



發展局：中長線住宅供應沒真空期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府新一年度大增土地供應，但被指中長線供應方面出現「真空期」，發展局昨強調與事實不符，並羅列未來的土地供應來源，包括改劃土地用途，例如將綠化地帶、政府用地、工業用地等改作住宅之用，以及啟德發展區可提供的1.6萬伙，其餘供應包括補地價、市建局及地鐵項目等，亦為市場提供足夠的土地供應。

近日有報道指除了啟德發展局在2013年會提供私人住宅用地外，至少七年後，當新界東北新發展區的住宅用地開始準備就緒，才會再有房屋土地供應。發展局常任秘書長（規劃及地政）周達明昨日在立法會房屋事務委員會特別會議上，特別針對此說法加以反駁。

啟德4000伙兩年內推出

他表示，啟德發展區提供約1.6萬伙，當中大約4,000伙將於2013年或之前推出，而最遲2019年之前，全數1.6萬伙將推出市場。此外，規劃署在2010年完成檢討全港工業用地，建議把近30公頃工業或商貿地改作住宅用途，估計可建2萬伙。其他完成的研究包括將軍澳及屯門東用地，將陸續加入賣地計劃。

發展局亦檢討「政府、機構或社區」用途土地，若認為有改住宅的潛質便會放入賣地計劃中；未來一年亦會檢討將「綠化地帶」改作其他用途（包括住宅）。亦物色土地發展公屋，目前已落實公屋發展包括山谷道邨第一期、前葵涌已婚警察宿舍、前沙田已婚消防宿舍和前沙田已婚警察宿舍。

本年度用地可建3.5萬伙

鐵路物業發展亦將是住宅用地的重要來源，市建局方面亦預計未來五年會有8個重建項目公開招標，合共提供約3,600伙。其他新增土地供應來源還包括舊樓重建及補地價項目。周達明重申，本年度可提供的用地一共可興建約35,400伙，遠高於政府去年訂下的2萬伙工作指標。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，政府積極增加土地供應，發展商推盤步伐將因而加快，預期下半年推盤量有機會超越上半年水平。事實上，隨着市場對上月政府推出的新措施逐漸適應後，本月發展商推盤步伐已有所加快。據統計，七月至今推盤量暫錄約660伙，較上月206伙升逾兩倍，下月更可望重上一千伙水平。

譽·東價高 銷情遜預期

售出39伙佔一半 平台戶呎價1.8萬區內新高

香港文匯報訊（記者 周穎、梁悅琴）受開價進取及銀行收緊按揭成數令投資者入市審慎下，新鴻基地產於筲箕灣譽·東首批連加推合共78伙昨日進行揀樓，僅售出逾一半單位，即約39伙，內地客佔20%，全部平台戶已沽清，最高售出單位呎價1.8萬元，創出區內屋苑的新高呎價，反應稍遜於5月系內推售區內的譽·都首天售出近70%(逾80伙)的銷情。

不過，新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏昨表示，滿意譽·東首天的銷情，反映UniQ系列受到買家追捧，其品牌效應有價有市。

內地客佔2成 平台戶沽清

她稱，譽·東共78伙於昨日下午4時開售前，已有逾百名準買家於銅鑼灣世貿中心3樓大堂排隊輪候，估計售出逾一半單位，內地客佔20%，全部平台戶已沽清，其中6樓A的單位已沽出，呎價達1.8萬元，為昨日售出最高呎價單位，售價1,148.4萬元。此外，6樓D亦以981.8萬元售出，呎價達1.65萬元，28樓B室以1,289.1萬元售出，呎價達1.51萬元。

至於前日加推的最後頂層30樓A室「譽天大宅」，她稱，根據預售樓花指引，昨日並未有推售該特色戶。



■新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏(左)在譽·東售樓處視察。
香港文匯報記者張偉民攝

