

上周主要指数	新加坡股市
海峡时报指数	3169.24 -8.03
新加坡海指(期货)	3135.00 -6.00
富时海峡时报凯利板指数	517.52 16.19
富时海峡时报中型股指数	734.44 -1.77
小型股指数	406.62 0.48
整体指数	775.28 -1.83
起步公司指数	823.40 -0.18

中国指数	232.18 1.31	电信指数	956.80 -24.59
石油与天然气指数	386.04 -0.08	公用事业指数	374.63 -2.55
基本材料指数	111.99 -1.21	金融指数	868.68 1.74
工业指数	812.37 -4.04	科技指数	229.29 -1.75
消费品指数	524.65 -5.35	房地产指数	801.41 3.77
医药保健指数	1455.63 -12.20	房地产控股与发展指数	865.55 4.52
消费者服务指数	795.87 3.57	房地产投资信托指数	765.43 3.24

国浩房地产董事经理郑馨尧：新加坡最昂贵公寓即将面市

国浩房地产(新加坡)集团董事经理郑馨尧透露,不少买家已对本地最高的私宅项目“华利世家”的超级顶层豪宅表示兴趣,该单位的销售价预计超过1亿元,一旦卖出,将是新加坡最昂贵公寓。

总裁会客室

周文龙 报道
chewbl@sph.com.sg

本地最高的私宅项目“华利世家”(Wallich Residence)今年将正式推出,当中超级顶层豪宅(super penthouse)销售价预计超过1亿元。

一旦该单位卖出,它将是新加坡最昂贵公寓。

国浩房地产(新加坡)集团董事经理郑馨尧近日接受《联合早报》专访时,透露这个消息。

他指出,这个顶层豪宅单位共有三层楼,面积约2万1108平方英尺(近2000平方米),单位设施应有尽有,包括私人电梯、藏酒室、游泳池和观景台等,有如一幢空中别墅,让人在290公尺高空,俯瞰无与伦比的城市景观。

郑馨尧说:“不少买家已对这个超级顶层豪宅表示兴趣,毕竟,整栋大厦也仅此一间,是绝无仅有、只属于你的世界之巅。”

华利世家是本地最高建筑地标“丹戎巴葛中心”(Tanjong Pagar Centre)的一部分,占据该大楼的上半端,即第39层至64层楼,最高点达海拔290公尺。

项目的超级顶层豪宅曾在2014年被财富研究机构Wealth-X列为全球十大豪华公寓单位之一。

本地目前成交的最贵公寓单位是嘉峰豪庭(Le Nouvel Ardmore)的顶层豪宅,前年由阿里巴巴创办人之一孙彤宇以5100万元买下。

华利世家共有181个单位,平均销售尺价超过3000元。根据市区重建局数据,项目至今仅卖出



国浩房地产(新加坡)集团董事经理郑馨尧认为,买房子买的不只是房子本身,也是买对政府能力的信心。因为政府投资在基础设施建设、教育、医疗等各方面,最终都会反映到房地产价格中。(叶振忠摄)

17个单位,大部分是600平方英尺至800平方英尺的中小型单位。

然而,郑馨尧既不急于大幅削价卖出项目单位,也不认为项目定价过高。

他说:“华利世家位于丹戎巴葛中心大楼上端,离地面180公尺以上,最低的第39层楼单位已比许多私宅项目高。所以,如果你比较市区相同高度的私宅单位价格,我们的定价其实不算高。”

国浩房地产是马来西亚富豪郭令灿掌控公司,他和丰隆集团执行主席郭令明是堂兄弟关系。

该公司1976年在新加坡成立,原名为Sealion Hotels公司。2002年,公司更名为现在的国浩房地产后,加快房地产发展步伐,包括开发高档私宅项目。

郑馨尧约四年前加入这家公司。今年45岁的他毕业于哈佛大学,主修城市建设与房地产设

计。他也是德明政府中学和淡马锡初级学院校友,能说一口流利华语。

新加坡稳定基本面吸引高净值人士买房

当年加入公司时,私宅市场正面对政府出手最重的楼市措施,私宅价格自2013年第三季开始下滑,但郑馨尧始终对高档私宅前景充满信心。因为他觉得新加坡作为一个政治和经济稳定的国家,稳定基本面会继续吸引高净值人士到此买房。

