



■手持1號牌新地代表以44.9億元投得司徒拔道前嶺南書院地皮。
香港文匯報記者張偉民攝



司徒拔道地皮
成交價：44.9億
買家：新地



海棠路地皮
成交價：5.79億
買家：中海外



牛潭尾地皮
成交價：6.62億
買家：長實

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2011年5月
13 星期五
41897001360013
大政多堂 閩中有雨
多雲偶雨 十一九分
氣溫：25-29℃ 濕度：75-95%
港字第22356 今日出紙6疊15大張 售6元

豪宅看漲

司徒拔道新廈 呎價料三萬五

發展商競投熾熱 成交近市場預期上限

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、周穎）港府主動推土地壓抑樓價升勢的願望落空，昨拍賣的三幅豪宅地皮，在發展商熱烈追價下，均以近市場預期的上限價成交，並「麵粉」貴過「麵包」。於半小時內分別由新地、中海外及長實投得，成交價分別較底價高出45%、96%及1.24倍，為庫房進賬57.31億元。其中由新地奪得的司徒拔道地王，平均樓面地價達24,829元/呎，更是本港土地拍賣會上第三高呎價，估計落成後每呎售三萬五。賣地績佳，一手盤如洪水橋尚城、黃大仙現崇山等紛紛加價加推，二手樓叫價亦即時加價5%至10%。

昨日拍賣會吸引至少15間發展商巨頭及代表到場。首幅拍賣的司徒拔道前嶺南書院地皮，瞭望跑馬地景觀，是三幅拍賣地皮中規模最大的一幅，開價31億元。有5個財團競投，包括新世界、華懋、大昌、新地等，經過10分鐘共33次激烈承價，最終由1號牌的新地代表以44.9億元奪得，較底價高44.8%，樓面地價每呎達24,829元，為本港土地拍賣會上第三高樓面地價。以新地計劃以80億元發展計，其樓面成本呎價達4.4萬元，比區內剛開盤的嘉柏峯平均呎價約2.5萬元高出76%。

新地代理執行董事雷霆表示，項目位處傳統豪宅地段，環境清幽及景觀靚，加上低密度住宅罕有，因此，他認為，成交價合理，項目的總投資約80億元，至於項目發展詳情要跟則師商討。

海棠路地屬九龍第三高地價

第二幅拍賣的豪宅地位於九龍又一村海棠路，開價2.95億元，共有5個財團競投，包括新世界、華懋、資本策略及中海外等，經過約25分鐘共89口承價，最終由中海外以5.79億元擊退對手奪得心頭好，平均每呎樓面地價達15,741元，較開價高出96%，為九龍區第三高地價。中國海外地產董事總經理游偉光表示，地皮造價合理，項目總投資8.5億元，將興建10幢別墅，面積約3,000至4,000呎，預計日後售價達2.6萬元一呎。

最後一幅土地為元朗牛潭尾豪宅地，亦是昨日拍賣的三幅土地中最多發展商參與競投的地皮，共有12間發展商參與，包括長實、新地、新世界、信和、華懋、宏安、嘉里等。經過約18分鐘共81次出價，最終由長實以6.62億元力壓信和投得，平均每呎樓面地價達6,548元，較開價高出124%，屬市場預期上限，亦是新界區第五高樓面地價。

一二手盤皆抬價3%至10%

長實執行董事吳仕慶表示，該地段可營造優美的環境，計劃興建60多幢低密度獨立屋，預計每呎建築成本4,000至5,000元。她指出，每塊地皮都有不同特色，料此地皮會成為該地區的豪宅指標，亦可令集團的發展物業組合多元化。

拍賣官地政總署助理署長羅思善被問及政府每次推豪宅地皮，反而令樓價上升，令人質疑政府是否真心想樓價降溫，他指出，政府早已表明會增加土地供應，亦已公布勾地表，所推出的地皮並非單一豪宅地皮。至於今次政府主動賣地，並非勾地，競投反應相當好，是否反映主動賣地比勾地好，他認為，這純粹反映發展商對地皮的興趣。

