

小超接班頭炮奪黃竹坑站巨無霸

長實兩年來終開齋 項目估值逾300億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)連續兩年在香港賣地市場「食白果」後，長實地產終有收穫。根據港鐵昨日公佈，長實投得黃竹坑站第3期發展，為集團前主席李嘉誠退休後、新主席李澤鉅上場後最大宗買地。3期相當具規模，可建約1,200伙住宅，更屬整個黃竹坑站項目唯一有商場期數，總樓面高達150萬方呎，單計補地價已近130億元，整個項目估值更料超過300億元。業界預測，項目將發展為豪宅，呎價或超過3萬元。

李澤鉅過去三個月接連啟動收購及落實重建，最新又在賣地市場有新獲。



長實地產主席李澤鉅在會議中發言。圖為李澤鉅在會議中發言。

長實：價錢理想 利潤合理
今次長實中標，市場的確頗為意外。因為作為香港最大型地產商之一，長實近年幾乎每一場土地招標都有參與，但十居其九空手而回。長實執行董事吳佳慶昨日以新聞稿回應：「我們一直積極參與土地競投，按照每個項目本身之條件及潛質審慎出價，從不抱有志在必得的心態。我們認為是次成功投標的價錢十分理想，利潤合理。」

翻查資料，長實對上一次買地已數到2016年9月以19.53億元購入九肚麗坪路土地，而鐵路項目更加要數到2015年10月買入的日出康城第8期。

業界料起豪宅 呎售見3萬
萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，長實近年「貨如輪轉」賣了許多樓，所以現時也是時候補充「土地儲備」，估計住宅部分會是綜合式豪宅發展。除中小型單位外，亦會有大單位及特色戶，料落成後每呎要賣3萬元起。

資料顯示，黃竹坑站第3期發展非常有規模，總樓面超過150萬方呎，當中住宅樓面上限約100萬方呎，商業樓面上限約50.6萬方呎，提供最多約1,200伙住宅，而住宅及商場合共提供約426個車位。綜合業界估價，項目連補地價總估值介乎226億元至361.4億元，每呎樓面約1.5萬元至2.4萬元。

早前消息指，港鐵要求中標發展商一筆過支付約129.71億元補地價，補地價金額實絕港鐵項目，折合每方呎補價8,614元，分紅比率則固定為25%。此外，項目約50.59萬方呎商場，落成後須交還港鐵。

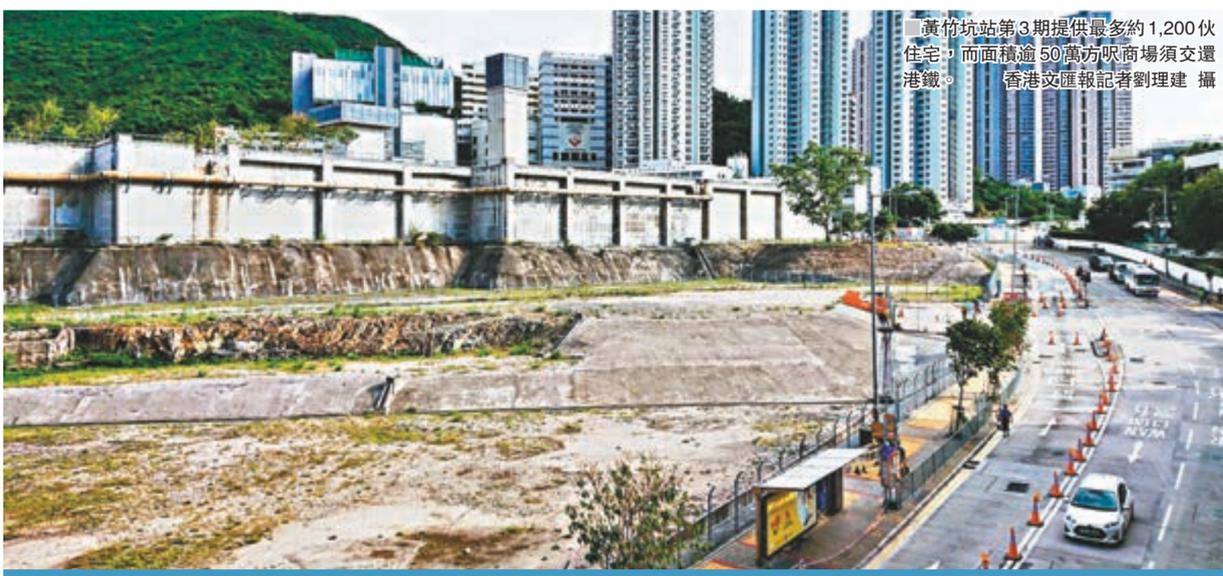
吳佳慶表示，長實對投得合約感到欣喜，因黃竹坑站是香港島僅餘最大型港鐵上蓋物業發展項目，其中以第3期最鄰近港鐵站，總樓面150萬方呎佔整個黃竹坑站項目發展面積約35%，為規模最大期數。公司對第3期的發展潛力深具信心，並預期2023年落成。

