



趙國雄稱集團在港有30個項目發展當中，土地儲備足夠多年應用

趙國雄：內地客佔豪宅逾30%

盛傳內地收緊銀根，市場憂慮或冷卻內地買家南下置業意欲，長實(0001)執行董事趙國雄接受訪問時認為，南下置業的內地豪客，屬「有閒錢」投資，相信不但無阻內地客來港買磚頭熱情，反隨着樓市穩健發展，來港掃豪宅比例將較去年30%微升至今年超過30%，預料資金流向有可能衝出香港登陸新加坡，預料旗下可於季內開賣的新加坡 Marina Bay，內地客比例由過去25%增加至30%。

料內地買家將登陸星洲

盛傳內地收緊信貸，市場憂慮或對內地甚至本港樓市構成衝擊，趙國雄認為，倘消息屬實，或令內地樓市步伐轉慢，但不會暴跌，本港樓市同樣不受動搖，南下來港置業的內地富豪，純粹作「有閒

錢」投資，有「多餘錢」才買磚頭，相信不會降低內地客南下置業意欲之餘，極有可能隨着樓市發展穩健，相對股市波幅較微下更具號召力，內地客來港置業潮必持續，且有增加趨勢，尤其內地客慣性選購對象的豪宅，勢由去年內地客佔30%微增至今年超過30%，至於上車盤向來主打本地客，預料內地買家只佔5%至7%，相反樓價介乎700萬至1000萬元的中價樓，備受眾多基建概念及大型運輸網絡配套帶動，預料內地客所佔比例約10%較上車盤略高。

內地資金近年成為撐起本港樓市重要支柱，事實上，除香港外，內地買家準備衝出香港登陸星洲。趙國雄表示，集團於新加坡今年擬推兩盤，其中可於季內開賣的 Marina Bay，二〇〇七年開賣第1

座250伙時、以及去年開賣第2座首輪100伙時，各有25%內地買家捧場，相信今次再推的100伙單位，內地客為求取得當地居留權，比例可望躍升至30%。

名城與海珀名邸爭頭炮

至於西岸的 The Vision，預計可於第二季前取得預售，首輪先推100伙，唯該區向來以當地買家為主，故內地客比例稍低，只佔10%至15%。

長實今年賣樓可謂百花齊放，除本港眾多新盤排除登場外，內地亦3盤搶灘，計有北京譽·天下第3期、增城御湖以及上海嘉定；至於有30個項目發展當中的香港，則由沙田名城及東涌海珀名邸爭頭炮，視乎那個盤最快取得售樓紙，倘順利今日批出，有機會農曆年前搶開場。

田生擬斥200億收購舊樓

門檻降低

政府今年四月份施行降低舊樓強制拍賣門檻至80%，適逢土瓜灣發生場樓事件，令舊樓業主沽樓意欲大增，從事舊樓收購業務的田生集團(08136)隨即趁機加快併購步伐。田生集團主席區永華表示，隨着新例實施，收購時間將大幅縮短，遂計劃今年耗資100億至200億元作收購用途，金額按年大增一倍。

品

永華說，舊樓申請強制拍賣門檻由90%降至80%，新例將於四月一日起實施，屆時樓齡50年以上的舊樓項目，凡收購滿80%業權即可申請強制拍賣，相信可以加快併購步伐，所以計劃今年斥資100億至200億元進行收購，估計涉及4500伙，較去年大升一倍。

場樓後業主主動接觸

該集團去年成功併購了18個項目，合共涉及1400伙，地盤總面積20萬方呎，可建總樓面達170萬方呎。隨着收購步伐加快，集團

計劃未來三年積極併購土瓜灣區物業，包括馬頭圍道及春田街一帶的19幢目標舊樓。

他又謂，土瓜灣馬頭圍道45號「舊樓發生場樓事件後，政府將實施強制驗樓，令舊樓業主賣樓意欲有所增加，部分業主更把叫價調低。以集團一直嘗試收購的馬頭圍道45號為例，兩年來只能聯絡一半業主，但最近發生場樓後，有部分業主已主動提出接觸，現在已成功跟70%業主聯絡。

據透露，現時集團已收購滿80%業權的項目，包括收購額料達26億元的銅鑼灣中央樓、收購額料10億元的西環大樓、以及土瓜灣

馬頭圍大廈。而現時已收購滿60%業權的深水埗南昌街項目，估計收購價約13億元。當中西環大樓霍英東家族持有的6伙，有關收購已接近尾聲，呎價約7000餘元。

新世界有望統一繼園

另邊廂，新世界(00017)花逾十年時間收購的北角繼園里舊樓，當中繼園上里(繼園樓B及C座)將於本月二十五日透過強制拍賣條例公開拍賣，底價7.09億元，令整個項目統一業權在望。

北角繼園上、下里一帶舊樓收購工作早於10年前開始，發展商已取得繼園下里及繼園上里A座及維愛樓100%業權，現尚餘繼園上里繼園樓B及C兩座舊樓仍未完成，但早前已獲准強制拍賣，故整個項目統一業權在望。