該單位面積1,370平方呎，平台面積49平方呎，呎價2萬元，售價為2,740萬元。市場預料，此單位最快於明日才推售。

業界：新地無減價賣樓壓力

業界指出，基於筲箕灣區未來無新盤供應，加上新地今年的賣樓表現相當好，今年以來賣樓已逾200億元，新地無減價賣樓壓力，反而，以進取價開售，既可令早已買譽·都的買家開心，新地的利潤亦可增加。

瓏璽43伙標準戶 入場費千萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）大角咀豪宅「瓏璽」以貼市價開盤下，銷情火熱，連日來發展商新鴻基地產先推出單位作預留，再出價單等3天後簽約，至今連累售及預留約600伙，料套現約150億元。

累售及預留600伙套150億

瓏璽昨日推售第8座29伙E單位，消息稱已沽清，今日會再推售另外54伙。新地代理執行董事雷霆昨表示，瓏璽昨亦加推最後一批43伙分層標準單位，平均呎價14,788元，入場費約1,000萬元，將於周日（7月31日）推售，市傳亦已獲預留。

新地代理高級銷售及市務經理胡致遠指出，昨日推售的單位為兩房戶，分別為29伙655呎單位，呎價介乎1.5萬至1.71萬元，售價由1,002.6萬至1,124.5萬；而其餘14伙則為895呎單位，呎價介乎1.17萬至1.28萬元，售價由1,052.8萬至1,136.3萬元。

他稱，瓏璽累售逾500伙，特色戶亦已推出12伙，現時特色戶還有超過一半未推出。市場估計，該盤售出逾500伙，套現逾120億元。

新名門港展銷15伙售罄

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港及內地調控樓價措施持續推出下，資金要尋找出路下，近年經濟快速增長的新加坡成為焦點。長實於新加坡湯申路上段發展豪宅「新名門」上周五於香港展銷，首推15伙已全數沽清，60%買家為內地客，長實趨勢以原價加推10伙高層分層戶及2間獨立屋，平均呎價9,079元。

內地客佔6成 原價加推12伙

長實營業經理何家欣表示，新名門至今累售逾100伙，套現15億港元。至於剛加推於香港展銷的12伙，其中8伙為標準高層分層戶，分布于第21座及第25座，面積1,389至1,733呎，訂價由約186.2萬至約251.1萬港元（約1,206.7萬至1,627.65萬港元）；2伙複式戶的天際屋，分布于第21座20樓頂層，面積1,572及1,647呎，訂價約222.4萬及240.1萬港元（約1,441.4萬及1,556.1萬港元）；及2間獨立屋，包括51及53號屋，面積均為5,156呎，亦是新名門最後2間獨立屋，訂價均為353.2萬港元（約2,289萬港元），料此12伙沽清，可套現約1.9億港元。

她指出，今批加推單位暫未加價，待7月於新加坡的貴賓預覽期過後，新名門將會考慮加價約5%至8%。



■長實地產投資董事黃思聰(左)及營業經理何家欣表示，「新名門」已累售逾百伙，套現15億港元。
香港文匯報記者梁悅琴攝

港名人家族5500萬購3伙

她稱，上週於本港首批推出15伙，80%買家為長線投資者，買家中內地客佔60%，包括北京及上海，他們在港已擁有一至兩個物業，最大手為一內地客斥資逾3,300萬港元購入1間3房及1間4房戶。其餘買家分別來自本港、馬來西亞、新加坡及歐美人士，當中一本地名人家族亦斥資5,500萬元購入3伙，包括1間獨立屋、1間複式戶及1間3房戶，作長線投資用。

地產熱線

中冶西環物業強拍獲批

香港文匯報訊 土地審裁處批准中國中冶(1618)強拍西環南里4A號及6號申請，拍賣底價7,000萬元。中冶計劃重建一幢28層高住宅。該物業樓高5層，每層兩伙。目前，中冶相關公司雄霸已獲逾90%業權，只餘下4A號低層一個遺產單位尚未購入。

