

恒地底價29.57億統一業權

西環大樓45億重建攻細戶

過去數手大量收購舊樓的恒地(00012)，已步入豐收期，連同昨日成功統一西環大樓在內，今年已有5個舊樓項目是透過強拍統一業權，而西環大樓將總斥資約45億元重建，專攻中小型單位，最快2016年賣樓花。

大公報記者 林志光

位於皇后大道西450至456號G的西環大樓，曾有不少發展商覬覦其發展潛力，曾提收購，及後恒地主動出擊提價收購，終主導整個收購行動，並於2011年持有逾九成業權後，正式提出強拍申請，當時物業的估值僅逾11億元。

預計2016年可賣樓花

然經過幾年樓市大旺市後，上月初土地審裁處批准恒地可透過強拍程序統一該物業業權時，所定的物業底價，已升值至29.57億元。有關強拍於昨日舉行，該公司在無任何阻撓下，以底價投得，亦是最高拍賣價的強拍項目，不過相信稍後將被西半山美麗臺打破。

恒地執行董事黃浩明(上圓圖)表示，公司當年看好港島線將延伸至西區，對該區物業前景有正面作用，故自2009年開始收購該大樓，歷時約5年，估計連同建築費及利息等雜費在內，總投資將約45億元。公司計劃興建1幢38層高商住大廈，約提供600個中小型住宅單位，預計可於2016年賣樓花，2018年落成入伙。如市況持續不變，相信賣樓花時，樓價每呎可達2萬元。

西環大樓佔地約3萬方呎，於1961年落成，分A座及B座的11層高商住大廈，地下為商舖，總實用樓面約15萬方呎，發展商可以逾8倍地積比作重建，而屋宇署於2010年，曾批出一個重建為1幢附2層地庫的38層高商住大廈的建築圖則，總樓面約27.24萬方呎。

過去10年一直主力收購舊樓項目的恒地，今年經強拍已統一5個舊樓項目的業權，分布在港九各區，如連同即將進行強拍鯉魚涌英皇道854至856號舊樓在內，則有6個可於今年內完成強拍。另又有6個舊樓收購項目，今年已向土地審裁處申請以強拍來統一業權，當中最矚目的是本月初才申請強拍的美麗臺，其市值估計達29.57億元。

購舊樓成本高改投地

黃浩明預計，最快明年可獲批強拍令。他說，由於現時收購舊樓成本較高，公司已減慢開啓新項目的收購工作，改為多參與競投政府及港鐵(00066)等土地，如下周截標的將軍澳日出康城五期，及下月初截標的市建局深水埗兩個海壇街項目，公司正研究入標細節。

此外，第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國指出，連同即將強拍的鯉魚涌英皇道及尖沙咀柯士甸道項目在內，今年進行的強拍宗數約12宗，較之前大幅減少，涉及金額約110至120億元。因現時不少值錢的舊樓項目已被收購，未來數年可強拍的項目會持續減少。



▲西環大樓外觀

傅老榕家族重建東半山祖業

元朗南生圍項目發展障礙重重，傅老榕家族眼見超級豪宅樓價高踞不下，亦有意將位於東半山的家族物業重建，並申請拓闊通往項目的馬路。該物業如重建，可建住宅樓面近6萬方呎。

位於東半山司徒拔道46號的跳馬閣，樓高約8層，落成已有近60年，只約有12個單位，一直由傅氏家族持有作長線收租之用。基於物業落成超過半個世紀，加上樓市又「高燒不退」，業主便興起重建物業談頭。不過，因由司徒拔道，通往物業所在的車路已不符合現時道路及緊急通道設計的標準，業主遂向城規會提出拓闊該段道路，以便既可減低斜度、提供較大的轉車位置，及增闊行人路等，令整條路闊度增至約



