

港息料加 樓市升勢難抑

會地黃光耀：豪宅料升10%跑贏 明年推2000套



■會德豐代理銷售的MOUNT NICHOLSON囊括亞洲分層住宅最貴呎價樓王首三位。 資料圖片

今年香港樓市無論住宅、商廈售價都連環破頂，會德豐地產負責代理銷售的山頂MOUNT NICHOLSON更於年內成為亞洲新樓王，囊括亞洲分層住宅最貴呎價樓王首三位，最貴成交呎價高達132,060元（港元，下同）。

黃光耀坦言，今年港股由2.1萬點升至一度破3萬點，所產生的財富效應推動了香港樓市增長，縱然近期香港1個月銀行同業拆息抽升令供樓支出有所增加，但只是輕微加數十個點子，豪宅買家來自世界各地富豪，應不受影響。

至於中小型住宅買家以用家為主，香港金管局指引下，買家可借用的銀行按揭成數只是約樓價一半，又要做加3厘壓力測試，即使明年香港銀行加息2厘，供樓人士仍可承受。他指：「最多去少一次旅行已可應付到，相信加少少息對樓市影響不會太大。」

今年累計售1316套166億

回顧今年賣樓成績，黃光耀表示，以住宅項目按股權比例計，今年以來（截至12月8日）已售出1,316套，賣樓收入逾166億元，已與去年看齊，主要來自將軍澳MONTEREY、啟德OASIS KAI TAK、山頂MOUNT NICHOLSON等，相信全年賣樓收入會高於去年，售出單位料與去年接近1,400套相若。若計入九龍倉以90億元出售觀塘商廈8 Bay East予綠景中國，年內賣樓收入逾256億元。

明年頭炮日出康城第5期

展望明年推盤大計，他指，將軍澳日出康城第5期會於明年首季打頭陣，該盤提供1,600套，包括一房至四房，主打兩至三房。縱然預期明年區內將有多達約6,800套新盤單位推售，他指，集團看好區內潛力，會分兩期推售，換言之，明年不會盡推售全盤1,600套。

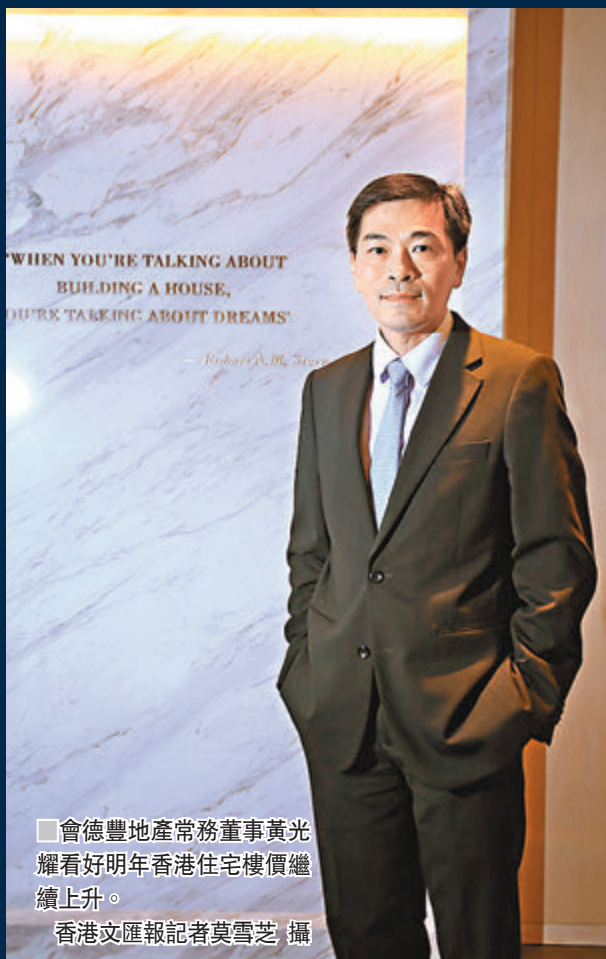
新盤供應多的地區往往被視為「重災區」，黃光耀認為，供應多其實會令更多有條件置業者聚集一起，令社區成長得更快。至於會否因供應多而令開價不敢太進取？他表示，每個樓盤開價策略要視乎每個發展商的取態，有些發展商要貨如輪轉，有些發展商要看手頭貨源多不多，又指會德豐地產今年的賣樓策略其實都有轉變，部分項目採用分階段推售策略，如OASIS KAI TAK分兩期推售，主要因為看到區內下一個大型新盤要到2019年才推售，令集團覺得該盤毋須急於快速沽清。

他續指，啟德OASIS KAI TAK第二期會於明年第二季推售，共有340套，分佈於第1及2座，主打兩至三房戶，包括首度推出的三房戶。明年第三季推售將軍澳MONTEREY第二期GRAND MONTEREY，包括第1及2座南向三房及四房戶，及低座第8及9座一至四房戶，合共約118套。