恒地鄧成波家族申強拍
除此之外，今年多間發展商積極收購舊樓增加土地儲備，土地審裁處再收到兩宗新強制拍賣申請。第一宗來自西半山羅便臣道27E及27F號，大業主恒地已收購約80.55%業權。項目佔地3,822方呎，估值約1.94億元。另一宗申請來自鄧成波家族持有不少於80%業權的尖沙咀嘉蘭閣3號，佔地3,660方呎，估值約4.34億元。今年至今處方累收19份強拍申請。

長實負債1.8% 定存552億
根據本月初公佈的中期業績顯示，長實負債率只有1.8%，並指有大量現金，單是定期存款有552億元，還有未動用的銀行貸款額。李澤鉅於中期業績分析員會議中已透露，目前手頭上有多個收購項目商討中，部分已公佈，部分未公佈，相信未來集團陸續仍有收購大計。



中環和記大廈將於2019年展開重建計劃。



四大地產商近5年買地比較

發展商	住宅官地	非住宅官地	鐵路項目	市建局項目
長實	1幅共19.5億元	0幅	2幅共2,630伙	1幅共845伙
新地	11幅共419.9億元	6幅共99.6億元	3幅共5,576伙	1幅共160伙
恒地	3幅共92.3億元	2幅共279.6億元	0幅	1幅共209伙
新世界	0幅	3幅共147.9億元	2幅共3,794伙	1幅共216伙

註：計算由2013年至今，包括合資的項目；恒地包括香港小輪，新地包括新藝網。
資料來源：地政總署 製表：記者 顏倫樂



長實回歸地產 樓市有得升？



長和系前主席李嘉誠，年初仍指本港地價是「全世界最高」，令地產商步步為營。

長實近5年於賣地市場進賬極少，其中住宅官地買上，當最大對手新地斥資近420億元買入11幅地時，同期長實卻只買入1幅地，涉資僅19.5億元，兩者對比強烈。作為無寶不落的「超人」李嘉誠，近年其言論一直暗指香港地價太貴。那麼，今次長實斥巨資買黃竹坑地，長和又斥重金重建中環和記大廈，集團回歸香港地產，是否有所啟示？

去年初長實地產常務副總裁、電能以約424億元收購澳洲能源公用股DUET時，就強調，目前香港物業市場周期階段，土地價格偏高，構成風險，要物色合理回報項目不易，開拓新業務可平衡現金流因地產周期性的影響。

過去直指地價高風險大
長和系前主席、現為高級顧問的李嘉誠，去年在股東大會上曾就長實投地的政策解釋，說長實多年來只會以認為合理的價錢買地，未來亦會維持這個策略，暗指現時香港地價過高。今年初被問到現時本港地價是否過高時，他仍然說：「現時全世界最高是香港」，又指過高地價令地產商步步為營。