▲司徒拔道46號的跳馬閣外觀

7.8米，即使是車長11米的大型車輛，也可到達物業所在位置。

跳馬閣的單位實用面積約1550至3330方呎不等，據了解，約半數單位均由傅氏家族後人居住，其餘則作收租之用，且過往不少租客更是娛樂圈名人，如鍾楚紅、陳慧琳及林子祥夫婦等均曾卜居於此。現時該物業有3個單位租約即將到期，業主正放租中，淨月租每呎叫價約34至37元之間，如連同差餉及管理費等全包呎租約40至42元之間。如5樓一個實用面積1550方呎單位，月租叫價5.7萬元，每季差餉6855元，管理費等雜費5480元。

傅氏家族現時掌舵人傅厚澤數年前接受訪問時曾指出，因其爺爺傅老榕有份參與該廈的設計及繪圖，屬祖業，家族對物業有感情，所以只租不賣。不過，業內人士指出，現時該家族透露有意進行重建，日後或將重建完成的單位出售。物業佔地約2.83萬方呎，可以地積比1.2倍發展，即可建樓面約6萬方呎，樓高最多13層。

此外，東華三院欲將所持有的西營盤東慈商業中心，改建為1幢25層高酒店，提供139間酒店房，不過，計劃遭到不少街坊反對，城規會暫再收的逾50份意見中，全是反對。他們認為有違慈善機構的宗旨，且區內已有不少酒店項目，希望城規會不要再增批有關申請。

據管本港明年或踏入加息周期，但在通脹、負利率及供應有限的理據下，高力國際相信，明年本港豪宅及中小型住宅價格均會向上，分別升3%及5%；反觀舖市道則受累於奢侈品消費放緩，國際品牌已直接進軍內地市場，舖市黃金10年結束，明年或跌價10%，跑輸大市。

高力國際香港副總裁胡孝直指出，本港樓市用家需求強勁，住宅供不應求，令樓價不斷向上，其中中小型住宅樓價今年已升7至8%，尤以市區住宅最強勁。不過，受到樓市3D(買家印花稅BSD、額外印花稅SSD、雙倍印花稅DSD)辣招影響，豪宅價格已累計下跌5%。

展望明年，因豪宅市場已經見底，今年走勢開始平穩，該行相信，潛在的加息壓力不會構成樓市困擾

，預計明年豪宅售價反彈3%，租金亦升5%。中小型住宅明年繼續成為火車頭，在用家支撐下，該行料即使明年加息25點子，中小型售價仍然看升5%，升勢已今年放慢，已反映加息帶來的心理影響，而明年中小型住宅租金料升4%。

舖位市道方面，受到內地打貪影響，奢侈品生意明顯放緩，自由行消費模式出現改變，而且，隨着不少國際品牌直接進軍內地市場，意味本港舖市黃金10年完結，預計明年商舖仍然受壓，繼今年舖位租、售價格分別下跌5%及9%後，相信明年舖位租金料再跌6%，售價則挫10%。

商場方面，本港中區商廈租賃開始回穩，因未來供應有限，料明年中區甲級商廈金按上升5%。不過，東九龍商廈於未來數年供應較多，租金或有壓力。



▼胡孝直預期，本港住宅及豪宅價格明年走勢向好

聶歌信山明年中推市值逾200億

過去多年到處播種的會德豐地產，今年踏入賣樓豐收期，料今日次輪發售的將軍澳THE PARKSIDE的102伙，暫套現逾160億元破盡集團歷史，明年能否再改寫紀錄，暫時未能猜透，初步構思明年推售4盤涉及873伙，其中市值200至300億元的聶歌信山，料售樓紙年內批出，傾向明年中現樓亮相，過5000方呎的洋房打頭陣。

會德豐地產常務董事黃光耀接受本報訪問時指出，集團今年推售尖沙咀GRAND AUSTIN等，套現約158億元創集團新高，若連同今晚發售THE PARKSIDE的102伙(料值6至7億元)，吸金額勢逾160億元再改寫歷史。至於來年能否承接今年餘威，還看紅磡One HarbourGate兩座商廈。黃表示，該兩

