建計劃。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)醞釀多年的中環和記大廈重建大計終落實。長實(1113)昨宣佈,已落實旗下中環和記大廈之重建計劃。和記大廈重建計劃將於2019年展開,預計於2023年落成。重建後的和記大廈樓面面積超過49萬平方呎,樓高約41層,並設185個停車位。分析估計,整個重建項目需投資55億至65億元,重建後的估值將升近4倍,租金倍升,呎租有望看齊或超越中區最頂級商廈。

長江實業執行董事周偉淦表示,中環核心地段商廈的供應短缺,市場對和記大廈寫字樓的需求一向殷切。重建後的和記大廈將繼續提供甲級寫字樓樓面,配以先進設備,加上車位數量大增,更切合現今商廈用戶的需要。集團相信重建和記大廈將可提升該物業的估值,增加租金收入,並為股東創造價值。

### 擬明年動工 預計2023年落成

事實上,於1974年落成的和記大廈,長實早有重建意願,並於2008年獲屋宇署批出圖則,重建成1幢47層高商業大廈,總樓面約49.35萬方呎,其後於2012年作出修改,新物業計劃樓高41層,總樓面約50萬方呎。然而,長實一直未有落實重建大計,直至該廈毗鄰去年由恒地以232.8億元

天價投得的美利道停車場的商業地王,當時成交呎價高達50,064元,去年底長實又以破紀錄402億元沽中環中心75%業權,引發市場再度關注和記大廈重建計劃,如今終落實。重建計劃將於2019年展開,預計於2023年落成。

### 呎租遠低同系物業 需重建增值

市場人士指出,和記大廈旁邊的其他舊物業早已重建為新型商廈,如富麗華酒店重建成友邦金融中心,毗鄰的麗嘉酒店亦重建成中國建設銀行香港總部,而恒地以232.8億元天價投得的美利道停車場的商業地王亦正興建中,同時相比系內長江集團中心的呎租已達160至200元,和記大廈呎租只有70元,反映和記大廈的確有進行重建增值之必要性。

### 料投65億重建 新廈將值355億

有分析指,和記大廈落實重建,估值可高達每平方呎7萬元,整體達355億元,相比起2015年3月長和系重組文件顯示,集團對該物業的估值77億元,相差4.6倍。萊坊估價及諮詢主管林浩文表示,落成後呎租料160元起,每呎樓價約7萬元,回報率約3至3.5%,料不連地價,總投資成本約55億至65億元,落成後總價值約355億元。

四年前,首富李嘉誠曾經指,對和記大廈感情深厚,不會賣,亦不會遷拆。事實上,這幢商廈乃70年代李嘉誠從英資手上收購和記黃埔得來的資產,別具意義。資料顯示,該商廈曾是廉政公署執行處辦公大廈,其後於1978年遷往美利道停車場大廈,再於2007年遷往北角。

## 地監局：下半年進一步規範「回贈」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、實習記者 鍾昊華)地產代理監管局(地監局)昨日公佈,2018上半年共接獲169宗投訴個案,較去年同期少8%,雖然多個投訴類別都有所改善,但有關地產代理未有履行有關回贈承諾的投訴卻錄得15宗,較去年上半年的9宗按年上升66.6%,全部涉及一手住宅物業。鑑於業界就回贈的做法各有不同,加上相關的投訴有所上升,局方考慮於2018年下半年推出一份相關的新執業通告,以進一步提供指引讓業界遵循。

### 半年新盤投訴23宗減38%

地監局公佈,今年上半年共接獲169宗投訴個案,當中以有關二手住宅物業的投訴為主,佔89宗,與去年同期相若;而涉及一手住宅物業的則佔23宗,較去年同期減少38%。各投訴類別中,除上述有關回贈承諾的投訴錄得上升,誤導按揭資料的投訴,亦由去年上半年的7宗,大幅上升1.14倍至15宗(當中4宗涉及一手物業)。