不過，於昨日賣地後，部分一手盤及同區二手盤，已紛紛加價3%至10%，九龍塘又一村一單位更大幅反價近24%。美聯集團首席分析師劉嘉輝則指出，由於豪宅地皮供應不多，料同區二手叫價會被拉高5%至10%，但認為不用太擔心對中小住宅的影響，因中小住宅買家的負擔能力始終有限。他續指，今次元朗牛潭尾地皮成交價比預期偏高，相信對新界區豪宅有較大支持。（另有賣地相關新聞見B11及B12版）

二手樓賣地後即反價

樓盤	賣地前叫價	賣地後叫價	加幅
跑馬地松柏新邨C座高層1室	6,700萬	7,300萬	逾8%
跑馬地雲暉大廈C座中層2室	2,850萬	3,000萬	5.2%
又一村瑰麗新村地下單位連花園	1,250萬	1,400萬	12%
又一居31座低層A室單位	1,005萬	1,250萬	近24%
元朗錦繡花園J段3街單號	508萬	550萬	約8%

資料來源：中原、港置

學者：供地錯配 難阻樓價狂飆

香港文匯報訊（記者 趙建強）政府大增土地供應、限制「發水」、推特別印花稅，以及銀行連番加息下，發展商搶地熱情依舊。學者認為，發展商積極搶地，除反映市場對豪宅項目需求熾熱外，另一方面亦反映政府推地數量仍然不足，而為普及普通住宅樓價追隨豪宅過分上升，政府應同時增加一般住宅的土地供應，及引入更多競爭，以免樓價繼續飆升，引發更大的民怨。

冀引入競爭打破市場壟斷

理工大學建築及房地產學系教授許智文認為，政府欠缺有效政策限制高地價，而昨日三幅地皮拍賣，均屬「豪宅」地段，在豪宅需求強勁下，發展商高價搶地成可以預期的結果。雖然政府一次過推出三幅地皮，但實際單位供應量不多，對穩定整體市場供應效果有限。

因此，在豪宅地越拍越貴下，要實際控制樓價，許智文認為要大幅增加一般住宅的供應，大量一般住宅地的拍賣亦可作為樓價調整的指標。他批評，現時供應仍遠遠不足。

不過，中文大學經濟系副教授莊太量認為增加供應並不能控制樓價，建議政府應引入更多競爭，如吸引外國發展商參與香港樓市，以打破本港少量地產商的壟斷。他相信，新的競爭或會以減價賣樓作招徠。

宜續檢討公營房屋政策

無論如何，在現時利率仍然低企，及內地人持續湧入本港購樓下，樓市實難有大幅下滑的理由，莊太量認為，除非出現97、08年等的環球性或亞太區經濟崩潰，否則本港樓價仍然會堅挺。而且，在經濟增長及通脹支持下，香港樓價可能會以「大漲小回」的循環持續攀升。

專業測量師兼世紀21（香港）營運總監陳東岳亦認為，買樓抗通脹加上內地資金湧港令樓價飆升，普羅市民置業愈來愈難，政府應繼續檢討公共房屋政策。他指，公屋是一種安全網，多建公屋是穩定民心的一步，提升居住環境質素亦符合社會趨勢，社會各階層應該就此議題透過多作討論，政府亦應多聽取各方意見作參考。

中銀加按息 兩個月第3次



■中銀再加H按，料其他本港銀行將跟隨。

香港文匯報訊（記者 余美玉、馬子豪）H按息加風停不了，繼3月中及4月中的一波加息後，再有大型銀行調高拆息按揭息率（H按），為兩個月內第3次，令H按息率進一步拉近最優惠利率按揭（P按）。是次牽頭調高H按為按揭市場二哥中銀，而星展及工

