

去年套現 172 億海嘯後新高 恒地今年將推 2600 伙

浙江街限呎地招標



▲土瓜灣浙江街/下鄉道重建項目
下月 15 日截標

市建局為配合政府加快推地的政策，近月馬不停蹄推地，本月初截意向的土瓜灣浙江街/下鄉道重建項目，17 間已遞交意向書的發展商均獲邀入標。據有關招標條款，倘若項目售樓收益達 8.8 億元（以總樓面計，平均呎價逾 9756 元），發展商需向市建局分紅，首 5000 萬元分紅 20%，第二個 5000 萬元分紅 30%，如此類推，上限為 50%，下月 15 日截標。

售樓收益 8.8 億須分紅

同時，據上址招標條款規定，項目落成後最少半數單位面積為 500 方呎，以配合政府增加中小型單位供應的目標，項目下月 15 日截標。綜合測量師估計，項目市價約 3.6 億至 5.86 億元，樓面呎價約 3991 至 6497 元。

該項目位於土瓜灣浙江街/下鄉道交界，佔地約 1 萬方呎，地積比率約 9 倍，總可建樓面約 9.02 萬方呎，其中 1.5 萬為商業樓面，預料提供約 116 伙。

市建局表示，全數 17 間已遞交意向的發展商，今次均被邀請入標。據悉，長實(00001)、新地(00016)、恒地(00012)、信置(00083)、嘉華國際(00173)、嘉里建設(00683)、新世界發展(00017)、中國海外(00688)、會德豐地產等投地常客外，永泰地產(00369)、俊和(00711)、其士國際(00025)、香港興業(00480)、英皇(00163)、九龍建業(00034)、宏安(01222)及莊士機構(00367)等發展商亦獲邀入標。據測量師指出，儘管地皮限呎，但其規模不算龐大，適合打造為精品式住宅，挾市區地利優勢，他估計項目市價逾 5.86 億元，樓面呎價約 6500 元，落成後每呎售價動輒 1 萬元。綜合測量師意見，項目市價約 3.6 億至 5.86 億元。

除土瓜灣浙江街/下鄉道項目外，該局早前已推出中環卑利街/嘉咸街項目地盤 B 邀意向，下月 3 日截止。

去年落成量歷史第 3 低

政府實施勾地制度後，近年私樓落成量持續低企，據資料，去年私樓落成量僅 9640 伙，按年減少 3765 個，跌幅達 28%，創歷史第 3 低，距離政府原先預期的 10675 伙尚差千伙。

中原地產研究部聯席董事黃良昇估計，綜觀去年私樓落成量低企，原因是有大型住宅項目延至今年初入伙，他相信隨着多個項目入伙，今年落成量會被推高，重上 1 萬伙以上的水平。

選取全港 58 個於 2011 年落成的私人住宅進行統計，合共 9640 伙，新界區佔 6931 伙，九龍佔 1628 伙；港島區則佔 1081 伙。而落成量較多的地區，為沙田/馬鞍山的 2710 伙，將軍澳區亦達 2444 伙，旺角區佔 1087 伙，元朗區有 994 伙。

豪宅地區方面，山頂/南區去年落成量僅 22 伙，跑馬地/銅鑼灣有 207 伙，半山區 114 伙，九龍塘共 263 伙，西貢區則只有 9 伙。

氣勢如虹

去年低調賣樓「密食當三番」的恒地(00083)，成績喜出望外，賣出 855 伙套現 172 億元，金額締造海嘯後新高，承接去年威勢，今年部署 8 盤登場涉 4600 伙，鎖定限推其中 2500 伙，連 100 伙貨尾總共 2600 伙料值 160 億元，上水翠林首季打頭陣。

本報記者 梁穎賢

恒地營業部總經理林達民表示，去年透過恒基兆業地產代理(簡稱恒代)出售的恒地全資項目、恒地合作項目，以及恒地以外的樓盤，共售出 855 伙，套現 172 億元，套現金額創 2008 年海嘯後 5 年新高。翻查資料，恒代去年售出的新盤包括灣仔尚濶、中環尚賢居、大埔比華利山別墅、油麻地翠匯軒以及荃灣芙蓉雅苑等。

根據資料顯示，恒地 2010 年約售出 640 伙，套現約 80 億元；2009 年約沽出 1100 伙套現約 97 億元。

承接去年威勢，林達民謂，恒地今年籌備推售 8 個新盤(見附表)，涉及約 4625 伙，部署年內只會推售 2500 伙，其中獨資的翠林鐵定首季打頭陣、該盤總數 16 座洋房，面積約 2800 至 4400 方呎，示範單位設於現樓，農曆年後展開開銷。

