五大發展商龍年推逾萬伙

信置推三新盤 紅磡御悅打頭陣

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市前景雖不明朗，發展商推盤步伐未見放緩，五大發展商近日陸續公布龍年推盤大計，保守估計推出單位數量達10,293伙。其中有「大好友」之稱的信置，昨公布年內計劃推出三個新盤，包括最快2月推出的紅磡單幢盤御悅，以及正待批售樓紙的大埔白石角天賦海灣二、三期及大角咀櫸樹街項目等，涉及單位總數約1,268伙。

信置營業部總經理田兆源表示，展望今年樓市有信心，因為低息環境持續，加上通脹嚴重，不少市民寧願將資金投放買樓保值，在一批實際用家支持下，樓市前景仍正面。他並透露今年公司賣樓大計，計劃推出三個大型項目，涉及1,268伙，其中最快推出的項目為紅磡必嘉圍8至12號御悅。

兩市建局合作項目發售

御悅由信置與市建局合作發展，暫定發售時間在2月，屬於單幢新盤，已批售樓紙，提供68伙，單位面積介乎200多至300多呎，目前尚未定價。據市場消息，項目提供單位全屬300平方呎至370平方呎開放式間隔，意向呎價約7,000元至8,000元。

至於天賦海灣二、三期，為數740個單位，項目要待批預售文件，估計短期內未及推出。田兆源指，該批單位間隔由1房至4房不等，面積約800平方呎至3,000平方呎，另有洋房提供，面積3,600平方呎。另一個年內推售的新盤為亦屬市建局合作的大角咀櫸樹街項目，提供460多伙，單位由開放式間隔至3房戶，面積由最細的300平方呎，至逾2,000平方呎特色戶均有提供，亦待批售樓紙。

■信置營業部總經理田兆源(中)表示，今年將重點推出三個新盤，涉及約1,268伙。

信置去年賣樓套現百億

提到去年該公司旗下樓盤的銷情，其中逸瓏售出92伙，套現約33億元，天賦海灣售出170伙，套現35億元，連同年底元旦日開賣的御金．國峯，田兆源估計去年賣樓收入已超過100億元。他又提到過去新春旗下新盤銷情，御金．國峯再售出7伙，目前累售單位已推高至70億元，另天賦海灣亦售出1伙。

長實首季預備3497伙

事實上，近期已有多個發展商公布龍年賣樓大計，綜合市場資訊，五大發展商(新地、新世界、長實、恒基、信置)暫時計劃年內推售的新盤多達10,293伙。當中恒基計劃推出2,500伙，不少屬於合作項目，包括烏溪沙落禾沙項目及元朗大棠項目，兩盤均與新世界等合作，計劃上半年發售。而系內打頭陣的項目，則為粉嶺洋房項目翠林

五大發展商 今年部分推盤計劃

發展商	項目	單位(伙)
恒基	烏溪沙落禾沙第一期*	928
	元朗大棠116地段**	2,582
新地	西鐵屯門站項目	1,091
	元朗下高埔村項目	800
新世界	沙田車公廟站項目	981
	大坑春暉8號	66
長實	荃灣西第七區	1,720
	將軍澳第85A區	1,777
信置	大埔天賦海灣二、三期	740
	大角咀櫸樹街項目	460

*為恒基、新世界及培新合作發展項目

**為恒基及新世界合作發展項目

註：新地未正式公布推盤量

長實數字僅首季推盤量

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

新世界除上述兩盤外，手持的大型項目包括沙田車公廟站項目、大坑春暉8號等，亦計劃年內發售，涉及1,072伙。「貨如輪轉」的長實未正式公布全年推盤量，但僅首季就預備推出3,497伙，以單位數量計算屬貨源最多的發展商。新地方面則暫時公布全年至少三盤登場，首季主打西鐵屯門站項目，將先推第一期1,091伙。

