

KOKO HILLS 兩期遲3個月交樓

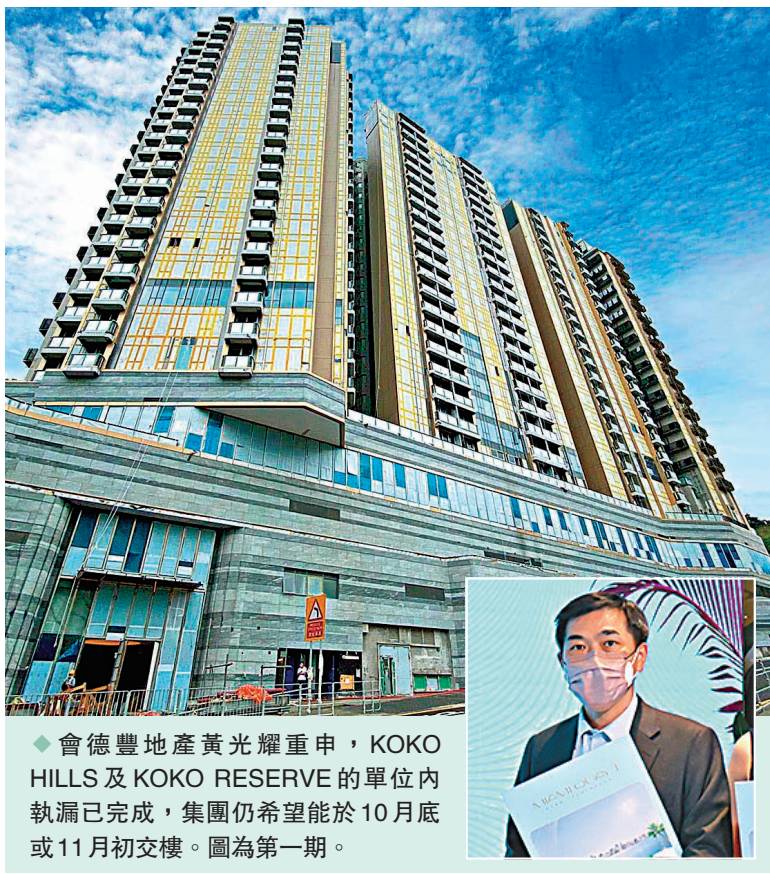
疫情打亂各行業 會德豐稱待批滿意紙

新冠肺炎疫情打亂物資運送、施工及審批等情況下，多個新盤出現延期交樓問題。最新個案來自藍田 KOKO HILLS 發展項目第 1 期 KOKO HILLS 及第 2 期 KOKO RESERVE，會德豐地產已去信予小業主，將延遲 103 日至年底才可收樓。不少小業主擔心一拖再拖，從而影響申請按揭時壓力測試難以過關。不過，會德豐地產常務董事黃光耀昨日回應指，上述項目已正等待地政總署批出轉讓同意書(即滿意紙)，強調集團仍希望能於 10 月底或 11 月初交樓，盡量減少對買家帶來的不便。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

新盤延期交樓情況

樓盤	延期交樓情況
藍田 KOKO HILLS	項目認可人士評估要延期 103 日交樓，發展商希望能於今年 10 月底或 11 月初交樓。
日出康城 LP10	延期 3 個月至今年 10 月 31 日交樓。
將軍澳海茵莊園	延期 7 個月至明年 3 月 31 日交樓，發展商不提供補償或取消交易方案。
大圍柏傲莊 III	再延期 1 年至 2025 年入伙，買家可獲一筆過額外津貼及利息補償。以樓價 1,500 萬元單位即供買家為例，繼續交易可獲約 219 萬元，取消成交則可獲約 136 萬元。



◆會德豐地產黃光耀重申，KOKO HILLS 及 KOKO RESERVE 的單位內執漏已完成，集團仍希望能於 10 月底或 11 月初交樓。圖為第一期。

藍田 KOKO HILLS 自 2020 年 7 月推售樓花，至今已售逾 230 伙。至於 KOKO RESERVE 自去年 9 月以來皆是招標出售單位，目前售出 4 伙。根據售樓書，兩者預計關鍵日期同樣是 9 月 14 日。據了解，有小業主數日前收到會德豐通知，要延遲 103 日至今年 12 月底才可收樓，並提及工程延誤受劣天氣及不可抗力的原因影響。

建築期業主憂加息礙申按

然而，不少小業主不接受發展商解釋，認為透明度不足，以及擔心一拖再拖。同時亦有採用建築期付款小業主擔心香港會加快加息速度，他們要處理按揭問題時，恐怕壓力測試難以過關。