座商廈各獲不同機構全座洽購，能否年內賣出要視乎售樓紙能否年內批出，否則成交要延遲，套現額或順延至明年，故難料明年套現金額數目。

時近年尾，發展商又開始部署明年推盤大計。黃光耀稱，來年部署4盤出擊，其中夥拍南豐的山頂聶歌信山市值最勁，為集團明年的重頭項目，單計地價已過億元，市值料約200至300億元。該盤共67個單位，洋房有19座，面積介乎5000至8000方呎，擬定洋房打頭陣，分層壓軸，觀乎山頂項目供應鳳毛麟角，絕不會一炮盡推，分幾輪推出。該盤目前正申請售樓紙，預計可於年內批出，保留明年中現樓出擊，洋房部分可於明年首季取得入伙紙，分層可望於年底取得。

將軍澳組合澳南，第一擊THE PARKSIDE開紅

盤，第二擊唐賢街33號擬定明年第四季登場，明年首季申請預售，項目提供406伙，包括13座洋房及393伙分層，分層主打1至3房戶型；另拖拉超過10年的油塘崇耀街項目，黃光耀指早前已入紙申請預售，考慮明年4至5月出場，項目主打兩至4房；以及筲箕灣道163號，將建1座單幢精品豪宅，明年第三季發售。

黃光耀續稱，今日次輪發售的THE PARKSIDE的102伙，首兩日累收逾1400票，昨午五時截票累收1709個登記，超額15.8倍，今晚7時揀樓。



會地部署明年推售的樓盤資料

樓盤	單位伙數	座數	戶型	總樓面(方呎)	預計發售時間
山頂聶歌信山道	67	19座洋房及48伙分層	洋房面積約5000-8000方呎	32.50萬	明年中
油塘崇耀街9號	256	2座	主打2-4房	25.57萬	明年4-5月
將軍澳唐賢街33號	406	9座分層及13間洋房	1-3房	42.97萬	明年第四季
筲箕灣道163號	144	1座	1-2房	7.25萬	明年第三季
紅磡紅鸞路18號One HarbourGate	--	2座	--	67.50萬	--

►黃光耀稱集團明年推售4個住宅盤



嵐山賣千伙套逾58億

▲劉啟文(中)稱嵐山開放現樓至今累售26伙，旁為高級營業經理何家欣(左)及營業經理楊桂玲

長實(00001)今年重頭戲大埔嵐山I及II期，銷售突破千伙，套現58.3億元，尚餘逾350伙陸續分段發售，本周六再加推30伙。另嘉里(00683)牽頭的沙田九肚玖瓈山夥中銀推按揭優惠。

長實地產投資董事劉啟文表示，大埔嵐山第I及II期銷情突破千關，逾75%為3房，套現58.3億元，尚餘逾350伙陸續分段發售，本周六再加推30伙，市值約1.68億元，以先到先得。該30伙其中11伙I期單位，另19伙II期單位，平均呎價9855元，折實8457元；包括14組「1+1親」組合，售價最低單位為7座1樓B室，實用面積922方呎，折實售價715.3萬元，實用呎價7758元，毗鄰7座1樓A室開放式單位，折實售價144.7萬元。

嘉里發展董事朱葉培稱，玖瓈山首兩批總共推出383伙，11日累售369伙，套現近40億元，投資者佔30%，內地客及公司客只有6組及兩組，有本地客斥逾半億元連掃4伙，屬項目最大宗成交，第3批187伙周六發售，總值23億元，若連同首兩批未售出的14伙，至今推出的570伙值逾60億元。

該盤獲中國銀行(香港)提供換樓貸款計劃，最高貸款額為新物業成交價的70%減尚欠的按揭貸款餘額，或新物業購入價或估價的30%減已付的訂金。息率由最優惠利率(目前P為5厘)減1.75厘至最高2.5厘，還款期最長6個月。

