

# 華懋再添土儲 無懼發水魔咒

## 斥21.7億購延文禮士道地

吳崇武(持牌者)不諱言延文禮士道地皮屬綜合發展區,地契需花時修訂,未必趕及明年4月前的發水尾班車



九龍塘延文禮士道住宅用地昨日拍賣,屬政府公布收緊發水比例措施後首幅公開拍賣地皮,其影響可謂立竿見影,僅得4財團參與,競投過程平淡,競價41口卒由華懋以市價21.7億元投得,每呎樓面地價9537元,較底價高逾26%,相對華懋月前投得的同區義德道3及5號地皮,平均每呎樓面地價近1.8萬元低47%。

本報記者 梁穎賢 林惠芳

華懋地產售樓部經理吳崇武坦言,地皮明年4月前無法趕及入則,好大機會要送「發水車尾」,但仍認為地價合理,預計總投資額約30億元。

延文禮士道地皮被視為收緊發水比例措施的探熱針,雖然多家發展商有撐場,然而場面卻略嫌冷清,長期捧場客的新世界發展(00017)執行董事梁志堅、長實(00001)副主席李澤鉅、信置(00083)主席黃志祥等重人物同告缺席。

### 競價平淡拍賣官連降叫價

場面失色,連帶拍賣過程叫座力亦驟減,僅得4個財團角逐。拍賣官開出底價17.16億元,每口叫價加3000萬元,發展商出價相當猶豫,大昌地產及華懋考慮良久後施施然出價,承價4口用上7分鐘,節奏龜速,拍賣官見發展商出價意欲低,於叫價18億元時史無前例地將每口叫價連環降至1000萬元,降價奏效,財團出價明顯爽快,刺激氣氛稍轉熾,除大昌及華懋外,25號及22號牌分別於18.7億及18.9億元時加入戰團,但未有將戰況推上高峰,過程依舊平淡,25號僅承兩口價便告收手,大昌地產力戰至20.4億元退下火線,末段由華懋手持22號牌隱形人,經41口叫價,華懋終願以價,以21.7億元投得上址,成交價為市場預期下限。

改朝換代後的華懋變得進取,繼上月中旬以貴絕九龍區地價每呎1.8萬元勇奪義德道3及5號地皮後,昨日再投得上址,不足1個月斥資38億元增2幅九龍地皮,可見華懋戰鬥力不比其他一線地產商遜色。

華懋集團售樓部經理吳崇武於成交投地後表示,延文禮士道地皮成交價合理,集團預計項目總投資額約30億元,計劃興建4幢住宅,各10層高,每層4個單位,合共提供160伙,單位面積介乎1500至1600方呎,估計項目4年後落成,每呎成本約1.4萬至1.5萬元,落成後每方呎售價約1.6萬元。

### 發展商僅保守非睇淡後市

被問及地皮造價是否較預期低,吳崇武回應稱,在計算「限制發水」因素後,該地皮成交價十分合理,並承認現場發展商出價態度保守,相信是受到「發水樓」新例影響,不過亦不代表發展商對新例不滿,也不是地產商看淡後市。

提到項目會否趕快入則,他坦言,地皮不會趕及於發水樓新例(明年4月1日)前獲批建築圖則,原因是項目涉及修改規劃細節。他

又認為政府收緊發水樓的上限比例,只會對樓市帶來短暫影響,樓市長遠發展視乎經濟走勢,發展商日後投地亦會各自計數,相信不會影響出價問題,亦無礙勾地意欲。

### 市場料每呎售價達萬四元

被問到香港樓市是否有泡沫,他分析稱,現時部分屋苑樓價仍然低於97年水平,集團看好本港豪宅樓市。對於有報道指出,發展商有意就發水樓新例進行司法覆核,吳崇武不予置評,一切會交由地產建設商會決定。

市場一口咬定賣地成績無驚喜歸咎於發水威力,拍賣官羅思善坦言,發展商每次投地必然將考慮所有因素,遂不評論市場反應,至於成交價則屬於市價。對於短時間內兩次調低每口叫價,他認為並無不妥,最重要可推進競投價格。