郑馨尧说:“我们买房,买的不只是房子本身,还买了对政府能力的信心。因为政府投资在基础设施建设、教育、医疗等各方面,最终都会反映到房地产价格中。所有只要新加坡继续繁荣,与时代并进,本地私宅需求,包括高档私宅需求就会提高。”

事实上,在降温措施和总偿



华利世家的超级顶层豪宅,共有三层楼,面积约2万1108平方英尺,设有私人电梯、藏酒室、游泳池和观景台等,让人在290公尺高空,俯瞰无与伦比的城市景观。(国浩房地产提供)

丹戎巴葛中心 要成为该地区“中心”

丹戎巴葛中心顶楼的华利世家豪宅引起市场关注,但郑馨尧更关注的是中心地而层的公共空间。

为提升公共空间的素质,丹戎巴葛中心开辟占地15万平方英尺的城市公园和社区广场,还把过去在那一带生长的树木移到公园内继续种植。

市区内寸土如金,要舍弃经济利益,开辟一块开放式花

园草坪,需要一定魄力。而郑馨尧认为,丹戎巴葛中心立意成为该地区的“中心”,就需要有一个带动整个地区活力的公共空间。

郑馨尧曾为宜居城市研发中心副执行总监,也曾是市建局保留与城市设计主任,对城市建设有深刻认识。

他说:“丹戎巴葛中心有豪宅,也应有公众共享空间。”

我们希望这里能成为区域地标,让公众在此聚会、休息和消闲。”

丹戎巴葛中心耗资32亿元打造,涵盖甲级办公楼、五星级酒店、零售楼面和私宅等。

项目去年完工,零售商场和办公楼率先启用,目前九成租出。酒店部分会在今年下半年投入运作。

债率(TDSR)持续发挥效应下,国浩房地产的高档私宅项目销售业绩仍不错。

在今年第一季,国浩房地产位于第10邮区的永久地契项目Leedon Residence,以2095元平均尺价卖出了42个单位,销售总额2亿5000万元。当中34个单位或八成单位的成交价超过400万元。最高成交价为1250万元。

郑馨尧自豪地说:“自去年底,第9/10邮区400万元或以上的公寓单位,以及800万元或以上的公寓单位,我们卖出的单位最多,是这个市场的销售冠军。”

国浩房地产另一个第10邮区项目“优景苑”(Goodwood Residence),也是2014年高档市场销售冠军,那年共售出94个400万元或以上的私宅单位,优

景苑占近45%市场份额。优景苑去年全部售出,最后三个顶层豪宅售价介于650万元和1423万元之间。

宁缴延长费也不降价

本地一些私宅项目正面对合格证书(Qualifying Certificate,简称QC)条例和额外买家印花税(ABSD)期限压力,迫使发展商把私宅削价清货。

郑馨尧却说,公司会选择缴纳延长费,用多些时间把项目卖出。

他透露,Leedon Residence前年已取得临时入伙证,但至今项目仍有40多个单位未售出,公司下来可能会缴付不超过400万元的延长费。

他说:“我们必须维持项目

价位水平,让买家有信心买我们的项目,不担心之后项目降价而吃亏。”

一直密切留意市场情绪的郑馨尧,也认为市场风向已改变,前景更乐观。

国浩房地产去年以每平方英尺1239元的高价标中马丁广场(Martin Place)一幅地段。这个价格超越市场预期,也是自2009年以来政府售地计划下,标价最高的一次。

郑馨尧坦言,有人觉得这标地价格过高,不过他根据这几年在高档私宅市场销售得出的经验,对市场潜在需求有一定了解和判断。

他以自信的口气说:“我们标价是否过高,时间将会证明一切。”