另該盤本月8日首批發售的單位，錄得3宗捷訂，分別為1座20樓A室、3座17樓A室及17樓C室，面積663方呎及982方呎，售價介乎835.27萬元至1306.1萬元，買家簽署臨約後未有進展，遭嘉里殺訂，3伙共殺170.36萬元。

另外，永泰(00369)銅鑼灣華嘉推3伙，分別為19樓A室、20樓B室及21樓A室，實用面積分別612方呎、383方呎，價單定價由1028.1萬元至1745.6萬元，實用面積呎價2.68萬元至2.85萬元不等，本周六先到先得。另中原高級營業董事林偉文表示，深水埗晉嶺尚餘6伙委託該行獨家代理，429方呎及430方呎，訂價由739.05萬元至759.94萬元，實呎由17227元至17673元。

房協旗下長沙灣盈喜已取得售樓紙，下周初與代理進行誓師，下月發售。

漆林付SSD沽仍賺20萬

上車盤升價如坐直升機，即使業主主持貨僅1年捷交，額外「辣招稅」後仍有錢賺。消息指出，去年底入伙的元朗漆林，剛錄首宗二手買賣，單位為地下特色戶，以420萬元沽出，原業主需付額外印花稅(SSD)10%，扣除使費仍賺約20萬元。

市場消息稱，元朗漆林錄入伙以來首宗二手買賣，單位為1座地下特色戶，實用面積436方呎，附連90呎花園，原業主於2013年8月份以約348萬元向發展商買入物業後，細價樓造價一直急速狂飆，該單位亦身價暴漲，新近以420萬元沽出，短短1年多帳面升值72萬元，即使原業主另外支付樓價SSD的10%，但扣除有關稅項及釐印費等，帳面依然大賺約20萬元。有代理指出，該名原業主今次急於沽貨，純粹因個人理由，並非看淡後市。

自SSD辣招推出後，二手短炒動輒付大額稅項，的確令炒風大減，但也減低業主放盤意欲，導致二手交投萎縮。自SSD於2010年12月起實施至今，這4年間二手住宅註冊量累錄23.95萬宗(平均每月約4990宗)，較推出SSD前4年共41.79萬宗(平均每月約8706宗)，大幅下跌約42.7%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，SSD打擊住宅炒賣，摸貨近乎絕跡。據資料，SSD推出後至今約4年間，住宅買賣註冊量共778宗，比起前4年8246宗大減90.6%。

SSD令二手放盤大減，樓價在求過供下不跌反升，屢次破頂。由寶昇煙花家族後人麥韻華持有的東涌藍天海岸水藍天雙號洋房，新近以2650萬元沽出，實呎15434元，創屋苑二手實用呎價新高，原業主持貨7年大賺684.8萬元。

加冕臺一號呎租逾84元破頂

全城私樓缺盤，帶挈租金不斷攀升。西半山加冕臺1號有1房單位，新近以每月2.6萬元租出，實用呎租達84.7元，創該屋苑新高，呎租貴過南區洋房。

美聯區域經理馮國基謂，新近入伙的西半山加冕臺1號，雖然有不少單位放租，但仍錄高價租金，顯示租金有支持，而剛成交的單位為高層B室，實用面積約307方呎，建築面積約420方呎，採1房間隔，月租約26000元，折合實用呎價約84.7元，屬屋苑新高水平。據悉，業主於2012年9月份以約1016.4萬元購入物業，租金回報約3厘。資料顯示，南區白筆山道8號皇府灣雙號洋房，早前以19萬元租出，折合實用呎租58元。

LA PERLA 850萬預租羅素街舖

英皇國際(00163)重建中的銅鑼灣羅素街22至24號，獲意大利服裝品牌LA PERLA預租作為全球最大旗艦店，據市場消息指出，其月租高達850萬元，以該