利嘉閣料新盤增50%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、周穎）利嘉閣地產總裁廖偉強預料，在低息環境持續及新盤加快推售下，本港今年新盤推售量料破萬五，按年升50%，其中2月或3月樓市或有短暫「小陽春」。另外，利嘉閣今年會保持211間分行數量。

廖偉強表示，市場經已累積大量購買力，面對現時息口低企及多個一手新盤即將推售，預期帶動二手成交上升，加上香港經濟保持平穩、政府暫無「重招」推出及內地開始「放水」，間接亦對香港樓市有正面作用。

廖氏預計，1月受到新春效應影響，較少買家入市，業主亦不願意減價出售，而發展商在月內並無太多新項目出售，因此預計整月成交量下跌，或再創新低。不過，他又稱，近日睇樓量上升，加上業主議價空間擴闊，個人看好今年本港樓市表現，預期2月成交量增加，出現短暫「小陽春」，但料今年樓價跌幅於10%以內。

內地客來港買樓比例方面，他指出，去年一、二手樓的內地客比例約佔8%，比前年大升66%，估計今年內地買家來港買樓比例保持去年水平。

高緯：中小住宅或跌價15%

■高緯環球香港執行總監蕭亮輝(右)及大中華區評值部董事張翹楚認為，亞太區樓市於今年仍然可健康發展。香港文匯報記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 周穎）儘管政府亦無明確調整現行的壓抑樓市措施意向，但環球經濟難於短時間內走出困局，高緯環球預期，今年香港住宅物業市場將會進一步受壓，中小型住宅樓價將有較大幅度調整，全年達10%至15%，但對3,000萬元以上豪宅影響較輕微，調整將在5%至10%以內。

高緯環球大中華區評值部董事張翹楚昨日於記者會上表示，今年第一及第二季度，住宅市場將承接去年走勢，表現依然呆滯，無論房屋政策及經濟環境都要等下半年，特區行政長官換班及歐元區經濟明朗化後，才會有較大變化。短期而言，租盤會因業主封盤，轉賣為租而增加，對租金構成壓力，但中長線若成交量持續減小，新盤承接速度減慢和新婚家庭趨向租住私人房屋等因素，租金下調空間將有限，預計因住宅價格下跌，但租金靠穩，住宅回報率因此有20點子至50點子上升空間。

成交宗數預期持續萎縮

另外，政府推出招標及拍賣住宅土地合共21塊、加上西鐵沿線的南昌站及荃灣西站三塊地皮、通過修訂土地契約或從換地項目及今年首季度截標的3塊住宅土地，即由去年至今提供約1.84萬個單位。加上因新盤首期涉及金額較大，而銀行提供的按揭優惠不多，故對首次置業市民或換樓客有影響，未來成交宗數會持續萎縮，至每月平均4,000宗至6,000宗。

因此他預期，今年香港住宅物業市場將會進一步受壓，中小型住宅將有較大幅度調整，全年將達10%至15%，但對3,000萬元以上豪宅影響為較輕微，全年調整預料將在5%至10%以內。

寫字樓方面，高緯環球香港執行總監蕭亮輝表示，中區的金融及銀行業租戶因歐債危機、環球金融市場不穩及本地股市疲弱等因素減少或暫停擴充寫字樓；同時業主對未來一年經濟狀況未感樂觀，紛紛調低寫字樓租金叫價及提供更具彈性租賃條款，以吸引現租戶續約及引進新租戶。

中區寫字樓租金料跌15%

展望今年的寫字樓租務市場，各區的平均待租率將維持在3%至4%的水平。由於缺乏租金相宜的新盤供應以刺激租戶搬遷活動，預期整體新租成交個案及面積將進一步減少，有機會只得去年的5成至6成左右；而各區平均租金將下調約5%至10%，中區將達15%。如環球經濟狀況進一步惡化，租金下調幅度將增加約5%至10%。