對於延期交樓，黃光耀指，疫情打

亂全球物料運送，對各行各業都會造成影響，政府部分部門於今年初因疫情升溫亦實施在家工作，或多或少影響審批程序。而 KOKO HILLS 及 KOKO RESERVE 去年底已獲批入伙紙，單位內執漏亦已完成，並已交齊文件予地政總署，現正等待批出轉讓同意書(即滿意紙)，相信疫情影響政府相關部門的審批程序。

黃光耀希望早一點交樓

他重申，雖然經發展項目的認可人士評估後要延期 103 日交樓，集團仍希望能於 10 月底或 11 月初交樓，與原本預計的關鍵日期 9 月 14 日只相差一個多月，盡量減少對買家帶來的不便。他更稱，發展商都希望準時甚至早一點交樓，早一點收到樓價尾數，

因此延期交樓對發展商而言亦是受害者。

近年部分樓花項目訂明，若無法於正常情況或預計關鍵日期前交樓，發展商有責任賠償買家已繳付的金額及利息。若延期為買賣合約下容許，即涉及不可抗力原因，發展商不一定提供補償或取消交易方案。發展局今年 3 月亦公布，考慮到第五波疫情對發展商及建造業界影響，決定延長政府工程合約工期及私人發展項目於地契內的建築規約期限。包括所有在施工階段的政府工程合約，會彈性處理承建商提出的延長工期事宜，授予最多六個月的額外工期；及所有截至今年 3 月 14 日尚未履行建築規約的地契，其原有規約期限可免補地價延期最多六個月。

事實上，今年以來，已有多個新盤

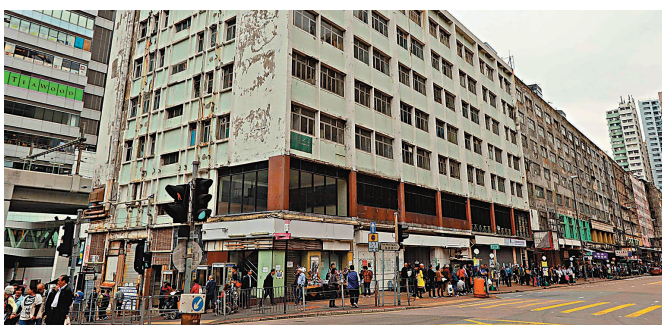
要延期交樓，當中南豐及港鐵合作的日出康城 LP10 延期 3 個月至今年 10 月 31 日交樓。而九龍建築業旗下將軍澳海茵莊園亦延期 7 個月至明年 3 月 31 日交樓，並不提供補償或取消交易方案。

多盤延交樓 部分有補償

至於去年 7 月因牆身底座混凝土強度未達標而要拆卸重建、由新世界與港鐵合作大圍柏傲莊 III，因疫情及劣劣天氣等因素影響，將去年 7 月預計的關鍵日期 2024 年 3 月 31 日，再延至 2025 年入伙，買家可獲一筆過額外津貼及相關時段的利息補償。以樓價 1,500 萬元單位的即供買家為例，選擇繼續交易，可獲約 219 萬元，相等於樓價近 15%；若選擇取消成交，可獲約 136 萬元，相等於樓價 9%。

24 大仔沙爭建觀塘百億地標

◆市建局觀塘市中心第 4 及第 5 發展區項目估值達 151.6 億至 259 億元。
資料圖片



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局觀塘市中心第 4 及第 5 發展區項目昨日截收意向書。項目為市建局歷來規模最大單一重建計劃，可建樓面 216.6 萬方呎，將興建一個地標式、綜合政府設施及商業發展的建築群，重塑「市中心」特色。估值高達 259 億元。項目最後收到 24 份意向書，大部分屬本港大型地產商，包括新地、恒地及長實等，市建局篩選意向書後會

再公布招標安排。

商業項目 樓面逾 216 萬呎

綜合市場資訊，入標財團包括長實、新地、恒地、信置、會德豐、華懋、鷹君、遠展及中海外等。雖然收到的意向書數量較市建局以往其他重建地盤少，但相信因為今次地盤規模龐大，因此入意向發展商皆屬具實力及規模較大的發展商，大多數中小型

地產商則未有入意向爭逐。

據了解，觀塘市中心第四及第五發展區項目為市建局歷來規模最大單一重建計劃，亦為觀塘目前重建的最後一期商業發展。項目地皮面積約 275,505 方呎，擬建兩幢 13 至 64 層高物業(另設 5 層地庫)，估計可建樓面多達 216.59 萬方呎，將會興建一個地標式、綜合政府設施及商業發展的建築群。項目目前估值達 151.6 億至 259 億元，預計每方呎樓面地價 7,000 至 1.2 萬元。