而有關持牌地產代理銷售香港境外物業的投訴,數字亦由去年上半年的3宗,大升至今年上半年的8宗,當中4宗涉及英國樓盤,其餘涉及內地、泰國及日本樓盤。地監局主席梁永祥強調,若持牌人銷售境外物業時,操守出現問題,局方會跟進調查。

地監局又指,上半年經巡查發現的違規個案有49宗,較去年同期增

加17宗。當中一手樓盤銷售處的秩序問題(包括無戴代理員工證、打架、粗言穢語等),由去年上半年的8宗增加至今年上半年12宗,當中代理打鬥事件發生3宗,比去年全年1宗為多,局方關注情況。

### 擬加重違規代理及公司處分

梁永祥表示,代理打鬥事件嚴重影響代理聲譽,一宗也嫌多,地監局早前與32間發展商達成共識並訂立相關約章,以改善地產代理於一手樓盤銷售處的秩序。同時,局方正研究收緊對參與一手銷售之地產代理公司的員工監督及董事的規管,並會加重對違規代理及其公司的處分,將現時3年內不獲發牌或撤銷牌照的年期增加,預料今年10月會公佈結果。

此外,局方亦預備在下一次的考試中,進一步加深資格考試的難度,以提升加入地產代理業人士的質素。地監局行政總裁韓婉萍補充,考試將增加有關從業員操守的問題。局方希望目前持有牌照的人士會更珍惜其手中的牌照,因為要重新考取牌照絕非易事。

### 制裁162代理 撤銷26牌照

上半年,地監局對162名代理進行制裁,當中撤銷26個牌照,以及暫時吊銷13個牌照,按年分別多11及5宗。13個暫時吊銷牌照人士當中,不少是因為無履行回贈承諾等。其中1宗吊銷個案涉及有代理將僱建物向買家誤導可作住宅用途。

## 嘉湖3房重返高成數按揭門檻

香港文匯報訊 政府新屋策滿月,效用繼續出現,買家觀望態度持續,加上新居屋即將攪珠,又有新白居二批出,凍結大量上車客的購買力,私人屋苑成交放緩。其中天水圍嘉湖山莊按月成交量減少四成;港島東太古城三房低市價7%出售。即使即將有白居二加持的市區居屋也要低市價賣,牛頭角樂雅苑最新成交造價低水約5%。

### 本月來成交僅24宗急降40%

中原地產伍耀祖表示,自政府上月底出招後,買家轉趨觀望,加上新居屋凍結大量上車客的購買力,導致嘉湖山莊成交縮減,本月迄今僅錄24宗成交,按月減少40%。近日業主議價空間有微增跡象,議幅由出招前最多的1%,稍增至2%。

伍耀祖指,嘉湖山莊近日重現樓價600萬元可做成數按揭的三房戶成交。景湖居4座中層H室,實用面積550平方呎,3房間隔,向西南,叫價635萬元,新近減至600萬元成交,折合實用呎價10,910元。屋苑今年5月底錄得首宗樓價升穿600萬元的分層純三房單位成交,2個月後,今番同類型單位成交價重返600萬元可做成高成數按揭門檻。原業主於2011年1月以218.8萬元購入單位,持貨7年半,現轉

手賬面獲利381.2萬元,升值1.7倍。

### 太古城3房低市價6%易手

港島東藍籌屋苑罕見出現劈價沽貨,美聯吳肇基表示,鯽魚涌太古城春櫻閣中層B室,實用面積1,015方呎,曾叫價2,330萬元放售,終減價至2,130萬元售出,實用平均呎價約20,985元。據資料顯示,綠楊閣同面積單位,而5月份同類單位成交價達約2,263萬元,實用平均呎價達22,295元,是次成交價低市價近6%。

