

長實今年11盤料套300億

共涉4000伙 頭炮悅目季內登場

長實一年一度大龍鳳公布2015新盤大巡禮，今年部署11個全新盤內地及香港左右開弓，預計銷售3500至4000伙總值300億元，紅磡悅目將為集團於第一季打頭陣，日出康城緻藍天緊隨其後。

大公報記者 梁穎賢

長實執行董事趙國雄表示，集團部署今年香港及內地推售11個全新盤，涉及逾3800伙，目標銷量約3500至4000伙，目標銷售金額不少於300億元。

當中本地樓盤佔八個，會按市況分階段推出，頭炮將會是已取得售樓紙的悅目，提供216伙，全屬400多方呎兩房戶，部署農曆新年後開售。

至於同樣取得售樓紙的將軍澳日出康城緻藍天，為集團今年規模最大住宅盤，總共1648伙，年內計劃先推1000伙，緊隨悅目之後安排第一季尾現樓登場。

趙國雄料樓價10%波幅

另已申請預售的亞皆老街芊薈及峻瀅II，長實地產投資董事郭子威表示，峻瀅II提供800多伙，料下半年開售；芊薈總共228伙，目標先推150伙；至於總數312伙的紅磡維港·星岸，年內亦不會盡推，料將先推200伙發售。

至於元朗兩個項目，包括安寧路及屏山，亦會於年内推售，兩盤總數1170伙，年內先推625伙應市；長實營業部高級經理封海倫指出，後者建有41座洋房，主打四房雙套戶型，年內先賣25座。另紅磡馬頭圍道77號項目總共75伙，主打300餘至400餘方呎的一至兩房，推售日期視乎預售紙審批進度。

對於金管局預警樓市或再出招，趙國雄認為，之前的辣招已清走大批投機需求，在目前低息環境持續以及經濟基調穩定下入市是合適時機，市場剛性需求尋極大，除非辣招極辣，否則不會影響樓市，但樓價亦不會大升，料今年會穩定發展，全年約10%上落波幅。

長實今年內地及香港全新盤推售大計

香港

樓盤	單位總數(伙)	預期今年推出數量(伙)	戶型	預期推售時間
紅磡悅目	216	216	400多方呎兩房戶	第一季
日出康城緻藍天	1,648	1,000	主打大單位	第一季尾
紅磡馬頭圍道77號項目	75	75	300餘至400餘方呎之一至兩房	待定
紅磡維港·星岸	312	200	千方呎大戶起步、另九座洋房	待定
亞皆老街項目芊薈	228	150	主打大戶	待定
將軍澳峻瀅II	872	872	主打兩至三房戶	下半年
元朗安寧路項目	1,129	600	--	待定
屏山項目	41	25	主打四房雙套洋房	待定

內地

樓盤	預期今年推出數量(套)
北京譽天下溫渝府	200
上海嘉定湖畔天下全新一期	400
廣州御湖名邸第二期瀛堤	100

廖偉麟1.75億購嘉峰臺商場

民生消費舖位持續受捧，紀惠集團廖偉麟積極吸納，消息指出，廖剛以1.75億元買入牛池灣嘉峰臺商場，呎價約5820元，原業主持貨約三年帳面賺8000萬元。

嘉峰臺商場分為地下及一樓兩層，每層各約1.5萬方呎，以總樓面約3.07萬方呎計，成交呎價約5820元，該商場有約20個舖位，租客包括超市及便利店等。據了解，買家為近年活躍於商廈市場的廖偉麟，原業主於2012年3月以約9500萬元買入，帳面勁賺8000萬元。

另外，第一太平戴維斯獲業主委託招標出售銅鑼灣怡和街9至15號V Causeway Bay 4至19樓，截標日期今年四月一日。

V Causeway Bay設有133間酒店房及服務式住宅

單位，今次招標的樓層總樓面約7.2萬方呎，物業於去年底估價接近12億元。

此外，建生國際的觀塘甲廈建生廣場，近期再租出三層半寫字樓樓面，涉及78000方呎，項目去年底迄今已租出超過65%樓面。建生國際集團董事總經理吳繼泰表示，該廈尚餘高層9樓、10樓兩層寫字樓，以及1樓及2樓商舖及寫字樓樓層可供出租，涉及面積約10萬方呎，正積極磋商中。