浮動規劃 增加發展彈性

值得一提的是，項目將試行「浮動規劃參數安排」，讓發展商在 3 部分的發展面積提供彈性，包括商場、商業樓面及酒店用途，以迎合不同發展需求，現正待城規會審批。其中，商業及零售樓面由約 69.97 萬至 102 萬方

呎，以保持項目位處觀塘區策略性位置的「市中心」特色。酒店樓面在 0 至約 34.44 萬方呎的範圍，意味發展商日後可選擇不興建酒店。辦公室樓面上限則約 137.37 萬方呎。

美聯測量師行董事林子彬表示，由於項目鄰近商業區以及東九龍住宅群，亦毗鄰港鐵觀塘站，人流匯聚，消費需求頗大，相信項目發展的零售商業部分樓面會較大，至於酒店部分則因為疫情及區內酒店需求存在不少變數，相信酒店發展部分會較少，甚至不提供。

此外，項目亦將提供政府、機構或社區設施樓面，以及大型休憩空間供市民享用。在觀塘市中心項目總綱發展藍圖下，項目亦會透過規劃及重整土地，改善區內道路網絡及交通設施，加強與剛落成的第 2 及第 3 發展區，以及周邊地區的行人連接性。

MIAMI QUAY I 下周一開售 138 伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產夥恒基地產、新世界及帝國集團合作發展的啟德 MIAMI QUAY I 落實在下周一(12日)的公眾假期推售首輪 138 伙，當中 1 伙頂層天際特色戶招標發售，將挑戰啟德前跑道區 PARK PENINSULA 新高呎價。

MIAMI QUAY I 將於下周一展開首輪銷售共 138 伙，其中 137 伙以價單發售，包括 9 伙開放式、74 伙一房、37 伙兩房及 17 伙三房，面積 250 至 716 方呎，折實價 524.2 萬至 1,861.5 萬，折實平均呎價 23,250 元，將於周日截票，設 A 組及 B 組揀樓時段，A 組買家最多可買 6 伙，B 組買家則最多可買 3 伙。會德豐地產常務董事黃光耀指，項目截至昨晚累收逾 1,500 票，超額登記近 10 倍。

至於同步招標推出的 1 座 30 樓 A 室天際特色戶，面積 1,335 方呎，另設 1,123 方呎天台、421 方呎平台，指引呎價 4 萬元或以上，黃光耀相信可挑戰啟德前跑道區 PARK PENINSULA 新高呎價。

WSB 第 3 期上載售樓書

另一邊廂，新地旗下天水圍 Wetland Seasons Bay 第 3 期昨日上載售樓書，提供 384 伙，包括分層單位、別墅單位及洋房，面積 268 至 1,895 方呎。

飛揚第 2 期有望年底推

長實高級營業經理楊桂玲表示，集團與新地合作發展的屯門飛揚第 1 期自 6 月底開售至今，累售 207 伙，目前已公布銷售安排可售單位約 70 多伙。她指，飛揚第 2 期正在籌備樓書中，視乎 1 期的銷售情況，再與合作夥伴商討推盤部署，有望年底推出。

另外，卓能集團旗下荃灣壹號九龍山頂錄捷訂個案，為 7 樓 B 室，面積 973 方呎。單位早於 2015 年 2 月簽正式買賣合約，以約 1,099.5 萬元售出，買家採用 180 天付款計劃，惟成交紀錄冊最新顯示，上述單位於今年 9 月 2 日列為終止交易。

華懋逾 14 億購倫敦商廈

香港文匯報訊 華懋集團宣布與 Helical Plc 落實協議，購入位於倫敦科技產業新樞紐、租賃產權為期 150 年的 Kaleidoscope 辦公大樓，作價 1.585 億英鎊(折算約 14.24 億港元)，樓宇資本價值達每方呎 1,789 英鎊(折算約 16,067 港元)。交易會於十天內完成。

於 2019 年竣工的 Kaleidoscope 辦公大樓，樓高六層，面積達 88,580 方呎，坐落橫貫鐵路法靈頓(Farringdon)東站。物業現由字節跳動旗下短片分享平台 TikTok，由 2021 年 3 月起全幢租用，租約期為 15 年，每年租金逾 763 萬英鎊(折算逾 6,852 萬港元)。

潘石屹夫婦 齊卸 SOHO 中國要職

香港文匯報訊(記者 周曉菁)SOHO 中國(0410)昨日發出公告稱，潘石屹辭去公司董事會主席、提名委員會主席和 ESG 委員會主席職務，潘張欣辭去行政總裁職務，夫妻兩人卸卸重要職務，以專