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國估計,項目落成後每呎售價可達1.3萬至1.4萬元。



延文禮士道地皮位置

延文禮士道地皮鳥瞰圖

### 延文禮士道地皮資料

地段	新九龍內地段第6493號
用途	住宅(丙類)
地盤面積	75,843方呎
地積比率	3倍
可建樓面面積	227,529方呎
勾地價	17.16億元
每呎樓面勾地底價	7,542元
成交價	21.7億元
每呎樓面地價	9,537元
較底價高出	26.5%
買家	華懋



羅思善(右)表示,延文禮士道地皮以市價成交

## 加息周期令發展商審慎入市

### 各界點評賣地要點

論者	論點
科大經濟系教授雷鼎鳴	發展商冷淡投地並非受「收緊發水樓」單一事件影響,而是綜合多項因素,包括樓市前景不明朗及本港有機會進入加息周期等。
長實執行董事吳佳慶	新盤日後以實用面積計算呎價,陳述方式及發展商計算成本方法與從前有別,在考慮有關因素後,地皮的成交價仍算理想。
南豐地產董事總經理蔡宏興	延文禮士道地皮成價合理,笑言「高地價你乜嘢」。
華懋地產售樓部經理吳崇武	集團5盤涉800伙待入則。
嘉里代理執行董事朱葉培	投地與否純視計數。
大昌集團主席陳斌	拍賣成交價略高於集團預期。
韋堅信測量師行估價部董事林晉超	延文禮士道地皮「抵買」。
中原測量師行董事張競達	地皮拍賣後,區內業主反價封盤的數目將會減少。

九龍塘延文禮士道地皮拍賣成績,令市場大跌眼鏡,地產界普遍歸咎於政府把新盤發水上限收緊,拖累地皮價值。不過,有學者認為,發展商冷淡投地,並非受「發水樓」單一因素影響,鑑於本港有機會進入加息周期,在樓市不明朗因素下,亦會影響發展商出價意欲。

對於有指地價受發水措施拖低,南豐地產董事總經理蔡宏興不認同,認為地價合理,屬市價,成交價與發水措施無關,地產商依照將來可賣的樓面計數。

嘉里(00683)代理執行董事朱葉培表示,投地與否純粹視乎計數及裁前而定,集團手頭上有3個項目籌備入則,但與收緊發水無關。並強調集團並無聽聞地產商要向政府提出司法覆核。昨日未能投得地皮的大昌集團

(00088)主席陳斌表示,地皮成交價略高於公司的預期,所以最終沒有繼續承價競投。

科大經濟系教授雷鼎鳴表示,發展商的投地態度,並非受發水樓單一因素影響,而是綜合多項因素,鑑於本港有機會進入加息周期,考慮到樓市存在不明朗因素,令風險增加,發展商出價才會變得審慎。他更認為,政府把新盤發水上限比例收緊至10%,難免影響發展商的利潤,最終產生骨牌效應,影響地價。不過,本港樓市今年來累積一定升幅,若然稍為降溫亦屬正常。

韋堅信測量師行估價部董事林晉超則認為昨日的地皮成交價屬於「抵買」。他又認為,有消息指地產建設商會或會就新發水條例申請司法覆核,在不明朗因素下,相信短期內發展商的勾地態度轉趨審慎。

## 九龍塘發盤業主叫價回軟

九龍塘延文禮士道地皮造價欠缺驚喜,地產代理預料,賣地成績不會令區內放盤業主掀起減價潮,不過,業主的叫價態度難免回軟,預計議價空間將會擴大,從而刺激區內二手交投量上升10%。

利嘉閣地產九龍區助理營業董事林松偉表示,九龍塘延文禮士道地皮拍賣之前,區內

放盤業主叫價態度十分強硬,普遍反價3至5%,不過,鑑於地皮成交價最終遠低於預期,即使預期區內業主不會掀起降價潮,料議價空間會增加。

## 翠匯軒沽26伙呎價見萬三

恒地(00012)油麻地翠匯軒屬施政報告後首個開賣樓盤,發展商表示即晚沽出26伙,呎價1.3萬元,另今日或加推單位,擬加價5%至7%。

恒地營業部總經理林達民表示,翠匯軒首批31伙截至九時許已沽22伙,尚有多枱買家等候揀樓,料今晚可沽26伙,佔推售單位84%,其中該批推售單中最貴的27樓A室特色戶已售出,呎價1.3萬元,訂價逾1700萬元,另內地客佔15%。