銀亞洲也隨上調H按。中銀今日將H按息率由原來的H加1至1.5厘，上調到H加1.3厘至1.7厘，暫為整個行業最高，而一哥匯豐則暫未跟隨加息。

星展工銀亞洲跟隨上調

在中銀宣佈加按息後，星展隨即跟隨，由原先的H加1.1厘至1.5厘，調高至H加1.3厘至1.7厘，與中銀看齊。工銀亞洲亦由原先的H加0.9厘，調升至H加1.1厘至1.1厘，該行發言人指，留意到按息已處升勢，考慮到客戶接受能力後，認為目前是合適時間調高按息。以上兩行最新H按息率皆由下周一（16日）生效。而恒生、花旗、渣打、東亞、永亨、永隆、大新、建銀及交銀則按兵不動。

是次中銀除上調H按，亦連同將鎖息上限同步調高，由P減2.7厘調升至P減2.65厘，以中銀P為5厘計，即上限由2.3厘增至2.35厘，供樓人士負擔加重。中銀解釋，是次加息是跟隨市場情況及考慮到

資金成本上升。

銀行界人士亦認同，隨着外圍息口趨勢向上，以及本地存款息率亦處升軌，資金成本上下，銀行會繼續將按息調升，但恒生執行董事兼個人銀行業務主管梁永祥認為，個別銀行調高按息的步伐未必一致，仍要按本身業務需要而定。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓則認為，龍頭銀行再度上調按息，料將起帶頭作用。

H按息率逐步逼近P按

今年以來，各大銀行已3次調高H按息率，整體水平由H加0.8厘至1厘，加至4月中旬的H加1厘至1.5厘，直至昨日中銀再進一步推高至高達H加1.7厘。以昨日1個月銀行同業拆息0.18893厘計，H按實際息率已調升至1.89厘，與目前P按之普遍實質按息為2.15厘逐步拉近，若以每100萬元貸款額計，按揭分25年清還，每月供款增加近100元。

「麵粉」貴過「麵包」 地產商未驚過

香港文匯報訊（記者 周穎）昨日三幅地皮高價成交，「麵粉」貴過「麵包」，親身參與競投的發展商亦直言成交價屬好價，部分發展商更指超出公司的預期。市場人士亦認為，其中海棠路及牛潭尾兩地價格甚至遠超市場預期，除反映市區傳統豪宅受追捧，也突顯出發展商看好新界豪宅發展潛力，相信成交價對後市有指標作用，預計將帶動整體住宅市場向上。

利好波老道地競投氣氛

美聯首席分析師劉嘉輝認為，三幅地皮成交價均屬於市場預期上限，豪宅地皮供應不多，受市場歡迎，估計司徒拔道地皮落成後每呎可達3.5萬元；至於元朗牛潭尾地皮成交價偏高，對新界豪宅支持較大，但對區內的中小型單位則沒有太大影響。他並看好下月推出的波老道地皮的競投氣氛。

萊坊執行董事陳致聲認為，地皮拍賣成績理想，其中海棠路及牛潭尾兩幅地皮更遠超市場預期，除反映港島及九龍區等傳統豪宅市場受追捧外，發展商亦看好新界的豪宅發展潛力，相信成交價對後市有指標作用，預計將帶動整體住宅市場向上。

第一太平戴維斯估值及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國表示，是次賣地之成交價接近市場預期上限，為樓市帶來正面刺激作用，足見發展商對後市持樂觀態度。有鑒於住宅土地供求持續失衡，未來政府增加住宅土地供應的能力備受質疑，再加上環保人士之訴求，新供應土地的地積比率因而大幅削減，將刺激需求持續上升。

成交對後市有指標性作用

三幅地均有參與競投的華懋售樓部總經理吳崇武表示，三塊地皮成交價理想，雖然未有成功投地亦不感失望，當中司徒拔道地皮則較為貼近預期，九龍塘又一村及元朗牛潭尾地皮較該集團預期高出5%水平；惟目前樓市是否見頂則難以預測。

英皇國際執行董事張炳強表示，是次地皮成交表現對後市有指標性作用，能夠帶動豪宅市場。對九龍塘地皮有興趣，亦有出價競投，但與該公司預期的價格相距太遠。至於元朗牛潭尾地皮由於位置太遠興趣不大。