他續說，馬鞍山落禾沙第 1 期及元朗大棠，安排上半年開賣，前者夥拍新世界及培新集團發展，後者則與新世界合作，兩盤規模龐大，共涉 3510 伙。其餘 5 個項目悉數部署下半年推售，除粉嶺上水 177 地段項目屬香港小輪全資擁有外，其餘屬恒地全資擁有，當中太子西

恒代今年部署推售 8 個新盤

| 項目 | 單位伙數 | 面積(方呎) | 開賣時間 |
|---------------------------|--|---------------|------|
| 上水翠林 | 16 | 約 2800 至 4400 | 首季 |
| 馬鞍山落禾沙第 1 期 | 928 | 約 600 至 4100 | 上半年* |
| 元朗大棠 116 地段 | 2582 | 約 480 至 1900 | 上半年# |
| 西環保德街 38 號 | 133 | 約 440 至 1300 | 下半年 |
| 太子西洋菜北街 189-195 號(強富大廈舊址) | 59 | 約 740 至 2000 | 下半年 |
| 太子道界限街 66 號(九龍麗東酒店舊址) | 41 | 約 1400 至 2700 | 下半年 |
| 粉嶺上水 177 地段 | 728 | 約 380 至 1880 | 下半年※ |
| 深水埗大埔道 186-188 號 | 138 | 約 370 至 900 | 下半年 |
| 總數 | 4625 伙(年內只限推 2500 伙連 100 伙貨尾, 總值 160 億元) | | |

*恒地夥新世界及培新集團聯合發展 #恒地及新世界聯合發展 ※香港小輪(集團)有限公司發展項目



▲林達民稱翠林為集團龍年頭地

洋菜北街及界限街兩盤，同由舊樓重建，後者為集團旗下九龍麗東酒店舊址，全屬 41 伙過千呎大戶。

林達民又稱，8 個新盤涉及 4625 伙，但年內只會推售 2500 伙，連同 100 個擬推的貨尾單位，今年總共推售 2600 伙，預計市價約 160 億元。

林達民指出，集團籌備於今年推售的新盤，早於兩年前開始規劃，大多屬中下價物業，並早着先機準

確評估該類單位今年將大行其道，屬今年的主流貨種，預計受市場追捧，與政府近年大量推出限呎、限量地皮無關。

展望今年樓市表現，林達民認為全年樓市平穩發展，若然二手市場供求取得平衡，上半年可望穩定著陸，預計隨着下半年所有調控制措施塵埃落定，尤其內地宏調稍緩，下半年可望平穩中見好。

16 新盤新春買樓有厚禮

今年春節置業優惠特別多，開創新春置業潮流的恒地(00012)，今年為旗下 4 個貨尾盤超過 80 伙引入置業優惠，當中麥當勞道送 68.8 萬元傢俬裝修最大手筆；另華懋 6 盤共 320 伙同提供優惠，連同長實(00001)及信置(00083)，總共 16 新盤新春有禮。

恒地營業部總經理林達民表示，集團按照過去傳統，旗下 4 個樓盤於農曆春節期間大贈送慶龍年，其中大埔比華利山別墅 1、3 期富匯半島及沙田名家匯洋房，贈送 18.8 萬元大利是，比華利山 1 期連 3 期向餘約 40 多座洋房，平均呎價約 7000 至 8000 元，平均售價約 3000 萬元；至於名家匯 4 幢洋房，首度正式推出發售，意向呎價 2 萬元。而上述 3 盤的標準單位送 10.8 萬元利息。

林達民續說，麥當勞道嘉苑則送 68.8 萬元全屋傢俬連裝修置業優惠，全部由歐化傢俬度身訂造。所有優惠不設名額，優惠期由即日起至 29 日(大年初七)。

另外，華懋售樓部經理吳崇武表示，旗下 6 個樓盤即日起 29 日引入新春置業優惠，其中沙田花園 2 及 3 期、馬鞍山迎濶灣及青山公路傲庭峰，送 6.8 萬元大利是、88 折及送車位連環 3 響炮，88 折及送車位於聖誕期間有提供，其後終止優惠並於新春再度引入；另屯門南岸、九龍城御、豪門及青山公路御濶、凱濶，則送 12.8 萬元利息。