至於會德豐地產負責代理銷售的山頂MOUNT NICHOLSON，他指，今年以來已售出14套分層住宅及5間洋房，套現約51.7億元，該盤至今已售出30套分層戶及11間洋房，由於會保留4套頂層複式連天台戶，現尚有14間分層戶及8間洋房待售，發展商九龍倉及南豐都惜售該盤，每年只會推售樓盤三分之一單位。明年第四季則以現樓形式負責推售九龍倉於山頂道77至79號的豪宅項目，該盤共有8間洋房，每間面積約6,000至8,000方呎。

專論

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國聯儲局議息在即，會德豐地產常務董事黃光耀接受香港文匯報記者訪問時認為，香港經濟基調良好，市民收入上升，即使美國於本周再加息，明年香港銀行亦跟隨加息，加幅相信會屬市場預期之內，料明年中小型住宅樓價仍會上升5%至10%，豪宅更因供應少，升幅料逾10%。他透露，集團明年計劃負責推售5個新盤，提供逾2,000套，包羅中小型住宅及超級豪宅單位。



■會德豐地產常務董事黃光耀看好明年香港住宅樓價繼續上升。 香港文匯報記者莫雪芝攝

會德豐明年負責推售樓盤

樓盤	單位總數	戶型/面積
日出康城第5期	1,600套	一至四房 主打兩至三房
啟德OASIS KAI TAK第二期	340套	主打兩至三房
MOUNT NICHOLSON	14套分層戶及8幢洋房	分層:4,186至4,601方呎
將軍澳MONTEREY第二期	118套	一至四房
山頂道77至79號	8幢洋房	約6,000至8,000方呎
合計：2,088套		
製表：記者 梁悅琴		



中外資覬覦 全幢商廈需求大

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近年中資積極赴香港買全幢商廈，會德豐地產亦頻頻將手持發展中全幢商廈售予中資或外資機構，今年以90億元（港元，下同）出售觀塘樓花商廈8 Bay East予內房企綠景中國。

黃光耀指出，外資及內地資金持續到香港找據點，核心區商廈價錢明年仍會有較大升幅。

他表示，明白不少中資企業因業務擴展至一定程度，有需要來香港買全幢商廈作總部，或作長線投資，外資亦垂青香港商廈，由於物業拆散推售會影響物業檔次，集團傾向以全幢形式出售手持商廈。

租金回報佳

他又相信，香港是能夠令投資者

覺得是安全投資地方租金回報佳，仍然會吸引中資企業、基金，以及海外買家前來投資，近月來香港亦有不少巨額商業項目成交，如領展以230億元向基匯資本為首的財團出售旗下17個商場，以至長實以402億元出售中環中心予中國國儲能源化工（香港）及一批香港投資者，相信未來香港物業市場會持續出現大手買賣。

加強fb推廣 6.4萬換一個Like

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新科技走進生活已是大勢所趨，今年會德豐地產首度透過社交平台facebook作樓盤推廣，並於價單設有折扣條款，買家只要讚好集團旗下「Wheelock Living」facebook專頁，可獲定價1%折扣。以今年9月推售OASIS KAI TAK為例，首張價單定價由643萬元（港元，下同）至1,501萬元，賬面計，發展商以作價6.4萬元至15萬元換來1個facebook page like，算大手筆。黃光耀坦言，以往推廣樓盤都是單向，主要透過電視或報紙廣告宣傳，有同事提議用社交平台作推廣

時，最初的確有點擔心，怕網民會借用此平台來進行抨擊。不過擅用社交平台的用戶，又是一群有置業需要的年輕客戶群，加上作為推廣集團文化而成立的Club Wheelock已有5年，需尋求新突破，啟德又是新社區，覺得頗適合加入創新推廣手法，因而決定採用社交平台作推廣一部分。

讚好即獲樓價1%折扣

他形容，此舉有如要拍拖都要先了解認識一樣，至今反應不錯，約有數千人讚好「Wheelock Living」facebook，「有人表示讚賞，又有人問啟

德體育園幾時有得用？」相當有互動性。近日重推的將軍澳MONTEREY亦加入了「Wheelock Living」facebook作推廣，同樣有讚好該facebook獲1%定價折扣優惠。

此外，配合智能化生活要求，啟德OASIS KAI TAK亦加入智能家居系統裝置，如牆身有USB插頭，每戶亦設有Carrot智能家居控制器，可控制客飯廳燈光及空調開關，又有為方便住戶網購提供儲存位接收貨品等。他表示，集團會不斷研發其他方便家居生活的新科技，未來推售的新盤必定會加入這些新元素。

嘆土儲不足 或與房商搶地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「今年賣樓成績不錯，但買地仍要努力，出入不成比例，相信未來仲有機會」，黃光耀慨嘆今年集團只能透過合資投得一幅長沙灣住宅地王，又稱，不排除再以合資形式，甚至與其他房企合作投地增勝算，除了競投港府土地，亦會於私人市場及透過農地補地換地吸納土地儲備。

