

香港文匯報訊(記者 鄭治祖、梁悅琴)港府再次「出招」，應對樓市的不斷升溫。本季將主動推出9幅住宅地及3幅商貿/酒店用地，提供約2,650伙住宅，涉及市區豪宅地及東涌「限呎盤」，單是9幅住宅地市值料值212億元。港府並考慮每季公布賣地計劃，財爺昨警告，樓市已重越97高峰，低息環境不會永遠持續，隨時再出招。分析人士則認為，市民及發展商知悉政府的土地供應時序，有助近月再火熱的樓市降溫。然而，新供應要未來3至4年才推出市場，業界預期，未來樓價會趨向平穩發展。



財政司司長曾俊華(見圖)在出席立法會二讀辯論2011/12年財政預算案會議時表示，今年2月香港樓價已超越1997年的高位，故首次宣布今年4月至6月期間，當局會透過主動拍賣或招標推出9幅住宅用地，提供合共約2,650個單位，望穩定樓價，又會推出3幅商業/商貿及酒店用地。他並透露，當局會密切留意樓市的發展，有需要時會繼續從勾地表內選取住宅用地直接出售，及考慮按季預先公布賣地計劃，同時會密切留意物業市場的情況，在有需要時會毫不猶豫推出進一步措施來減低泡沫風險。

樓價已超越97年高位

財爺坦言，對於不少香港市民而言，房屋既是重要的資產，但供樓支出也是家庭經濟的重要負擔；已置業的市民不希望資產貶值，但對樓市過分升溫也會惴惴不安；期望擁有自己物業而仍未置業的市民，則會希望樓價可以穩定地處於可負擔的水平；而過往一些不良的物業銷售手法，更加劇了社會怨氣。

他表示，「在持續低息環境下，樓價在今年初再度上升，在首2個月累積升幅達7.2%，交易量出現反彈，銀行的按揭申請在今年1月亦有所回升，2月的整體樓價已超越1997年的高位」，自己理解市民對樓市發展的關注，目標是確保樓市健康平穩發展，讓市民可以安居樂業，亦要避免過度的波動影響經濟，如在去年11月公布建議引入「額外印花稅」，遏止短期投機炒賣活動。事實上，目前短期投機炒賣活動已見收斂，俗稱「摸貨」的樓宇成交個案在本年頭3個月大幅減少，由去年1至11月的平均約320宗，大幅下降至今年3月的134宗。

低息不會永遠持續

不過，特區政府會繼續採取措施穩定樓價，中長期而言，當局會增加土地供應，並會在本月至6月期間會通過主動拍賣或招標推出9幅住宅用地，包括計劃於6月推出位於東涌的「限呎樓」用地進行招標，以及3幅分別來自現時勾地表的，即九龍塘海榮路、元朗牛潭尾及屏山的土地。

曾俊華又不忘提醒有意置業者，流動資金充裕、利率低企的環境「不可能永遠存在」，樓價也不可能永遠上升，香港市民務必小心留意息口回升對樓市的潛在影響。

9塊地值212億 七成單位限呎

香港文匯報訊(記者 周穎)政府本季將主動推出9幅住宅地拍賣及招標，合共提供2,650伙單位，其中70%單位屬於限呎盤，新加入的東涌地皮將會興建限呎盤，其他地皮由於大部分屬市區優質地皮甚至是半山豪宅地，吸引發展商競爭，因此業界估計，上述9幅地皮料可為庫房進帳212.7億元，其中以波老道項目最矚目，涉及估值已約100億元。

美聯測量師行董事林子彬估計，第二季主動推出的9幅住宅用地，在地皮拍賣及招標的住宅項目可為庫房帶來約212.7億元。他指，在9幅推出的住宅用地中，按政府的推地時序，4月底將率先推出紅磡3幅甲類地皮，估計可為庫房來21.1億元，當中於4月27日拍賣的高山道地皮，估該地皮估值約12億元，樓面呎價約7,800元水平。而另外兩幅紅磡招標地亦料值約9.1億元。