◆潘石屹夫婦卸卸 SOHO 中國的重要職務。資料圖片

注於支持藝術和慈善事業，惟依舊保留執行董事身份。SOHO 中國午盤初段股價飆升逾 17%，創約 5 個月高位，收市報 1.51 元，升 11%。

公告稱，自昨起，徐晉、錢靈瓊任命為執董和聯席行政總裁，兩人此前均擔任公司副總裁，分別負責資產和物業管理，物業租賃和銷售。黃晶生被任命為董事會非執行主席、提名委員會主席和 ESG 委員會主席。

SOHO 中國去年 6 月曾一度尋求向美國私募基金黑石賣盤，其中潘氏夫婦當時承諾接納共約 28.56 億股股份的要約，可套現 142.8 億元，但有關交易在去年 8 月受國家市場監管總局立案調查，最終取消整個賣盤計劃。

恒大全退盛京 瀋陽國資等接手

另一邊，恒大集團(南昌)持有的盛京銀行(2066) 12.82 億股股份(內資股)昨完成拍賣。就阿里拍賣網站顯示，僅 1 人參與競拍上述股份，以起拍價 73.07 億元(人民幣，下同)成交，惟其評估價為 75.63 億元。

根據拍賣競拍結果，瀋陽市和平區國有資產經營有限公司、瀋陽高新發展投資控股集團有限公司、瀋陽銳金資產經營有限公司、北京國銳控股有限公司、北京城環國際汽車配件城有限公司、山西禹王煤炭氣化有限公司及遼寧國科實業有限公司通過競買號 Y8176 於昨早 10 時公開競價中贏得上述內資股。

通脹拉升多國樓價 香港反跌 2.4%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)環球經濟動盪，各國面對高通脹問題，樓價升跌幅亦變得不再理性。萊坊昨日公布《全球住宅城市指數》，截至 2022 年第二季的過去一年，土耳其 3 個城市樓價升幅竟達到約 1.51 倍至約 1.85 倍，名列全球頭三位，原因是該國正面對 24 年來最大的通脹率(80%)。反觀香港，受加息和疫情反彈等因素影響下，樓價按年回落 2.4%，於全球排 145 位，倒數第六名。

環球樓價平均漲 11.7%

萊坊《全球住宅城市指數》使用官方數據(國家統計局和中央銀行)追蹤全球 150 個城市的一般住宅樓價。過去一年有 138 個城市的樓價上漲，僅 12 個城市錄得樓價下跌。指數追蹤的 150 個城市，樓價平均錄得 11.7%

年度漲幅，超越上一季的 11.5%。

當中，土耳其三個城市伊斯坦堡、安卡拉及伊茲密爾樓價升幅，按年竟達到 1.51 倍至 1.85 倍，名列全球頭三位，原因該國堅持低利率，現正面對 24 年來最大的通脹率(80%)，在全球各大經濟體積極因應通脹急升之際，土國顯然淪為重災區。美國亦有 4 個城市的樓價升幅列入全球頭十。不過，萊坊認為，隨著美國加息，美國樓價升幅將會回調，急速的加息更可能帶來明顯逆轉。

萊坊料港樓成交維持低位

該行以新西蘭的威靈頓為例，該城市按年樓價跌幅全球最大，達到 12%，原因是新西蘭央行正進行激進收緊政策，包括持續加息等，以抑制需求並遏制通脹。至於香港的住宅價

格，按年則下跌 2.4%，排名 145 位，倒數第六名。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，儘管香港住宅樓價表現疲弱，但在加息和疫情反彈等不利因素影響下，樓價並未出現大幅下跌。短期內市場情緒仍然疲軟，成交量將維持在低位。如果第四季香港與內地能夠進一步恢復正常通關及與國際市場進一步放寬入境隔離要求，將刺激住宅需求，可能帶動樓價回升。

其他熱門城市如英國倫敦，期內樓價升 6.3%、排名 93 位；澳洲悉尼升 5.1%、排名第 104 位；泰國曼谷升 4.7%、排名第 106 位。而內地城市如北京，期內樓價升 5.7%、排第 98 位；深圳樓價升 3.7%，排名第 116 位。另外新加坡樓價升 10.6%、排名第 62 位。但天津、武漢、鄭州則跌 2.5% 至 3.5%。

全球住宅城市指數

排名	城市	變幅
1	土耳其伊斯坦堡	+184.9%
2	土耳其安卡拉	+165.4%
3	土耳其伊茲密爾	+150.9%
4	美國邁阿密	+34%
5	加拿大哈利法克斯	+30.9%
~		
145	中國香港	-2.4%
146	中國天津	-2.5%
147	中國武漢	-2.9%
148	中國鄭州	-3.5%
149	摩洛哥拉巴特	-3.9%
150	新西蘭威靈頓	-12.2%

資料來源：萊坊