另外，中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事李婉琪說，尖沙咀漢口道駿生商業中心7樓、8樓、9樓、14樓及15樓共五層寫字樓連租約放售，合共約20700方呎，意向呎價1.57萬元，涉資約3.25億元，物業以現狀連租約形式出售，每月租金收入共約58.5萬元，租期至2016年中起陸續屆滿。

▲牛池灣嘉峰臺商場以1.75億元易手，原業主持貨約三年帳面賺8000萬元

灣仔等四區高度限制需重審

【大公報記者葉漢亮報道】香港地產建設商會（簡稱地建會）不滿城規會就旺角、灣仔等四個分區大綱圖設建築高度限制，申請司法覆核，昨日獲高院裁定勝訴，城規會需重新審議。法官認為，城規會委員缺席會議，沒充分考慮發展商意見，認為城規會審批修訂時程序不公。城規會及地建會均稱指，研究判詞後才決定進一步行動。

城規會2010年就灣仔、旺角、油麻地及九龍灣四個分區計劃大綱草圖，包括增設建築物高度及通風等限制，徵詢地建會的意見。地建會提出反對意見，包括不滿高度限制等，但城規會最終沒有接納意見，地建會為此提出司法覆核。

城規會需支付地建會訟費

地建會一方在聆訊時指出，審議草圖會議前，地建會已向城規會提供大量資料，包括專家報告及建築設計等，但城規會委員在開會當日才獲發有關資料，質疑委員沒有足夠時間理解資料。地建會又指出，四次會議的時間長，有委員沒有聽地建會的陳述就做決定，更質疑城規會否決地建會建議的全部理由，都是在會議前就與規劃署準備好。

法官庭上慶祝昨日在判詞中指出，城規會討論分區大綱草圖及聽取公眾人士反對意見的四次會議中，每

城規會開會審議被指不公

本案入稟人地產建設商會於2011年7月入稟，指城規會在處理灣仔、旺角、油麻地、九龍灣四區的「分區大綱草圖」時，增設建築高度限制、要求發展商預留空間額外的行人路空間等多項要求，屬於越權行為，同時又指出城規會開會審議過程不公平，因此提

▼灣仔一景



出司法覆核，要求推翻城規會所增設的限制要求。案件排期至2013年2月18日才在高院正式開審，至昨日宣布裁判結果。

地建會入稟司法院覆核時指責，城規會不合理地拒絕商會要求加入資料，卻容許規劃署臨時加入新資料，會議期間委員不時「出出入入」，「有份討論無份議決」的人衆多，加上會議甚長，會員工作量大，有時要一併處理很多問題，致無法公平審理議題。

恒地（00012）繼馬鞍山迎海後，正準備盡快推出另一個更大型商住項目，以響應市場之需。該個油塘灣商住項目，正積極跟政府磋商補地價。另亦會入標天水圍輕鐵天榮站項目。

由恒地牽頭團發展的油塘灣商住項目，早前成功向城規會爭取增建中小型單位，令總單位數目超過6500伙，較現時銷售或待售中的迎海，多達一倍。恒地執行董事黃浩明表示，有關項目的補地價程序已展開，希望盡快可達成協議，並推出樓花單位發售。

根據財團之前所提供的資料顯示，油塘灣項目地盤逾106.5萬方呎，恒地等持有大部分，且在所持土地上除商場外，更興建26座住宅，提供約6200多伙平均面積約655方呎的中小型單位，預計最快可於2020年開始分階段落成，即意味發展商最快可在2018至19年間預售樓花。至於連同其他業主所持土地及政府地在內，整個油塘灣項目將興建28座住宅、4幢酒店及1個大型商場，總樓面約532.57萬方呎，總住宅單位約6556伙，及906間酒店房。