波老道地皮可值100億

而將於5月12日公開拍賣的司徒拔道前嶺南書院地、九龍塘海榮路及元朗牛潭尾地皮，分別有兩幅丙類地及一幅丁類地皮，屬低密度發展項目，以滿足豪宅供應需求，料可進帳約49.3億元，其中以司徒拔道地皮較矚目，位處豪宅地段，估值約41.6億元，每呎樓面地價約2.3萬元水平。

另外，6月份推出的住宅地皮分別為西半山波老道、元朗屏山地及東涌限呎地，估計3幅則約值142.3億元。其中西半山波老道地皮由於位處傳統豪宅區，相信需求亦會相當殷切，料受大型發展商追捧，若以每呎樓面地價約2.3萬元計算，估值地皮可望以約100.1億元成交，為第二季估值最高的地皮。而同月推出的元朗屏山地及東涌限呎地相信亦可滿足中小型住宅的土地需求，相信可分別為庫房帶來約1.9億元及約40.3億元收入。

元朗地落成料售五千

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑認為，9幅土地範圍廣泛，有豪宅地段的波老道、司徒拔道及九龍塘等地皮，亦有上車集中地的元朗及東涌限呎地，正好舒緩市場對各類型地皮的需求，而合共提供的2,650個單位，相信亦是市場可吸納的水平，而主動推出土地更有效平衡樓市整體發展。

中原地產屯門、天水圍及元朗區高級營業董事方啟明表示，隨着市場對中小型住宅物業需求殷切，元朗地皮預計可為區內帶來新的中小型住宅供應，以回應市場需要，預計物業落成後，發展商售價訂為約5000元亦可獲合理利潤，並為上車客及區內換樓客帶來一個新選擇。

3個月內賣12幅 加快推地

曾俊華示警：低息難持續 隨時再出招



港府將推出東涌第55A區限呎地皮。

第二季推出及招標的住宅用地估值

用途	可建樓面積(平方呎)	樓面呎價(元)	地價(元)
紅磡高山道7號前高山道海關已廢關員宿舍			(4月推)
住宅(甲類)	約153,516	約7,800	約12億
紅磡寶其利街與機利士南路交界			(4月推)
住宅(甲類)	約56,411	約5,500	約3.1億
紅磡利工街5-23號			(4月推)
住宅(甲類)	約104,841	約5,800	約6億
司徒拔道前嶺南書院地盤			(5月推)
住宅(丙類)	約180,835	約23,000	約41.6億
九龍塘又一村海榮路62號			(5月推)
住宅(丙類)	約36,781	約10,000	約3.7億
元朗牛潭尾新潭路旁近碧豪苑			(5月推)
住宅(丁類)	約101,095	約3,950	約4億
西半山波老道1、23及25號			(6月推)
住宅(乙類)	約435,296	約23,000	約100.1億
元朗屏山屏榮路			(6月推)
住宅(丙類)	約65,402	約2,900	約1.9億
東涌第55A區			(6月推)
住宅(乙類)	約1,367,028	約2,950	約40.3億

資料來源：美聯測量師行

製表：香港文匯報記者 周穎



西半山波老道21、23及25號地皮將在6月拍賣。

七千伙新盤半年內應市

香港文匯報訊(記者 周穎)面對政府介入樓市的程度加深，樓市的政策風險大增，發展商都加快推盤散貨，超過5個新盤原擬定於復活節假期推售，不過由於競爭實在激烈，為鎖定客源，發展商唯有改變策略，以快打慢，搶先開放示範單位，搶先開價、搶先開賣。據業界及政府資料顯示，未來半年將有7,000伙新盤應市。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興預期，發展商推盤步伐加快，料未來6個月為新盤推售高峰期，估計市場於第二季及第三季合共約有約7,000個新盤單位可推出市場。

