



▲黃光耀表示，ONE HARBOURGATE（模型）獲多個財團以不同組合形式洽購，集團正考慮最有利的出售組合。該物業兩幢高座為商廈，前面兩座為商場

# 會地紅磡商廈料值百億

大公報記者 梁穎賢



專訪

紅磡灣臨海商廈ONE HARBOURGATE，獲數個機構以不同組合形式洽購，集團積極研究最有利的出售形式，未必可於首季內易手。市場估計整體項目市值近百億元。

## 今年部署推四住宅新盤

會地常務董事黃光耀接受大公報記者訪問時透露，目前獲洽購多時的物業ONE HARBOURGATE，因應不同機構以不同組合洽購，個別機構意欲買入兩座

商廈，個別傾向買入一座商廈和一座商場，個別則打算洽購其中一座商廈，洽購組合五花八門，集團正積極研究最有利的洽購組合，因需時比較長及項目的售樓紙仍未獲批，料未必可於首季內發售。

ONE HARBOURGATE建有四幢大廈，分別為東西翼兩座全海景甲級商廈，以及兩座建於商廈之前的低層商場。東座商廈樓面25萬方呎，西座商廈逾35萬方呎，商廈樓面共60萬方呎；另兩座商場總樓面約6萬方呎，市場估計整個項目市值近百億元，項目可於2016年落成。

住宅樓盤方面，黃光耀指出，集團今年部署推售四個住宅新盤，包括油塘

PENINSULA EAST為集團2015年頭炮，部署四月推售，目前正待批售樓紙，項目涉約256伙，主打兩房戶型，佔半數，其餘為三及四房單位。

## 去年埋單共吸金187億

他續說，夥拍南豐的山頂嘉歌信山Mount Nicholson，安排年中較接近現樓出擊，照原定計劃先推洋房；筲箕灣項目約150伙，戶型由開放式至三房，第三季亮相；以及將軍澳唐賢街33號約400伙，擬第四季登場。

2014年是發展商的賣樓豐收年，會地也豬籠入水頻創新高，黃光耀透露，去年埋單共吸金187億元。

# 97年後山莊首宗過千萬交易

# 嘉湖複式連稅1053萬成交

97金融風暴後淪負資產重災區的天水圍嘉湖山莊，隨着樓市狂潮樓價大翻身，一伙連天台複式以980萬元易手，買家要食辣（雙倍印花稅DSD），連稅總價高達1053萬元，是該屋苑歷來第四單過千萬元成交，為97年後首見千萬兼最貴。

大公報記者 梁穎賢

市場消息指出，麗湖居八座頂層天台複式單位，實用1281方呎，建築1530方呎，業主放盤三年終以980萬元易手，較三年前放盤價實貴25%，實呎7650元，建築6405元。有指買家是同區業主，因非首次置業兼有樓在手，需喺雙倍稅，連稅成交總價推高至約1053萬元，屬該屋苑歷史上第四宗過千萬元成交，亦為該屋苑97年後首見千萬兼最貴。

土地註冊處資料顯示，嘉湖山莊歷史上頭三宗過千萬元成交，清一色為頂層複式單位，全部是97年高峰期的產品，三個貴價貨各有命運。其中景湖居三座於97年四月成交價1050萬元，業主斷供跳船淪為銀主盤；另景湖居一座97年三月買入價1061萬元，業主一直持貨至01年二月忍不住壯士斷臂，以超勁出血價380萬元掙貨，慘蝕64%；麗湖居五座則於七個月內三度換售，由97年一月第一轉706萬元炒至同年八月第三轉的1085萬元，七個月炒貴54%，業主持貨至今，一直是嘉湖最貴樓王。

一場97金融風暴吹爆樓市泡沫，一度是炒賣天堂的嘉湖山莊，由當年的四大大王黎明任星級代言人，成為炒家熱捧對象，當年屋苑炒到癲，一個單位可以月月不同業主，個個賺到笑，但樓市爆煲後樓價極速插水，遍地樓蟹，買家由一夜致富淪為負資產，觸發一批當年被迫撻訂的嘉湖山莊業主組成苦主大聯盟，聲淚俱下遊行向大業主長實跪求從輕發落不追差價。最經典為景湖居四座高層C室，95年10月第一手427.9萬元，至97年六月四度轉手並炒高至968萬元，業主高價摸頂，持有至03年沙士12月忍痛狂蝕出貨，樓價撻落275萬元，勁蝕72%。

## 加息潮來臨或打回原形

屋苑寬足17年，隨着近年樓市狂潮樓蟹終於逃出生天，當今樓市比97更顯而無不及，有業界提醒，樓市盛極而衰，歷史會不斷重演，切記加息潮來臨將令樓市打回原形，切忌在負擔力不足下高追，免淪負資產及銀主盤。

