

業界對地皮估價列表

公司	地皮估價
美聯	19.5億元
中原	20億元
一太	16.5億元
韋堅信	22億元

前元朗邨「限呎盤」資料

- 地段：元朗市地段第518號
- 地盤面積：約132,828方呎
- 用途：住宅(甲類)
- 地積比率：約5倍
- 可建總樓面面積：約664,139方呎
- 單位建設下限：800個 (377至431方呎)
160個 (431至646方呎)
- 發水限制：禁止超過10%，停車場限制建於地庫
- 高度限制：100米，平台高度不超過主水平基準線14.1米
- 地盤覆蓋率：60%
- 綠化率：不少於30%，最少一半須為地面綠化
- 商舖：不少於53,821方呎
- 截標時間：2月18日
- 完工日期：2016年9月30日或以前

(香港文匯報記者趙建強製表)

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)為增加「上車盤」供應，政府昨推出首幅「限呎盤」地皮招標。該位於前元朗邨的用地，除限制單位面積由377方呎至646方呎，亦規定伙數不得少過960個，並將今年4月才實施的「10%發水上限」以及多項規劃參數一併加入賣地章程。有發展商表示，雖然地盤限制多多，惟都是「計數問題」，仍會研究入標。不過，多間測量師行則認為，多方設限制將令發展商出價偏向保守，預料地皮市價乎16.5億至22億元。

面積377至646呎不限價 增「上車盤」供應

元朗「限呎盤」地招標 發展商反應正面



4月實施之「10%發水上限」條件提前加入在前元朗邨用地的賣地章程。



林鄭：並非要壓抑樓價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)發展局局長林鄭月娥昨出席公開場合時表示，政府透過推出前元朗邨地皮招標，嘗試從土地供應來限制所興建的樓宇的面積，是希望有較多中小型樓宇供應，滿足置業人士的訴求。她強調並非要控制樓宇價格，是次並沒有

措施控制興建的樓宇將來的售價，目前難以估計市場反應。她續說，今次賣地章程有很多規限，包括樓宇的面積及樓宇單位的數目都有一定限制。要視乎市場反應後作評估，再考慮未來是否再用這個方法招標土地。除限制單位面積，賣地

章程亦加入發水限制等；停車場車位方面的比例比較少，是因為物業鄰近公共交通，特別是鐵路，停車位比例是比較低。

研究私宅減停車位比例

林太表示，稍後政府將推出減低停車位數目的安排，會分兩個階段進行。

第一階段希望盡量將停車位建在地底，另一方面是當運輸署完成全港私人住宅項目停車位需求檢討後，政府將檢視停車位的比例。初步看來，接近公共交通的地盤，車位比例是有下調空間。

為增加土地供應，政府於去年初宣布以前元朗邨地皮作試點，於單位面積上設置限制。昨日該「限呎」地皮推出招標，於今年2月18日截標。按賣地章程顯示，地盤面積132,828方呎，最大可作5倍發展，最大樓面664,139方呎，項目的單位總數不得少於960個，單位實用面積不得超過646方呎。其中，至少800個面積限制在377至431方呎，160個限制在431至646方呎。

10%發水上限提早加入

同時，賣地章程亦將4月實施的發水上限提早加入其內，規定發水面積不得超過10%，停車場並限制建於地庫，高限訂在100米，平台高度不超過主水平基準線14.1米，地盤覆蓋率60%，綠化率不少於30%，其中最少一半須為地面綠化，項目並須預留不少於53,821方呎作商舖。中標者須於2016年9月30日或以前落成項目。按地盤形狀，該地估計可建4座以井字形排列的物業，樓高約25層高，地盤周邊並設有綠化帶，地盤中間預留空間作通風廊。事實上，前元朗邨地盤原定興建公屋，但其後元朗區議會不支持興建公屋，經研究後遂決定改為混合發展，其中75%的地盤是次推出招標地皮作私人住宅發展，餘下25%繼續發展公屋。政府文件昨披露，毗鄰的公屋部分面積約0.41公頃，擬建2幢樓高30層物業，提供約400伙單位，高度限制亦為100米。