首季樓花預售申請倍增

根據美聯物業資料研究部及市場資料顯示，今年首季發展商新增申請預售樓花的私宅涉及2,287伙，較去年第四季約1,021伙倍增，可見發展商的推盤步伐加快。

事實上，今年首季推售約1,591伙新盤，而去年第四季亦只有約1,563伙，為近兩年低位，惟踏入第二季，新盤相繼出籠，估計將有逾3,200個單位推出市場發售，而第3季將會進一步上升，估計涉及單位更達3,800伙，兩季合共估計約有達7,000個單位推出。由於發展商推盤步伐加快，將令一手供應進一步上升。

政策風險增 發展商加速散貨

香港文匯報訊(記者 趙建強)樓價持續急升，政府亦推出多項調控措施，包括收緊信貸、增加土地供應等，加上息口逐步上調及來自內地的資金亦可能因內地收緊信貸而減少，有分析認為，香港樓市目前政策風險大增，樓價有機會在未來回落30%；而對樓市極為敏感的發展商，近日都加快推盤散貨，期望在樓市盛宴完結之前，鎖定利潤。市民入市應審慎。

財爺曾俊華昨警告，2月樓價已超越97年高位，政府會密切留意物業市場情況，不排除繼續外印花稅後，推出進一步措施來減低泡沫風險。此外，早前多家銀行相繼調高按揭利率，加上美國有可能提前加息，及早前金管局要求銀行重新審視貸款政策，均令人擔憂息口會逐步上漲，對樓市造成負面影響。

未來樓價有機會回落30%

巴克萊亞洲指出，早前本港銀行13年來首次上調貸款利息，短期內不會使樓價下跌，且在內地買家的支持下，今年樓價仍有機會繼續攀升，但該行警告，港樓價自09年以來已升逾70%，升破97年高位，隨着利率攀升，樓價有機會在2013年前累計回落30%。

此次政府再度出招，加大土地供應量，更令市場見識到政府的「決心」，擔憂之後會有更多政策以穩定樓價。第一太平戴維斯警告，隨着貸款增長放緩，及內地提高存款準備金率，內地客對港住宅的興趣可能開始轉淡，而去年推出特別印花稅，亦使成交放緩，加上去年底本港普通住宅價格與年收入比率已高達11倍(即11年的家庭收入才能買一套住房)，超過以往長期平均比率9倍的水平，樓價已出現下跌隱憂。

版面導讀

要聞 艾未未受調查 先抗拒後配合
知情人士透露，內地行為藝術家艾未未涉經濟犯罪被警方調查，他初時表現抗拒，後在確鑿證據面前，態度轉為配合並已開始交代問題。
詳刊A4

要聞 奧巴馬提減赤 靠加稅削福利
美國總統奧巴馬今日凌晨提出華府削減赤字方案。一般預計，奧巴馬將會就醫療保險和養老金等福利計劃及軍費「開刀」，但同時會增加稅收。
詳刊A5

要聞 日官自爆 早知核災達7級
日本當局在大地震後1個月才將核事故升至第7級，輿論狂轟當局應對遲緩，有官員自爆於上月23日已知該事故可能升至7級。
詳刊A7

要聞 成本急漲接單沒錢賺 內地出口企業陷兩難
人民幣升值、原材料價格上漲、勞工成本大升，壓得不少出口企業有單不敢接，明日開幕的第109屆廣交會，對出口企業來說無異於一場抗通脹抑成本的戰役。
詳刊A9

專題 歧視麻風 釀人倫慘劇
母子親情本是最堅不可摧，但本報記者在採訪中得知，大嶼島麻風村的一位老人曾被親母喝罵：「你趕緊走，不離開家就殺了你！」歧視麻風造成人倫悲劇。
詳刊A17

體育 皇家馬德里 8月來華掘金
熱衷海外淘金的西班牙豪門球隊皇家馬德里，宣布將於今年8月來中國，先後在天津和廣州與泰達、恒大大比賽。在皇馬之前，英超利物浦亦宣佈今夏訪華。
詳刊A35