樓價升脫韁，二、三線屋苑身價大「升呢」。



▲97金融風暴後淪負資產重災區的天水圍嘉湖山莊，隨着樓市狂潮樓價大翻身

屯門啓豐園二座中層C室，實用325方呎，建築462方呎，因為嚴重缺盤，業主見買家實在，大膽臨場反價五萬元，買家為睇中海景，就算無睇樓照追以325萬元易手，實呎繼今月三日新高10024元後再見一萬關，建呎6852元。業主06年一月買入價100萬元，八年帳賺225萬元或2.25倍。

## 佔中結束 新一輪升市啓動

細價樓糧倉新界西屢爆高價帶動樓市新一輪升浪，反映樓價走勢的中原指數新界西CCL Mass最新報117.53點，創歷史新高，按周升1.25%，兩周連升2.95%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，佔中結束後新一輪升市循環，由新界西率先起動，其餘三區包括港島及九龍均按周上升創歷史次高，新界東獨跌。

中原城市領先指數CCL報133.34點創新高，按周升0.67%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報134.43點同創新高，按周升0.70%。反映佔中結束後首周，樓價向升，新一輪升市開始。

中小型單位CCL報132.37點，創歷史新高，按周升0.76%。大型單位CCL報134.92點，創歷史次高，按周升0.10%。佔中結束後，新一輪升市循環開始。12月18日美國聯儲局的加息步伐仍不明確，沒有利好或利淡消息，本港樓市氣氛暢旺，在用家主導下，樓價繼續平穩向上。

# 醫生炒熾尚匯蝕兩球

樓價狂升，竟然有半新入伙盤升不起，連累名醫炒熾樓。市場消息，升幅落後大市的灣仔尚匯一伙低層，剛以3380萬元易手，較購入價3459萬元帳蝕79萬元，連稅等蝕近兩球。

市場消息指出，尚匯低層A室，實用984方呎，建築1424方呎，剛以3380萬元沽出，實呎34594元，業主2012年斥3459萬元買入，帳面蝕79萬元，連同釐印費、經紀佣金等開支實蝕約兩球。土地註冊處資料顯示，登記業主為秦肇陽（CHUN SIU YEUNG），與本港一名骨科醫生的中英文名字一樣。

事實上，尚匯2013年次季入伙至今二手成交不多，升幅亦落後大市。據顯示至今約錄得10宗二手成交，賺幅由2.5%至15%不等，屬偏低水平，當中更不乏蝕讓，連同今次成交在內，最少四宗二手蝕讓，蝕幅由2.2至16%不等，屬港島區罕見蝕讓半新盤。

另有市場消息透露，中環環球大廈高層02室，面積約4202方呎，剛以1.2億元售出，呎價達28558元，為該廈新高，亦是本港甲級商廈的次高。去年成交的皇后大道中九號中層3B室，面積1339方呎，成交呎價3.03萬元，仍為榜首。

# 台北超市熊威逾億購天匯



恒地（00012）天匯名人雲集，過江龍也跳過香港捧場。台北超市大王熊威斥1.27億元買入一伙高層，呎價51539元。

土地註冊處資料顯示，天匯38樓A室，實用面積2476方呎，以1.27億元售出，實用呎價51539元，登記買家為熊威（XIONG WEI）。據熊威的網站資料顯示，熊威全盛時期在大台北地區擁有14家熊威生鮮超市，前年，董事長熊俊年因周轉不靈，向天道盟經營的地下錢莊借貸4000萬元應急，但無力償還高達18分利息，2012年6月起超市無預警停業。其後，熊俊年與妻子赴美。

此外，香港興業（00480）愉景灣悅堤昨推售新一批單位，香港興業集團銷售及市務助理總經理陳秀珍指出，即日沽出七伙，套現逾1.68億元；項目至今累售76伙，佔可發售單位伙數86%，套現逾18.9億元。

另一方面，新世界發展（00017）的元朗蔚林第三座六樓A室天台特色戶，實用面積958方呎，連車位以1006.4萬元售出，實呎10505元，售價創項目新高，蔚林尚餘最後兩伙分層。發展商表示，蔚林自開售以來，累售88伙，佔可售單位約97%，套現4.5億元。

## 白石角地可與鄰地共用設施

大埔天賦海灣重推之際，政府亦正式推出大埔白石角一幅逾25萬方呎住宅地招標，該地將容許發展商將來可透過改契，與毗鄰地皮共用停車場及會所等住客設施。市場估計此地價僅約27至30億元。

政府去年底剛完成大埔白石角剩餘土地的改劃工作，便即推出其中一幅土地招標，下月27日截標。因為地皮後靠吐露港公路，根據該地的賣地章程指出，發展商必需要呈交環保署一份噪音評估報告，提出興建屏障以解決或紓緩將來建成單位所受公路及附近道路帶來的噪音影響，而且環保署甚至可要求所有望向吐露港公路及創新路的單位，其廳房窗戶或均不能打開。