同樣地，李嘉誠對本港高樓價亦相當謹慎，他今年初曾表示，今年樓市依然「安定」，能夠負擔得起，仍可以買樓自住，但若炒樓便不好。由是者，長實無論是官地或「一鐵一局」項目的競投上，出手都非常審慎，幾乎淡出本港賣地市場。

自從李嘉誠退居幕後，「小超人」李澤鉅5月走馬上任後，公司方向有微妙變化，短短幾個月就完成出售中環中心及落實和記大廈重建。「小超人」在本月初中期業績分析員會議上更強調，和記大廈是「不會出售」。今次集團又斥過百億買住宅地發展，難怪有業界認為，連串舉動或反映長實「強勢回歸」香港地產，料為看好樓市前景。

香港文匯報記者 顏倫樂

13 銀行加息 P 按抵過 H 按



創興銀行相信，匯豐、恒生、渣打及中銀等四大銀行今次加按息，是考慮到利率風險而作出反應。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)繼日前本港8間銀行上調按揭息後，昨日再有大新、信銀、永亨、工銀亞洲及富邦5間銀行宣佈上調新造按揭息率0.1厘至0.2厘，令加息銀行增至13間。金管局發言人回應表示，貸款息率的釐定是銀行本身的商業決定，局方不作評論，但指隨着美息上升，港息亦難避免需要跟隨上升，提醒市民須小心管理資產及市場風險。

昨日公佈上調新造按揭息率的銀行中，大新銀行下週一起將H按的封頂息率由P減3厘上調至P減2.9厘，實際按息為2.35厘；P按的按息由P減3.1厘上調至P減3厘，實際按息2.25厘，與市場水平齊齊，兩個計劃均享1%貸款額現金回贈。工銀亞洲亦於下週一起將H按的鎖息上限由P減3.1厘調高至P減2.9厘，實際息率為2.35厘；P按亦由P減3.1厘上調至P減3厘，實際息率為2.25厘。

加息後每月供款變化

以100萬元的借貸額，借款30年計算

	未加息	加息10點子	加息20點子
按揭利率	2.15%	2.25%	2.35%
每月供款	\$3,772	\$3,822 (+\$50或1.3%)	\$3,874 (+\$102或2.7%)
首年利息	\$21,264	\$22,257 (+\$993或4.7%)	\$23,251 (+\$1,987或9.3%)

資料來源：經絡按揭轉介研究部

創興將會跟隨四大銀行上調按揭利率，並根據市場上調幅度調整。
創興：考慮到利率風險
他相信，今次四大銀行加按息，是考慮到利率風險而作出反應。但他未有就未來最優惠利率走勢作出預測。
英皇張炳強：很輕微調整
英皇國際執行董事張炳強認為，近日多間銀行加息幅度不大，對買樓供款而言，只屬很輕微調整。現時按息水平仍是多年未見的低位，如連續加息5至6次，才對供樓負擔產生影響。他預料，樓市氣氛不會受加息這個單一因素影響太大，對樓價影響也一定不大，未來幾個月樓價走勢料平穩在高位徘徊。

經絡按揭轉介首席副總裁劉國圓表示，對新造按揭客戶而言，現時多間銀行調整按息後，P按的實際息率比H按實際息率少10點子，加上亦有銀行將H按的按揭計劃上調，或導致P按的使用比例上升。不過，由於拆息亦不斷回落，加上下月美國加息機會甚高，預料港銀將跟隨上調最優惠利率(P)，屆時H按的實際息率或會與封頂息率拉闊，新造按揭客戶仍有可能選擇H按計劃。
她相信，今次銀行調高P按及H按的按息，將逐步令整體按息步向正常化，預料加息周期將以循序漸進形式，對本港樓價不會有重大影響。
中原按揭料9月加P機會大
中原按揭經紀董事總經理王美鳳預期，本港9月加P機會大，年內P按加幅不多於0.5厘。由於現時差不多主要銀行均已先上調新造按息，可先作紓緩新造按揭壓力，9月若符預期加P，相信可免卻再調整新造按揭息率。