本港經濟基礎穩固，加上內地豪客對名牌消費品需求熱切，預期今年本地零售市道將持續暢旺，而受歐債危機影響的部分國際品牌亦會積極進駐本港。因此，該行指出，不少零售旺區商戶將於下半年租期屆滿，租金將趁勢攀升，今年核心地區租金將較去年有25%至35%升幅，其餘區域地舖升幅則約有15%至20%；而旺區地段餐飲舖租一般將有10%至15%的升幅。

一手樓規管收950份意見

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）運輸及房屋局就規管一手住宅物業銷售的建議法例進行的公眾諮詢於上周六(1月28日)結束。該局發言人表示，諮詢期內接獲約950份意見書，當局會盡快完成有關報告書，並盡力在今年第一季將有關條例草案提交立法會審議。

據資料顯示，代表一眾發展商利益的地產建設商會提出要統一建築面積定義，以及一手現樓不應納入規管等；大部分地產代理商會則要求為建築面積定「過渡期」，並希望誤導、失實陳述等有更清晰定義。

另外，香港測量師學會則支持統一使用實用面積作計價基礎等；部分議員則要求房委會旗下屋苑亦要納入規管；有意見更指亦禁止預留等。估計以上建議已於諮詢期內呈交運房局。

屋宇署上月批50圖則

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加快土地供應，各大發展商亦積極申請下，屋宇署於去年12月共批出50份圖則，創8個月新高，申請個案亦達32宗，創9個月新高。

會德豐地產位於山頂加列山道63號的賽詩閣獲批興建3幢4層高及3幢3層高洋房，及1幢7層高分層住宅，樓面約42,416平方呎。而希慎興業於銅鑼灣新寧道1號至11號的新寧大廈獲批興建1幢25層高的商廈。

自由行帶動下，不少企業對重建酒店亦大感興趣。栢達企業於北角電氣道118至120號獲批興建1幢29層酒店，羅守泓持有的香港仔大道150號紅茶合館獲批興建1幢19層高酒店或商廈。

小欖住宅地料值31億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府推出的屯門小欖掃管笏住宅地將於本周五截標，韋堅信測量師行估計，基於市場仍受負面的市場氣氛所影響，預料此可提供約1,100伙的住宅地皮，只會為庫房帶來約31億元進賬，樓面地價3,299元。

該地皮位於屯門小欖掃管笏青山公路第48區，地盤面積722,770呎，地積比率為1.3倍，可建總樓面面積為939,600呎，發展商必須興建不少於1,100個住宅單位，而建築物高度不能超越香港標準水平以上85米(地盤西北部分)和70米(地盤東南部分)。城市規劃為住宅(乙類)1。

韋堅信測量師行估價部董事林晉超指出，根據賣地條款，發展商需要就該發展項目向地政總署遞交發展大綱總圖，就發展項目概念作出詳盡申述，特別就該地盤內外所指定範圍的斜坡所潛在的山泥傾瀉風險作出評估報告及策劃有關的預防措施等。

時代廣場未落實LV租UA舊址

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於早前有報道指法國名牌LV已與九龍倉(0004)旗下時代廣場簽約租用地下UA戲院未來分間的其中一個舖位，九龍倉(0004)旗下時代廣場公司董事凌緣庭昨澄清，現時UA戲院的舖位暫時未有與LV簽約。

她表示，UA戲院的舖位將會分成三個舖位出租，現時正與國際一線大品牌商洽談中，未來會將戲院部分遷移至12樓至13樓，但未知是否由UA戲院承租。

她續稱，時代廣場新春期間的人流按年增加10%，商舖新春營業額增長最少逾10%，升幅最多達50%，其中一間皮具店平均營業額增長約20%至30%，當中約一半客源來自內地「自由行」旅客，而產品單價與去年相若。