另外，黃浩明指出，對周四截標的天榮站項目，公司正研究中，且應會落標；另對周五截標的龍翔道官地也有興趣。他認為在政府多推土地，令未來供應增多，樓市只會平穩發展。

底價2.4億統一深水埗舊樓

恒地昨日透過強拍機制，成功以底價2.4億元，統一深水埗西洋菜北街456、456A、458及458A號舊樓的業權，黃稱，因要與毗鄰舊樓合作重建，而公司正申請強拍其中兩幢舊樓，故暫未肯定總發展投資成本。而合併後的總地盤面積約2.3萬方呎，預計可建樓面逾20萬方呎。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國預料今年強拍宗數為20宗左右，主要由於政府增加土地供應，發展商取易捨難，減慢收樓步伐，預料未來強拍個案或維持每年10至12宗。

此外，持有荃灣汀九嘉御龍庭附近一幅土地的業主，現在市場放售該地。地皮面積約1.17萬方呎，土地用途為住宅內類，地積比為0.4倍，可申請增至0.75倍。高緯環球投資部助理董事徐佩峰稱，業主叫價約6000萬元。

港商廈呎價逾五萬冠全球

本港住宅樓價「難頂」，連寫字樓價格也高踞全球榜首。萊坊公布的2015年首季《全球資本市場報告》，本港寫字樓價格為全球最高，每平方呎逾5.03萬元，較排行第二的新加坡貴1.5倍。

比第二名新加坡貴1.5倍

萊坊公布的《全球資本市場報告》，涵蓋全球32個城市，包括香港、新加坡、東京、巴黎及倫敦等。據萊坊在2015年的全球商業物業市場預測，香港甲級寫字樓價格最高，每方呎逾5.03萬元，比排行第二位的新加坡每方呎約2.04萬元貴1.5倍，較排行第五位的倫敦寫字樓價格高出兩倍多。

萊坊全球資本市場研究部主管Darren Yates指出，土地供應及地價，仍為推動租金和樓價上漲的基本因素，當中對香港和新加坡的影響最為顯著，因地方土地供應有限，再加上人口密集和有大量的全球企業有能力支付高昂的租金。

鑑於近期資本價格增長強勁，全球經濟復甦不穩，投資者將尋求外投的機會以分散風險，因此萊坊預料今年的跨境投資將進一步增加，預料今年全球商業投資總額將上升最少10%達7000億美元。



▲萊坊表示，香港寫字樓呎價5.03萬元為全球最高，較排行第二的新加坡貴1.5倍

新興花園呎價撲萬元

二手居屋失控破頂，連大埔居屋也搶至近一萬元水平。樓齡已屆28年的大埔新興花園，有兩房單位剛以400萬元連地價沽出，實呎撲一萬元，創該屋苑新高。

中原地產分行經理韓敬業透露，臨近年尾，不少用家積極睇樓，加快入市步伐，其中，大埔新興花園3座高層1室，實用426方呎，建築494方呎，採兩房間隔，以400萬元於自由市場易手，折合實用呎價9390元，打破了去年底3座高層單位創出的8831元紀錄，創屋苑新高。據了解，買家購入自住用途，原業主於2006年以102萬元於自由市場購入，持貨約九年，帳面獲利298萬元，單位升值約2.9倍。

二手居屋急速漲價，個別單位略為減價即買家拍板承接。利嘉閣地產分行經理劉浩勤指出，將軍澳寶盈花園七座低層K室，實用589方呎，建築693方呎，採三房間隔，開價450萬元於第二市場放盤，近日略為議價至437萬元，即獲綠表客拍板購入，折合實用呎價7419元。

新界區小區樓單位續價高買賣。美聯物業高級營業經理周志強透露，粉嶺中心E座高層4室，實用368方呎，建築470方呎，採兩房間隔，因買家對樓市有信心，不惜高價追入市，斥392.28萬元購入上址，折合實用呎價10660元，屬屋苑次高水平。據了解，原業主於1998年8月以約145萬元購入上述物業，今次轉售，帳面獲利約247.28萬元。