### 樂雅苑低層低市價5%沽

除了私人屋苑,近日極受用家歡迎的市區居屋,亦見有低市價成交。利嘉閣地產鮑允中透露,市場最新錄得觀塘樂雅苑B座低層7室的一宗二手成交,實用面積約431方呎,建築面積約523方呎,為兩房間隔,可望內園景觀,以自由市場價538萬元完成交易,低於市價約5%,折合實用面積呎價約12,483元,建築面積呎價約10,287元。據了解,原業主於2012年3月,以約220萬元購入物業。持貨至今,現轉手賬面獲利約318萬元,物業升值逾1.4倍。鮑允中補充,樂雅苑本月暫錄約1宗成交。而屋苑現時約有6個放盤提供,叫價由538萬元至620萬元不等。

## 豪客1.4億掃天璽2伙 兩房戶創新高價



天璽昨日售出的2伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)高鐵快通車效應,即使發展商大幅加價44%仍有客承接。新地上周將九龍站天璽其中4伙加價44%至47%,昨獲一組客斥資1,405億元購入2伙,呎價介乎66,145元至68,746元,買家選用188日付款方法,並有印花稅現金回贈最多5.95%。

天璽昨日售出的2伙,包括第20座第1

區82樓B室,實用面積693方呎,兩房戶,成交價4,583.85萬元,料創全港兩房戶新高價,呎價66,145元;及第20座第1區72樓C室,實用面積1,377方呎,成交價9,466.27萬元,呎價68,746元。

### Milano 累收4700票 超額43倍

此外,新地以低於市價10%首推元朗錦田PARK YOHO Milano 108伙昨日繼續收票,消息指,四日累收約4,700票,超額登記42.5倍。

### 臻藝1房戶呎沽3.84萬破頂

新世界於西營盤臻藝昨日沽出33樓H室,實用面積339方呎,成交價1,304萬元,呎價38,466元創項目新高,項目所有一房單位已售罄。系內清水灣傲濠亦沽出1伙花園特色戶,為第8座G樓D單位,實用面積1,701平方呎,成交價3,889.6萬元,呎價22,867元。

### 珀居洋房7516萬沽 呎逼2.7萬

英皇集團(國際)於屯門小樓珀居早前以招標形式推出13號洋房,並於昨日截標,最終以7,516萬元成交,呎價26,997元。該洋房實用面積約2,784平方呎,屬3房2套房間隔,花園及天台面積分別約為1,988平方呎及928平方呎,同時備有泳池及2個車位。珀居共有14座洋房,開售一個月內迅速售出4伙,套現接近4億元。

### 愛炫美推餘貨 中高層加價5%

長實於荃灣海之戀,愛炫美昨將餘貨14伙中的中高層單位加價5%,另原先已推出銷售安排的47A及45B單位,因應加價會暫停,本周五再開售。

信置昨亦將西貢逸瓏海濱第2座7樓E室加價14.7%,單位實用面積433方呎,加價後定價826.4萬元,扣除最高11%折扣,折實價735.5萬元,折實呎價16,986元。

## 憂调控更嚴 內房股當災

香港文匯報訊(記者 周紹基)新華社撰文評樓市调控,示警要地方城市要「壯士斷臂」,改善創新樓市调控手段,實現轉型發展為當務之急,指三四線城市應謹慎供應土地,織牢織密防炒房的「政策之網」。市場解讀中央在樓市调控上會更為強硬,加上碧桂園(2007)所有項目停工,昨日內房股成市下跌的重災區(見表)。美聯儲議息前夕,港股在期指結算日則曾跌逾260點,但全日跌幅收窄至71點,收報28,733點,成交727億元。

### 麥樸思:內地股市尚未見底

今日將是7月份最後一個交易日,以恒指昨日的收市位計,7月份尚下跌222點,能否「七翻身」今日揭盅,「新興市場之父」麥樸思(Mobius)昨接受外電訪問時就認為中國股市尚未見底,他指中國股市面臨多重逆風因素,包括債務、科技股的影響以及與美國持續的貿易衝突等。他預料新興市場料繼續下跌,「我們一直預期