翠匯軒昨傍晚揀樓

市場消息指出,該盤未見大手掃貨,最大手只是購入2伙,為5樓C室及10樓A室,涉資超過760萬元。

另外,捷和旗下九龍城御崗軒,昨日發布8伙價單,分布5至25樓,面積一律659方呎,售價454至584.2萬元,平均呎價7962元,發展商只提供建築期付款,15%首期,餘款85%入伙時支付,項目總共23

伙,明年5月入伙。市場消息盛傳,信置(00083)旗下樓盤受惠賣地銷情加快,西南九龍帝峰,皇殿1座低層A室1882方呎,剛以1989.9萬元沽出,呎價1.05萬元。



吳佳慶認為,政府收緊樓盤發水上限,變相令住宅供應減少

## 長實：收緊發水勢推高樓價

政府收緊新盤發水比例後,本港龍頭發展商長實首度開腔作出回應,該集團認為,新盤的發水上限被收緊,變相縮減樓面,令供應減少,勢直接推高樓價。

長實(00001)執行董事吳佳慶認為,政府收緊樓盤發水上限至10%,變相令住宅供應減少,停車場部分向來不計入總樓面,但收緊發水後需將部分住宅樓面撥作停車場,舉例說南昌站上蓋項目,要將10萬呎住宅樓面劃作停車場,換言之即令住宅供應減少百多伙,長遠而言,新住宅供應量將會減少約8至10%,麵粉減少將直接推升麵包價。而且地底停車場可獲100%樓面豁免,地面停車場則只有一半豁免,發展商在工時或會加以考慮,拖慢施工进度,令供應減少。

昨日賣地氣氛冷淡,有指乃受發水新制拖累,吳佳慶坦言每項新措施出籠,市場需要過渡期適應不明朗因素,加上鑑於新盤日後以實用面積計價,無論陳述方式及發展商計算成本的方法,都跟以往有別,在考慮有關因素後,認為地皮的成交價仍算理想。

至於發水新制會否影響發展商投地意欲,她表示,發展商會仔細計算風險及不明朗因素,不過,集團不會因而改變勾地策略。她又強調,樓盤的發水部分並非免費,而集團早前投得的地皮,現時亦準備入則。

對於有報道稱,地產建設商會計劃就發水樓限制尋求司法覆核,她認為司法覆核無建設性,但發水樓新例的執行細節,有需要與政府再磋商,因為這不是單獨一間公司可以做到,發展商的角色十分被動。

提到現時是否置業時機,她回應指出,市民應該衡量本身能力,因為低息的環境不會永遠,日後利率回升是可以預期的事,呼籲市民有能力、有需要才作置業決定。

## 恒生調升按揭 滙豐按兵不動

繼渣打香港後,恒生銀行亦宣布調高按揭利率10至30點子,至H+0.8至1厘,與渣打看齊,而實際按息則要視乎個別客戶的情況而定。至於母公司滙豐暫按兵不動,發言人表示,會密切留意市況。中銀則表示,會視乎客戶貸款情況決定按息水平。至於其他中小型銀行暫未見跟隨。

恒生發言人解釋,是次調高按息,主要因應市場對資金需求增加所致,而與按揭業務和按揭風險無關。恒生執行董事兼個人銀行業務主管梁永祥向本地報章證實,調整按息主要因為資金有其他出路,又指按息已低至不合理水平,並相信其他銀行很大機會跟隨加按息。

至於按揭業務市場的另外兩大龍頭滙豐及中銀,中銀重申會視乎客戶貸款情況決定按息水平。滙豐發言人表示,會密切留意市況,按息仍保持於H+0.7厘不變。東亞表示,正檢討按揭利率,惟暫未有變動,創興、大新及富邦等亦暫按兵不動。

市場十分關注渣打及恒生帶頭上調按息後,會否引發加息潮。銀行界人士表示,難以估計其他銀行會否跟隨,因每間銀行的業務策略不同。但肯定的是,雖然按揭業務差不多無利可圖,但銀行為了要維持與客戶的關係,以作為日後交叉銷售,故必需於按揭市場保持競爭力,以維持市場佔有率。渣打及恒生上調按息,可能是全年目標已「跑夠數」,故無需再以低息搶生意。