第一太平戴維斯表示，拍賣物業為繼園上里14至22號及繼園上里1至19、1A、3A、7A、11A及15A號，地盤面積約25441方呎，上址現有兩幢6層高住宅大廈，現劃為「綜合發展區(二)」用途。



區永華(左)與榮皇集團(國際)執行董事張炳強合照

縉城峰細戶未賣先提價20%

港島新盤混戰愈演愈烈，原定周六揀樓的嘉里建設(00683)西營盤縉城峰，面對愈來愈多新盤加入戰團，盛傳昨日推高層接受洽購，最高出價每呎2.5萬元，細戶更未賣先加價，預告入場600萬元，較前加價20%；另前年高價開賣並已入伙的電盈(00008)上環盈峰一號，即日推逾30多伙搶訂單位搶客，呎價9000元起，單位售價相對前年有加減。

有意提早今日簽約作實

原定翌日揀樓的嘉里建設縉城峰，面對港島眾多新盤加入混戰搶客，為免水流入別入田，決定昨晚搶開預留，據消息指發展商集中

火力催谷40樓以上單位，盛傳呎價由山景1.5萬至2.5萬元，即時接受買家出價洽購反應，據悉48及49樓特色海景單位獲買家出價每呎2.5萬元洽購，另分層戶呎價最高見2.1萬元，有消息稱發展商免夜長夢多，有意提早今日簽約作實。

嘉里昨日開放縉城峰住客會所，集團執行董事朱葉培對樓盤銷情具信心，加推單位必有提價空間，至於有意保留壓軸出場的玉牌496方呎1房單位，不排除提早於農曆年前亮相，最低消費約600萬元，未賣先加價，與較早前聲稱500萬元調升20%。

嘉里合資格獲港鐵邀請入標柯士甸站，朱

葉培揚言，項目具研究價值，積極考慮入標，尚未決定獨資或合資方式競投。對個別內地發展商有意與本地地產商合作發展上址，形成更大競爭，朱葉培認為，市場多些新血反可為行業帶來正面衝擊，相信內地發展商來港投資將逐步成趨勢。

盈峰售樓訂單位載客

此外，市場消息指出，電盈前年高價開賣的盈峰一號，經歷金融海嘯大跌價，不少炒家損手，據悉早前已入伙收樓，其中30多個買家撻訂，佔總數19%，電盈有見近日新盤氣氛熾熱，即急急重推撻訂戶圖截擊縉城峰，昨日流傳若干單位呎價，由9C室呎價9000元至48樓全層平均1.3萬元，據聞重售單位售價有加減，如9C室去年呎價9100元，今次重推輕微減價100元，另31B去年呎價1.1萬元，是次重推呎價1.25萬元，加價逾10%。

另一市場消息則謂，已取得預售樓花同意書的置地大坑上林，經過一輪賽前熱身兼一手市況轉軟，即推1座59A及60A接受握手預留，意向呎價3萬元，面積約2600方呎，涉資約7800元，為提升號召力，複式單位買家有意權優先認購1個分層單位，至於1300至1600方呎分層戶意向呎價1.8萬至2萬元，即約2340萬元，有興趣買家隨時洽購，春節後開賣。

上林共270個單位，扣除176伙需要賠償予前身麗星樓業主，實際可供發售的單位僅94伙，單位面積介乎1300至頂層3919方呎。



縉城峰昨開放會所，朱葉培(左)及市務總經理吳美珊介紹會所特色

英皇年內推4盤料套38億

樓市氣氛熾熱，發展商紛紛全速推盤。英皇國際(00163)執行董事張炳強表示，今年為公司的豐收期，因為旗下英皇地產計劃推出4個新盤，其中3個位於港島區，全部項目總樓面達30萬方呎，估計可以套現35億至38億元。

「維壹」最快下月開賣

他稱，今年推盤頭炮為德輔道西「維壹」，最快三月份開賣，項目共有103伙海景單位，標準單位面積900方呎，意向呎價1.4萬至1.5萬元，入場費1000萬元，當中4至5伙特色單位意向呎價2萬至3萬元，項目屬2年期樓花，地價連建築成本約11億元，預料全數沽清套現約22億至23億元。

系內北角渣華道98號最快第二季賣，項目合共75伙，面積由600至1500方呎，意向呎價1.3萬至1.4萬元，估計套現10億元，此項目的地價連建築成本為5億元。

第三個登場的新盤為太子道西398號(前身為大東酒店)，項目合共約40伙，面積由700至1500方呎，估計二〇一一年底落成，意向呎價1萬元以上，預料套現3億元。最後為西灣河成安街28號項目，物業剛完成收購，地價成本為每呎3000餘元，項目已獲批建33層商住物業，合共提供80伙，意向呎價1萬元。

張炳強表示，公司的內地、本港及澳門物業市值達170億元，其中110億元位於香港，澳門及內地各佔30億元。被問到勾地計劃，

他稱，鑑於公司計劃把跑馬地英皇駿景酒店重建為豪宅，所以正積極物色酒店地皮，現正研究春節後試勾北角郵酒店地皮，該地總樓面38萬方呎，市場人士估計每呎地價3500至4000元。