南豐嘉華均表興趣

發展局局長林鄭月娥表示，推出前元朗邨地皮招標，目的是增加中小型單位供應，並非要直接壓抑樓價，如果是直接做(壓抑樓價)，便可能用其他做法。她又稱，目前難以估計市場反應。(見另稿)雖然地皮限制較多，惟不減發展商對此感到興趣。南豐董事總經理蔡宏興表示，對地皮有興趣，但會先了解市場需求等，再考慮是否入標。他認為，新發展限制不會增加發展成本，發展商對市場適應能力高，並指集團不會單從政府賣地增加土儲，亦會積極在私人市場吸納土地。

嘉華國際副總經理(發展)尹紫薇亦表示，對地皮感興趣，不排除入標，又指發展限制屬於「計數問題」，對入標意願影響不大。她補充，雖然近日樓市波動，但已漸見好轉，二手成交亦增加，反映市場需求存在。

地皮估值不多於22億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)多間測量師行相信，一連串限制將反映在入標的出價上。中原測量師行董事總經理黎堅輝表示，政府連番出招，再加上土地屬首幅限呎地皮，多重壓下，發展商入標將相對保守，料每呎樓面地價約3,000元，地皮總值約20億元。第一太戴維斯地皮市價16.5億元；韋堅信測量師行地皮市價約22億元。

美聯測量師行董事林宇彬表示，參考目前元朗區物業樓價，預計招標項目落成後每呎售價約5,000元至5,500元，地皮市價預測則約19.5億元。他續說，是次推出地皮位於元朗市地段第518號的新界元朗安樂路、大橋路及元朗安樂路，毗鄰西鐵朗屏站，周邊被舊樓包圍。代理指，該區兩房單位屬主流，市場對這類細單位具一定需求。



限呎盤勿變「精品豪宅」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)針對中小型單位不足，政府將前元朗邨地皮作試點，嘗試加入限制，以增加市場上細單位的供應。對此，經濟學者關焯照認為，此舉可望紓緩市場「上車」物業供應不足的問題。正因政府態度明確，關氏相信未來會有更多限呎盤推出，但擔心發展商將地皮作「精品豪宅」發展，有違政府助「上車」之原意。

間接影響細單位樓價

關焯照表示，由於細單位利潤有限，過去數年發展商傾向發展大面積單位，造成中小型單位不足，價格不斷升高，而政府昨日推出前元朗邨地皮並規定興建中小型單位，反映政府決心以增加土地供應，從側面控制細單位的價格，相信隨

着中小型單位供應上升，該類單位售價可望受壓而回落。事實上，政府是於去年2月尾公布這項試驗計劃後，主要因為近年中小型住宅單位落成量呈現下跌趨勢，故嘗試以設置單位面積限制以回應置業人士的需求。選取前元朗邨地是因應規模大及交通配套完善，政府曾經強調試驗計劃不會只針對新界地。

中小發展商入標意濃

關氏指，政府僅從限呎盤入手，擔心發展商仍會以「精品豪宅」掛帥，令細單位售價高企，最終不單未能達到降低售價的目標，亦未能真正照顧上車客的需求。他又預料，由於發展限制較多，大型發展商對是次地皮興趣會較低，反而對於土儲不多的中小型發展商則有吸引力，主因地皮亦頗具規模。

恒基藍地項目擬建22洋房



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)華懋去年11月從賣地場上投得的九龍塘文禮士道地皮，剛向城規會申請興建9幢物業，包括4幢分層及5座洋房，提供135伙；恒基藍地項目，申請興建22座3層高洋房，單位面積由1,873方呎至2,702方呎。

華懋11月以21.7億元投得九龍塘文禮士道地皮，向城規會申請興建住宅。申請文件顯示，地盤佔地75,845呎，以3倍發展，涉及樓面22.75萬方呎，擬建9幢物業，包括4幢10層高的分層住宅，以及5幢3層高洋房，提供135伙，分層面積由753方呎至逾1,722方呎，並以逾千方呎3房單位佔大多數，亦會有約6伙複式戶提供。地盤內另設休憩空間約5,285方呎。該地盤預計2013年4月落成。