另因為政府已部署下季會出售毗鄰土地；所以，此地章程顯示，發展商可透過改契及補價程序，將兩地的停車場及住客康樂設施如住客會所等，二合為一，不過，發展樓面則不變。

該幅白石角地位於科進路與博研路交界，毗鄰是天賦海灣第二期，前面是逸瓏灣，海景會受到一定程度遮擋，只有高層單位或緊貼博研路的單位，才會較好的海景景觀，故市場相信其地皮估值只約27至30億元。

此外，有業主持有的筲箕灣東大街6號地盤，面積雖僅約592平方呎，不過業主卻欲重建為1幢7層高、沒有電梯的商住物業，提供5個開放式單位，平均單位面積約257平方呎。

## 辣招影響 SSD減逾47%

樓市去年成交雖有回升，但受政府辣招影響，不少業主因不能於短期內轉售獲利而放棄賣樓，令政府額外印花稅（SSD）的收入大減逾47.4%，只約1.52億多元。

據印花稅署公布數字顯示，去年被徵收SSD的住宅成交個案有571宗，較前年的1478宗大跌近61.4%；涉及金額也只1.5234億元，較前年的2.8988億元，跌約47.4%。另2012年的涉及SSD成交宗數更達1755宗，SSD收入達3.0612億元。相信是跟政府於2012年底推出加強版SSD有關。加強版SSD是凡物業在買入3年內，如轉售，業主要被徵收額外印花稅款，首半年為成交價20%，次半年為15%，之後兩年是10%。而受辣招影響，過去兩年樓價升幅也只升逾一成多，業主轉售根本無利可套，因此，大大降低其短期賣樓的意欲，亦是去年SSD收入大減的原因。

至於去年3月才正式入帳的買家印花稅（BSD），過去10個月已收到104.9358億元的稅款，涉及6077宗，由於去年一手銷售極為熱熾，發展商亦豪爽地以送出BSD予買家作置業優惠，故令庫房此稅收款收益能過百億元，去年12月也佔逾4.03億元，涉及194宗，較去年11月各增10.6%及9.6%。

# 十財團爭葵涌商貿地皮

發展商爭奪住宅及有前景商業地皮之戰，蔓延至二線商用土地。昨日截標的葵涌健全街商貿地，合計有10個財團爭入標，其中大部分是中小型發展商，意向是欲發展物流中心或乙級寫字樓等較低檔次工商用途。

## 大部分為中小發展商

該幅前臨青山公路葵涌段的商貿土地，附近仍有多幢工廈或物流貨倉大廈在運作，最近民居則是葵涌邨及大窩口邨兩大公共屋邨，距離港鐵站十數分鐘路程，位置及周邊環境都不如長沙灣及荃灣沙咀道一帶工商業地，跟政府銳意打造的九龍東商業核心區比較，更相去甚遠。因此，發展商在發展內容上有不同考慮。入標者以中小發展商為主，包括極少投地的漢國置業（00160），大型發展商只有新地（00016）及信置（00083）。

遠東發展地產部總經理朱寶林認為，該地位置較為隔步，周邊又少餐飲及零售等配套，向幸對面是集團的酒店物業，可補不足。因此該地不可發展酒店，公司有意作寫字樓或物流中心等其

他工商用途。

漢國旗下漢國地產策劃董事李振彪表示，地皮附近有不少物流中心在運作，而且經營也不差，如成功投得地，初步構思此地可發展乙類寫字樓，或寫字樓兼物流中心用途。若決定是後者發展方案，則會跟集團聯營公司建聯集團（00385）合作。

佳明集團控股（01271）售樓部經理阮方華表示，該地周邊不是大廈林立，較宜建數據中心，公司競投該地，也欲作為第三個數據中心用地，估計投資額約10億多元。佳明現在荃灣白田壩街有一幢10層高的數據中心，樓面約19萬方呎，另葵涌打磚坪街也有一個15層高，樓面約9.8萬方呎的數據中心正發展中。

去年，此地附近有多幅工業或物流中心物業成交，呎價不足4000元，新落成不久的大連排道九龍貿易中心商廈，呎價約8000多元。業界人士認為，基於地皮位置及周邊配套問題，加上昂貴的建築費用，相信即使發展價值較高的寫字樓，每呎樓面地價也只會約3000至3500元，甚至更低。



▲前臨青山公路葵涌段的商貿土地，附近仍有多幢工廈或物流貨倉大廈在運作

## 葵涌商貿地皮資料

地點	葵涌健全街
地段	葵涌市地段495號
用途	商貿
地盤面積（方呎）	29935
地積比率（倍）	7.618
可建樓面（方呎）	228035
成交價（億元）	6.8至8
樓面地價（元／方呎）	3000至3500
入標者	新地、信置、百利保及富豪、漢國置業、佳明控股、莊士中國、宏安、羅氏地產、遠展等10家