駿景酒店重建為豪宅

他又謂，英皇駿景酒店地盤可建住宅總樓面約6萬方呎，重建豪宅單位面積約1500至1800方呎，提供約40伙，估計每方呎價逾2萬元。而系內九龍灣東方報業大廈，早前獲政



楊受成(右)認為香港樓市健康無問題，旁為張炳強



南灣下月強勢登場，雷霆(左)、高級銷售及市務經理陳漢麟攝於水晶晶鑲嵌的南灣模型前

南灣大戶呎價2.5萬區內最貴

新地(00016)賣樓連珠炮發，短期內取得預售的鴨洲洲南灣，下月先以2400方呎的大戶打頭陣，最低消費6000萬元，意向呎價2.5萬元即貴過貝沙灣，至於如箭在弦的元朗YOHO MIDTOWN，維持農曆年後賣，雖尚未敲定售價，然而力圖挑戰元朗呎價新高。

呎價高於貝沙灣一截

新地代理執行董事雷霆表示，港島南區鴨洲洲南灣，預售樓花同意書料可於短期內取得，籌備下月出擊，擬先以1及2座單邊樓王面積約2400至2600方呎的大單位打頭陣，該類單位僅得100個，供應鳳毛麟角，擬定初步只限量推售25伙，入場費6000萬元，意向呎價2.5萬元起，項目已接獲逾2000個準買家登記，其中超過600人擬購買該些單位。

南灣大戶索價每呎2.5萬元，除貴盡同區外，更較薄扶林貝沙灣貴一截，據代理資料顯示，一月份貝沙灣約錄得40宗二手成交，以面積1000至2000方呎單位居多，呎價介乎1.1萬至1.4萬元，踏入二月，屋苑呎價隨着升

市已有所調升，最近成交呎價漲至1.2萬至1.4萬元，平均呎價1.3萬元，相對之下南灣貴貝沙灣近1倍；至於同區的海怡半島及深灣軒，前者目前平均呎價約6000至7000元，後者平均呎價約7500元，海怡半島樓齡較舊，難作比較，相較樓齡較新又同屬新地出品的深灣軒，雖然深灣軒去年底一度錄得呎價逾萬元成交，但僅屬個別例子，兩者仍有2倍差距。

MIDTOWN挑戰區內新高

市場人士表示，雖然南灣非位處高級豪宅地段，但新地品牌向來有保證，相信仍有不少「忠實粉絲」捧場。

南灣出場前，將由YOHO MIDTOWN為集團開路先鋒，軟銷近月的YOHO MIDTOWN昨日率先開放示範單位予傳媒參觀，新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀表示，YOHO MIDTOWN已接獲約1.8萬個查詢，當中佔約10至11%為內地客源，項目最快維持農曆新年後推售，呎價圖挑戰區內新高。

，帶動金額按月增9.4%。

上月錄得的9宗逾百萬元的公屋買賣，其中長沙灣李鄭屋邨康潔樓25樓一單位，成交價高達178.58萬元，打破二〇〇八年二月沙田博康邨博泰樓一單位以165萬元售出的紀錄，更新歷來二手公屋價新高，顯示隨着本港經濟及樓市轉旺，二手公屋價格不斷上升，帶動大額公屋成交投來越多。

自二〇〇〇年九月有記錄以來，歷年達100萬元的二手公屋買賣登記已累積至180宗。

尖沙咀仔舖1.2億易主

中原(工商舖)投資及項目組聯席董事鍾浩文表示，尖沙咀樂道21A號地下A及B舖，物業面積2050平方呎，剛以1.2億元成交易手，呎價58573元。

新買家為長線投資者，原業主一九八五年以592.8萬元購入上址經營「榮華茶餐廳」，25年來苦心經營，現決定退休，並割愛沽出物業。是次轉手，業主帳面獲利1.14億元離場，物業期內升值逾19倍。

簡訊

嘉柏薈申請預售

豪宅呎價屢創新高，發展商爭相加快推盤部署。據地政總署資料，嘉華國際(00173)旗下峯薈6號，正式命名為嘉柏薈，合共提供24伙，項目已入紙申請預售樓花。同時，信置(00083)旗下奧運站The Hermitage已易名帝峰·皇殿，單位數量維持852伙。

地政總署公布，今年一月份僅批出1份住宅預售樓花同意書，項目為置地旗下大坑上林，合共提供94伙，預計於二〇一〇年九月落成。該署同時批出2份商業預售樓花同意書。

李鄭屋邨單位售178萬稱王

私樓價大升，公屋也接力崛起，中原資料顯示，長沙灣李鄭屋邨康潔樓25樓一單位，成交價高達178.58萬元，締歷史新高，膺公屋樓王。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，一月份二手公屋買賣合約登記錄得29宗，總值2782.7萬元，月內錄得9宗逾百萬登記