翰林軒劈價122萬獲利

香港文匯報訊 中原地產黃廷傑表示，該行新近促成西環蒲飛路翰林軒2座高層B單位成交，面積1,048平方呎，擁三房兩廳間隔，有主人套房，連露台，望全海景，為屋苑優質單位。業主二月放盤叫價1,300萬元，至6月中旬受政府出招拖累，遂願意擴大議價空間，最終以1,178萬元易手，累減122萬元，幅度達9%，平均呎價約11,240元。據了解，買家為同區換樓客，購入上址自住。原業主則於2007年12月以806.8萬元入市，持貨不足4年獲利371.2萬元或46%。

民生商廈4.2億放售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市區商廈難求，成為各大發展商及投資者爭相搶購目標。一名投資者持有的九龍城民生商業大廈以公開要約形式出售，截止日期為9月21日，意向價4.2億元。獲物業獨家代理的中原(工商舖)寫字樓部高級營業董事陳玉雲表示，今次放售的九龍城太子道西348至352號民生商業大廈，地盤面積約4,595平方呎，現為一幢9層高之商業大廈，地庫及地下為商舖用途，1樓至7樓為寫字樓樓層。物業將以「現狀」連租約形式出售，業主意向價4.2億元。據悉，現時物業已全部租出，樓下有一間舖，樓上為老人院，每月租金收入約74萬元，租約期還有2年。業主於去年以2.85億元購入該商廈。

香港		居屋建否 與樓市升跌無關 睇得通乎 請聆聽美聯觀點	
臨海名廈 1,334呎 寧靜海景 完善會所 1,650萬 2899 0123	嘉蘭閣 1,052呎 三房單位 1,180萬 2838 6993	貝沙灣南灣 1,724呎 東南全海 2,600萬 2989 9233	貝沙灣No.8 1,469呎 名師設計 2,100萬 2989 9233
富匯豪庭 5,219呎 頂高維海 巨宅雙連 1億7,000萬 2899 0010	夏惠苑 2,600呎 四房雙套 連車位 3,450萬 2828 3434	淺灣頭段 2,400呎 四房單位 6,500萬 2899 0123	紅山半島 2,143呎 低密度三房 3,650萬 2899 0123
複式樓皇 3,798呎 四房上行 1億 2921 8228	The Albany 2,546呎 高層露台 8,100萬 2922 6666	永威閣 1,860呎 平通屋村價 2,100萬 2588 1818	罕有巨型複式 4,600呎 雙大露台 7,200萬 2519 3838
雲峰大廈 1,850呎 無敵全海 2,350萬 2578 3553	海景台 1,277呎 煙花雙車 1,448萬 2922 3311	龍騰閣 1,622呎 三房一套 露 2,100萬 2921 7188	殷樺花園 1,063呎 有全海景 1,500萬 2525 6780
精緻園 1,750呎 巨廳巨房 1,900萬 2828 3434	上林 1,036呎 高層山景連車位 1,780萬 2923 8188	大坑新廈 1,420呎 特色戶連車位 2,200萬 2576 1699	璧輝台 3,076呎 罕有複式 4,800萬 2838 2161
嘉雲臺 2,265呎 罕有複式 4,800萬 2838 6993	嘉雲臺 2,265呎 罕有複式 4,800萬 2838 6993	貝沙灣二期 2,345呎 巨廳海景 4,200萬 2828 3434	Bel-Air No.8 2,425呎 平台天台 5,000萬 2812 1177

九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288	賀賢居 1,088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688	天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288	賀賢居 1,088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688
天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288	賀賢居 1,088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688	天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222
天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	九龍塘大宅 2,100呎 四房大露台高樓底 2,500萬 2926 7288	賀賢居 1,088呎 樓新開揚 校網之選 960萬 2926 4688	天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030	九肚大屋 2,100呎 花園天台 1,200萬 2929 6030	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨廳有匙 4,800萬 2693 9338
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030	九肚大屋 2,100呎 花園天台 1,200萬 2929 6030	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨廳有匙 4,800萬 2693 9338
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	蔚麗山莊 2,210呎 超級低水 2,200萬 2929 6030	九肚大屋 2,100呎 花園天台 1,200萬 2929 6030	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨廳有匙 4,800萬 2693 9338