長沙灣地王力求戶戶向海

今年上半年中資仍積極到香港投地，下半年熱情有所減卻，令香港發展商有機會再發圍，但為了令出價可以進取一點提高勝數，又可分散風險，會德豐地產於上月終透過與信置、世茂房地產、嘉華國際及爪哇控股等組成的財團，以172.88億元（港元，下同）奪得長沙灣臨海住宅地，成為香港住宅新地王，每呎樓面地價達17,501元。

黃光耀坦言，合資投地可分散風險，但要查看每一個項目規模及每一個發展商財務安排情況而定，長沙灣地皮可發展面積近100萬方呎，規模大，合資可以分散風險，但港鐵黃竹坑站二期規模相對較細，會德豐採用獨資入標，可惜未能中標。

他指出，長沙灣臨海住宅地王的總投資額約250億元，將由會德豐及信置負責策劃，會盡量令項目單位都擁有全海景，由於區內住客層面廣，對大中小型住宅單位都有一定需求，財團會再仔細研究分析再作規劃。

洞梓地擬部分建資助房屋

他又稱，除了投香港政府土地外，集團亦會於私人市場及希望透過農地補地價換地吸納土地儲備，例如集團已申請改劃大埔洞梓地皮用途。

香港城規會文件顯示，會德豐持有洞梓地皮佔地逾86.18萬方呎，今年5月申請由現時「綠化地帶」改為「綜合發展區（2）」及「綜合發展區（3）」，其中地盤A將作私人住宅發展，總樓面達144.7萬方呎，擬建15幢不多於22層高住宅及13幢洋房，提供約1,700套；地盤B則用作發展資助房屋，提供1,005套，樓面58.8萬方呎，擬建7幢不多於16層高住宅大廈，或可成為首置上車盤。

對於明年政府有意推出安達臣地皮作為首個公私營合作的港人首置上車盤，提供約1,000套，會否令部分邊緣客源與私樓重疊，對中小型住宅市道構成影響？

黃光耀坦言，如果供應量太多，的確會對中小型住宅市道造成影響，但港府已表明年推出安達臣地皮是先導計劃，且肯定有轉售限制，針對可購買居屋之上及私人樓以下約5萬客戶群，但部分人已置業，他認為，政府應趁推出土地前進行評估實際需求，並相信因有收入及轉售限制，供應量暫時又不多，港人首置上車盤對中小型住宅影響不會太大。

公開賣地令出價被迫抬高

另外，早前有部分發展商要員呼籲政府恢復公開拍賣土地，增加競投價透明度，他則稱，公開拍賣會受現場人為氣氛影響，令出價預算被迫抬高，投標只要計清楚自己預算數便可，他自己最愛投標買地，覺得無問題。

匯璽II更新價單 最多加價2%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地南昌站匯璽II日前進行第3輪銷售，推出55個單位並售出約九成，新地副董事總經理雷霆10日表示，匯璽II目前累售單位已達479套，共套現約60億元（港元，下同），預期項目本月將獲入伙紙，於樓花期間將有小型推售，屆時將可達到入伙前售出約500套的目標。他又透露，已公佈價單而又未正式發售的單位會更新價單，價格會調升約2%。

事實上，發展商10日已更新部分餘貨的價單，其中於12月5日公佈的第4張價單

（約119套，發展商更新了當中36套，戶型涵蓋開放式至2房戶，分佈在第3A座及第3B座，實用面積由272至534方呎，加幅由約0.5%至約2%。其中3A座49樓C室，實用面積534方呎，2房間隔，價單售價由1,876.5萬元上調至1,914萬元，折實售價由1,501.2萬元上調至1,531.2萬元，價單呎價則由35,140元上調至35,843元，折實呎價則由28,112元上升至28,674元，呎價上升得最多，升幅約2%。

新地代理總經理陳漢麟表示，總結三輪銷售，售出的479個單位，港島區及九龍

區買家佔約60%，其餘約40%為新界區；當中西九龍區買家佔約三分之一，又指用家及投資者各有捧場，用家佔約70%，投資者約佔30%。

翰敗累售54套 未來或加價

遠東發展及香港市建局合作發展的西九龍住宅傲凱，首個周末開放示範單位以來，接待逾1,500人次、近250組睇樓客。發展商考慮短期內上載銷售安排，日內開售。至於高譽投資發展的土瓜灣單幢樓盤翰敗，過去兩星期累售54套，佔可提供出

售單位高達六成，發展商指未來售價有一定的上升空間。

商人加價前買愛炫美

此外，消息透露，長實旗下荃灣海之戀，愛炫美10日錄商人買家入市，單位為3A座中層A室四房單位，成交價2,228.3萬元，實用呎價19,176元。新買家有見項目下周二加價，所以特意返港買樓。其他新盤則只錄得零星成交。總結一手市場過去周六及周日，共售出89個單位，匯璽已約50套，佔一手周末售出單位的56%。



■匯璽兩日售出約50套。左為新地副董事總經理雷霆、右為陳漢麟。 香港文匯報記者顏倫樂攝