另外，恒基亦為旗下藍地項目位於藍地丈量約份第130約的多個地段及毗連政府用地，向城

規會申請興建22幢3層高洋房，單位面積由1,873方呎至2,702方呎，並修訂地盤的用途為「住宅丙類1」，擬以0.4倍發展，涉及住用樓面42,863方呎。據悉，地盤面積約107,168方呎，亦會設置1幢會所。資料指，地盤鄰近同系綠花園，發展商09年曾申請興建5層分層住宅，但遭到城規會否決，是次重新規劃發展藍圖呈交申請。

荃灣王子大廈申轉酒店

規劃署早前修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖》，把荃灣東合共面積5.7公頃的工業地修訂用途，其中4.6公頃又被細分為約5個綜合發展區。區內有工業業主見狀，趁機向城規會申請改裝為酒店，涉及地盤為王子工業大廈(見圖)，位於沙咀道，佔地1.9萬呎，現狀樓高24層，由老牌家族王氏持有，改裝涉及25.9萬呎，將提供454個房間，平均面積約322呎。

卓百德狠批高地價 拖低港人居住質素



香港文匯報訊(記者 趙建強)儘管香港政府推出首個限呎盤招標，為市場提供近千伙細單位供應，惟細單位並不等於價錢低，最終發展商究竟會興建「上車盤」，還是「精品豪宅」仍屬未知之數。本港知名物業投資者、基金經理卓百德(見圖)昨日即狠批港府沿用多年的高地價政策，使港人居住質素為已發展地區中最差，其中平均住宅單位面積僅及內地一半。

本財年賣地收入創新高

本港地價收入為政府主要收入來源之一，政府統計處數據顯示，房地產佔本港GDP比重約10%，房地產對庫房貢獻每年約佔20%至30%，如09/10年度土地收入373億元，物業印花稅162.4億元，成為政府上年度財政虧轉盈的重要支柱。今個財政年度政府先後推出10幅土地，加上其他土地招標、補地價、換地、契約修訂等收益，總計賣地收入高達604.736億元，創出香港歷年新高。

由於港府依賴高賣地收入以增加稅收，使香港樓價居高不下，卓百德批評，香港雖然是世界上最富裕的地區之一，惟居住質素則是已發展地區中最差，本港平均住宅單位面積僅450至500方呎，僅為內地的900方呎的一半。

版面導讀

胡總新年賀詞 強調為民謀福
胡錦濤主席昨日發表題為《共同增進各國人民福祉》的新年賀詞，向全國各族人民，向香港、澳門、台灣同胞和海外僑胞，向世界各國的朋友們致以新年的祝福！
詳刊A5

港聞

划艇手陳學殷 勒索富商罪成
27歲前港隊划艇代表陳學殷，涉以性愛片段勒索72歲富商案，區法院法官昨裁定勒索罪成，押後至本月14日宣判，期間還押監房看管。
詳刊A16

國際

澳洲東北水浸 20萬人失家園
澳洲東北部50年來最嚴重的洪災繼續擴大，災區比法國和德國加起來的面積還要大，22個城鎮被淹沒，逾20萬人疏散。
詳刊A17

娛樂

鄭東漢全售股權 龐維仁接棒
港台樂壇重量級音樂人、歌手鄭東漢之父、現任「金牌大風」主席鄭東漢，昨日宣布退休陪伴家人，鄭把持有的10億股權全賣給龐維仁，全身而退。
詳刊A27

財經

港股2010年升5.3% 市值增至20.9萬億
港股年結日以紅盤收場，重上二萬三，全年計升5.3%，即1,162點，是連續兩年升市。全年大市波幅達6,017點之巨，市值則增加17%至20.9萬億元。
詳刊B1

地產

去年樓市贏股市 CCL指數上升20.7%
政府於去年連番出招，樓價齊縮，至歲末交投才逐步回升。去年本港樓價走勢，CCL上升20.7%，期內港股僅升5.3%，可說樓市跑贏股市。
詳刊B8