發展商新春優惠

| 發展商 | 樓盤 | 優惠內容 |
|-----|--------------------------|---------------------------------------|
| 恒地 | 大埔比華利山別墅 1 及 3 期、沙田名家匯洋房 | 即日起至 29 日送 18.8 萬元利息，另分層單位送 10.8 萬元利息 |
| 恒地 | 麥當勞道嘉苑 | 即日起至 29 日送 68.8 萬元傢俬裝修 |
| 華懋 | 屯門南岸、九龍城御、豪門、青山公路御濶、凱濶 | 即日起至 29 日送 12.8 萬元利息 |
| 華懋 | 沙田碧濶灣花園、馬鞍山迎濶灣及青山公路傲庭峰 | 即日起至 29 日送 6.8 萬元利息、88 折及送車位三重巨賞 |
| 信置 | 白石角天賦海灣、九龍塘逸瓏、油麻地御金、國峯 | 即日起至初八送 13888 元酒店禮券 |
| 長實 | 日出康城領凱 3 房 | 即日起至 31 日送 8.8 萬禮券，名額 8 名 |
| 長實 | 屯門海譽 | 送 18.8 萬元現金，名額 3 名 |
| 長實 | 洪水橋尚城 4 房及花園大屋 | 送 9.28 萬及 23.88 萬元黃金，名額分別 5 名及 3 名 |

華懋吼實荃五灣畔項目

華懋低價投得荃灣五區城畔項目，揚言灣畔項目若捲土重來重新招標，不排除會合組財團競投，與如心廣場及城畔有絕對協同效應。

華懋低價投得城畔後，華懋售樓部總經理吳崇武表示，城畔乃集團首個投得港鐵上蓋的項目，由於涉及興建西鐵技術，建築費由原先估計 29 億元調升至 35 億元，連同地價 26 億及利息等開支，項目建築費約 70 億元，預計物業落成後，以實用面積計，售價每呎約介乎 1 萬至 1.1 萬元。

吳崇武坦言，若然灣畔項目於年內重新招標，集團不排除會夥財團合組競投，相信可與集團旗下的如心廣場及城畔產生協同效應。

另外，集團除積極投地及投標增土儲外，亦積極重建旗下舊樓，包括西貢碧沙及銀濶灣、麥當勞道 3 號及西半山大學閣等，後者已申請重建圖則，計劃可於 2013 年後動工。

至於新盤方面，吳崇武稱集團部署今年開賣 4 住及 1 商，即 4 個住宅盤及 1 幢商業樓宇，4 個住宅盤包括九龍城御門、前 60 伙、青發里 91 伙、大埔寶湖約 120 伙以及薄扶林碧濶灣 20 伙，另商廈為尖沙咀赫德道，連同 320 個貨尾，料可套現超過 60 億元，當中以現貨最矚目，擬於 6 月底現樓推售，涉及 15 座洋房及 76 個 3 複式單位，料市場達 25 億元。華懋去年共售出 300 伙，套現 25 億元，成績不及 2010 年。

被問及樓市現狀，吳崇武以「立立亂」來形容，



▲吳崇武預計荃灣五區城畔項目呎價約介乎 1 萬至 1.1 萬元

一手市場百花齊放，但二手卻呈現半癱瘓。另市場盛傳新地(00016)夥信德(00242)的紅磡昇門門，計劃年初一盡推尚餘 90 伙細單位，包括未曝光的 390 方呎開放式戶型，呎價約 9000 元，設於西寶城的示範單位年初五開放。

柏秀中心申請改建酒店

商人陳振彬向城規會申請，把旗下觀塘巧明街 115 號柏秀中心，全幢改裝為 26 層酒店，提供 174 個客房，規劃署表示不反對有關申請。

規劃署指出，今次的申請只涉及改裝，工廈改裝後的總樓面、高度及體積均沒有增加；擬議的酒店用途於區內早有類似申請獲得批准，物業與周邊建築規劃亦協調，申請地點於區內亦擁有交通優勢，基於上述原因，所以不反對有關申請。

觀塘柏秀中心位於巧明街 115 號，樓齡 15 年，佔地 9393 方呎，樓高 26 層，總樓面約 11.3 萬方呎，申請改裝為 1 幢附有商務中心及會議室的酒店，提供

174 個房間，平均房間面積約 356 方呎。

另外，有財團向城規會申請把筲箕灣道 225 至 227 號舊樓，重建為 1 幢精品式酒店，提供 93 個房間。規劃署指出，該申請合乎規劃意向，亦與周邊環境協調，地盤亦鄰近西灣河地鐵站，所以不反對有關申請。該地盤面積約 1891 方呎，屬於「住宅(甲類)」用途，擬以 12 倍重建為 1 幢樓高 24 層(包括 4 層平台)總樓面 2.27 萬平方呎。

據土地註冊資料，該地盤早前以 6800 萬元沽出，買家為 NANO FORTUNE LIMITED，屬海外註冊公司。

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18 間分行網絡遍佈中港
始創於 1995 年經驗豐富誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計·稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都

查詢電話：82061931

www.sbc.com.hk