會跌30%,而現在新興市場下挫20%左右,這取決於你看哪個指數,所以我預計還會再跌一段,因為擔憂利率。」

### 中國藉「一帶一路」推動經濟

麥樸思認為,中國可以通過推動「一帶一路」基礎設施倡議來維持其經濟引擎的運行。『一帶一路』意味著你可以輸出大量知識,大量技術,大量設備等,從而在沒有美國幫助的情況下刺激經濟」。他表示,他正在關注人民幣,中國可能會在與美國的貿易戰中使用人民幣作為武器,「如果我身居北京之位考慮就業的話,如果其中許多人是為出口行業工作,我會想要非常具有競爭力的本幣。我當然不會希望本幣走強。」

### 貿戰後內地首個PMI惹關注

耀才證券研究部總監權耀輝表示,內地今天公佈自中美貿易戰開打以來的首個PMI數據,美聯儲亦將一連兩日議息,大

市觀望氣氛濃厚,使成交仍在低位徘徊,建議投資者先觀望內地PMI數據及聯儲局的議息聲明內容。

### 科網股掛沽 騰訊見9個月低

facebook及Twitter近日均大跌,拖累科網股掛沽,騰訊(0700)股價一度跌至361元水平,創去年11月以來最低,最多跌過3%,收市仍要跌逾1.5%報367.2元,佔去大市44點跌幅。另外,小米(1810)的價格穩定期結束,股價跌近2%。

### 所有項目停工 碧桂園急挫8%

跌幅最多的藍籌是碧桂園,由於安徽項目工地發生意外,所有項目要停工,該股曾大跌8%,收市仍跌7.5%報12.14元。申萬宏源發表報告指,碧桂園工地意外事件,令市場關注碧桂園過度推動銷售的副作用,以至其銷售的執行力,相信短期會令市場對該股的信心下降;加上當局對棚改安置辦法的收緊,申萬宏源上調碧桂園

股價對淨資產的折讓,由5%大幅擴至30%,目標價自17.3元大降至12.81元,評級亦自「增持」降至「中性」。

部分內房股受壓,龍湖(0960)、綠城(3900)及雅居樂(3383),各下滑4.4%、6.5%及7%。此外,世房(0813)跌3.9%,萬科(2202)跌3.8%,恒大(3333)也跌近2%。

### 料受惠政策 基建建材股受捧

國指僅跌約1點,報11,046點,主要因基建及建材股有支持。投資者憧憬內地多區的基建投資步伐可能加快,鐵路股造好,獲調高目標價的中車(1766)升逾5%,中車時代(3898)一度逼近50元,全日也有2.6%的進賬。據路透社引述德國《世界報》報道,德國福伊特計劃與中車組建合資公司,並已向德國聯邦卡特爾局提交有關計劃。基建股有支持,中鐵建(1186)升2.1%,中交建(1800)升1.4%。水泥股亦受惠,海螺(0914)升3.2%,中建材(3323)升1.6%。花旗表示,基建股可望受惠資管新規及內地加快地方債發行,該行首選中鐵(0390),並予「買入」評級及目標價8.8元,該股昨日升約1%。

30-07-18 04:29

恆生指數  
HANG SENG INDEX

28733.13

↓ 71.15

港股觀望氣氛濃,昨成交727億元。中新社

內房股昨受壓		
股份	昨收(元)	變幅(%)
碧桂園(2007)	12.14	-7.5
雅居樂(3383)	11.94	-7.0
綠城(3900)	9.39	-6.5
龍湖(0960)	22.85	-4.4
世房(0813)	22.30	-3.9
萬科(2202)	24.65	-2.8
富力(2777)	14.46	-2.2
恒大(3333)	21.55	-1.8

製表:記者 周紹基