

發展商專訪

鼎珮估樓價升6至8% 住宅工廈雙軌尋商機

本港樓價自紀錄高位下跌逾1成，鼎珮董事總經理陳玉成表示，樓市「大部分壞消息盡出，相信離底不遠」，最樂觀明年1月會見底，隨後回升6至8%，而集團未來住宅及工廈雙軌發展，尋找合適的發展機會。
■本報記者 鄭達偉

陳玉成表示，樓市表現與經濟掛鉤，現時市場陸續出現利好訊號，例如內地自中國共產黨第二十次全國代表大會閉幕後，逐步重新對外開放，而美國亦有機會於明年第一季起放寬加息步伐，甚至暫停加息，故最樂觀情況下，明年1月樓市將會見底。

他以個人累積多年的實地經驗推測，明年樓價有力回升6至8%，若各方因素配合，升幅可以更大。他說，例如政府政策配合，包括減辣等，明年樓價甚至可以錄1成升幅。

中小單位平穩 豪宅看高一線

鼎珮合夥人馬宣義就認為，本港住屋仍存在剛性需求，樓市得到很大支持，預期明年中小型單位走勢平穩，錄得3至5%升幅，而豪宅受惠供應少及專才計劃，可看高一線，升幅達6至8%。

隨著美國持續加息，本港亦於今年9月踏入加息周期，馬宣義說道，香港沒有跟足，且

金管局早前降低壓力測試要求，可刺激入市，更預期今輪加息最快於明年第二季見頂。

不過，陳玉成提醒，即使未來息口有機會見頂，但買家置業仍要注意入市風險，例如借貸不宜「太高」，笑言「有能力借先好入市」。

鼎珮去年接手長沙灣新盤恆大·睿峰（現改為睿峰）而廣為人知，馬宣義透露，鼎珮屬金融集團，業務涵蓋證券交易、企業融資、結構融資及房地產投資等，而集團對各優質地皮，以及翻新項目均感興趣，未來仔細研究及計算發展潛力，「視乎地盤面積，如與睿峰面積相近地盤都會考慮。」

陳玉成也指出，集團地產業務發展方向，未來會呈工廈及住宅雙軌發展，包括物色工廈作數據中心、凍倉及物流倉，用作長線收租，因看好其市場需求大，而且租客的租約較長，長遠收入相對穩定，直言「當經濟回復正常，市場資金都要找出路，他們（基金）都會鍾情投資該類（工廈）」，因此我們決定「跟着資金走。」

推盤部署方面，馬宣義表示，睿峰提供414伙，現餘約224伙待售，集中中高層單位，預計明年首季展開現樓銷售，由於現時接獲不少查詢，故對推盤具有信心。



右為鼎珮董事總經理陳玉成，左為鼎珮合夥人馬宣義。

鼎珮未來1年推售部署

地區	項目	單位總數(伙)	預計推出時間
長沙灣	睿峰	414 (尚餘224伙)	明年首季展開現樓銷售

單位：餘睿峰提供414單位。(資料圖片)

陳玉成言論重點

- 樓市大部分壞消息盡出，陸續出現利好訊號，最快明年1月見底回升，全年樓價可升6至8%
- 集團地產業務呈工廈及住宅雙軌發展，包括物色工廈作數據中心、凍倉及物流倉，用作長線收租
- 集團會研究採用「組裝合成」建築法(MIC)及其他善用科技的新建築技術

馬宣義言論重點

- 金管局降低壓力測試要求，可刺激市民入市，預期今輪加息最快明年第二季見頂
- 長沙灣睿峰尚餘約224伙待售，集中中高層單位，預計明年首季展開現樓銷售
- 集團一直致力於綠色低碳發展投資，日後的發展項目會加入更多科技及環保元素

成立綠色基金 加大環保投資

智能家居

數碼科技年代，講求產業互聯，住宅發展項目亦離不開科技發展元素。鼎珮合夥人馬宣義表示，旗下長沙灣睿峰為住戶提供智能家居設備，讓住客享受生活更便利。

馬宣義指出，睿峰單位配有智能觸控板，住戶可利用該系統，控制全屋的燈光照明、冷氣調校及窗簾等，突顯項目高科技智慧生活，同時每個單位均提供電動車充電配備，集團日後的發展項目亦會加入更多科技及環保元素。

研工廈應用「組裝合成」法

在建築技術方面，鼎珮也積極探討不同環保出路，鼎珮董事總經理陳玉成說道，近年政府鼓勵發展商採用「組裝合成」建築法

(MIC)，集團會積極研究，尤其是應用於工廈發展項目上。

此外，集團也會研究採用其他善用科技的新建築技術，包括有利施工進度的「建築信息模擬」(BIM)、機電裝備合成法(MIMEP)，以及減少碳排放的綠色建築物料等。

投資方面，馬宣義表示，集團一直致力於綠色低碳發展的投資，近幾年陸續在行業內做出投資部署，包括綠色物流供應、自動駕駛及解決食物浪費等，為可持續發展出一分力，具體投資包括海梁創新（箱式倉儲機器人系統的領先企業），以及小馬智行（全球領先自動駕駛科技公司）等。

展望未來，他說，集團正準備成立綠色基金，加大對節能減排、低碳經濟及環保項目主題的投資。



立即關注：鼎珮發展訪聞