■時代廣場公司董事凌緣庭表示，時代廣場新春期間的人流按年增加10%，商舖新春營業額增長最少逾10%。

新春例靜 50屋苑一周成交63宗

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事陳大偉指出，上周適值農曆新年，市民大眾忙於拜年，部分客源更離港外遊，買賣兩間令二手買賣少之又少。綜合該行數據所得，全港50個指標屋苑在上周（1月23日至29日）僅錄63宗二手買賣個案，較前周（1月16日至22日）的116宗急跌46%，而且成交量與去年（154宗）、前年（137宗）及大前年（112宗）農曆新年周為低。

去年轉售獲利比例96.9%

另一方面，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，去年已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得46,664宗，當中錄得賬面獲利45,220宗，獲利宗數比例達96.9%。轉售獲利比例較2010年的94.7%上升2.2個百分點，自1996年有記錄以來的歷史新高。

按獲利幅度分類，去年賬面獲利五成以上的二手私人住宅買賣佔45.2%，較2010年升21.0個百分點，為升幅最多的類別。

去年轉售獲利宗數最多的是嘉湖山莊，合計955宗。沙田第一城以828宗居次，而美孚新邨錄526宗，排名第三位。

經絡料全年新取用按揭2千億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）經絡按揭首席分析師劉圓圓昨日表示，由於美國聯儲局宣布延長低息環境至2014年等因素，按揭利率進一步上升的預期減弱，相信銀行第二或第三季在按揭業務上取態會轉趨積極，故此若宏觀環境沒有出現太大變化，今年新取用按揭金額估計達2,000億元。

劉圓圓表示，現時按揭的息率再大幅上升空間相信不大，在低息環境令利息佔每月供款金額將維持約10%至20%水平，相信買家入市的意慾亦開始回復正面。

不過，由於H按及P按的息率愈來愈接近，部分P按的計劃更低於H按，相信今年P按將會是市場的主流產品。

土地供應未來路向

談樓說地

為應付市民對房屋的龐大需求及穩定樓宇價格，行政長官於去年發表的施政報告中公布，未來十年，每年平均須提供可興建約二萬個私人住宅單位的土地，以確保物業市場得到平穩發展，並引入了增加土地供應的措施。因此，政府需要在一段時間之內，累積一定數量的土地儲備，務求穩定住宅物業市場的土地供應。要有效維持中小型住宅單位價格的穩定性，必須為該類住宅樓宇發展提供穩定及足夠的土地供應。

政府新思維增用地彈性

現時，香港的土地供應來源主要包括：政府出售的土地、私人發展商提出的土地契約修訂和土地交換、無須補地價的私人重建項目，以及香港鐵路有限公司及市區重建局的土地招標項目等。其中，政府出售土地是主要提供穩定土地資源的源頭。因此，政府為維持穩定、持續的供應及累積足夠土地儲備，已定出計劃多項開拓土地資源的措施，以支持每年提供二萬個私人住宅單位的目標。行政長官在二零一一至二零一二年度施政報告中已宣布計劃下列六項措施以開拓土地資源，包括：

1. 透過規劃及重建大約六十公頃工業用地作非工業用途，其中半數可作房屋發展；

2. 在維港以外進行適度填海（正由土木工程拓展署進行諮詢）；

3. 考慮利用岩洞重置現有公共設施，從而騰出原址作房屋和其他用途；

4. 檢討綠化地帶，將新界沒有植被、荒廢或已平整的綠化土地改變作房屋發展用途；

5. 檢討作「政府、機構或社區」用途的土地，把長期被預留而卻沒有明確發展計劃的土地改變用途；以及

6. 研究把約一百五十公頃位於北區和元朗主要用作工業用途或臨時倉庫的農地作房屋發展用途。

長遠而言，政府透過推行上述措施，應該可以確保每年供應足夠的土地供興建總共平均約4萬個各類公營及私營住宅單位。新開拓土地亦會成為政府土地儲備，配合未來人口增長及發展的土地需求。

香港測量師學會產業測量組理事
義務司庫及編輯委員會委員
區成禧