掃管笏「限量」地收7標書

市場反應勝預期 卑利街重建收18意向

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、周穎）政府持續增加土地供穩定樓市，未有打擊發展商入市意慾，至少提供1,100伙的屯門掃管笏前掃管軍營北「限量」地昨日截標，政府收到7份標書，包括長實、新鴻基地產及恒基地產等。另外，市建局中環卑利街/嘉咸街項目地盤B同日截交意向書，合計收到18份意向書。發展商對兩地皮的興趣比預期理想。

■香港文匯報記者張偉民 攝

據了解，昨日截標的屯門市地段第423號住宅地皮獲長實、新鴻基地產、恒基地產、信置、新世界、嘉里建設及中國海外入標競投。該地盤面積約為722,770呎，指定作私人住宅用途，可建樓面達93.96萬呎，提供不少於1,100伙住宅單位。

長實新地恒基入標角逐

據賣地條款，發展商需就項目向地政總署遞交發展大綱總圖，尤其就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，並遞交空氣流通評估報告和視覺影響評估報告，及噪音影響評估報告等。

基於外圍經濟不明朗，部分測量界已把此地皮估值下調10%，估值由22億至33.8億元不等。昨日有份入標的新地及恒地發言人均表示，今次是獨資入標。

中原測量師行執行董事張競達表示，今次屯門掃管笏地皮接獲7份入標相當不錯。由於近期樓市轉靜，加上政府公佈新一年賣地計劃，包括多幅市區矚目地皮，相信發展商會預留資金競投該批地皮，而減低對掃管笏地皮出價的積極性，故下調掃管笏地皮估值10%至33.8億元，樓面呎價3,600元。

新勾地表影響地價估值

中原地產青山公路營業董事譚藩榮表示，同區新入伙屋苑星堤，分層戶現時呎價約6,000元，洋房呎價約16,000元，相信對此掃管笏項目起指標性作用。

另外，市區重建局就中西區卑利街/嘉咸街項目的地盤B昨日截收發展商提交合作發展意向書。市建局發言人表示，當局收到18份意向書，招標工作將在短期內展開。有份入標者包括長實、新地、恒地、新世界、嘉里、英皇國際、中國海外、泛海，其中恒地、嘉里及英皇均表示以獨資發展該項目。

市區重建項目估值17.2億

美聯測量師行董事林子彬指，區內住宅新供應甚少，料項目估值17.2億元。

卑利街/嘉咸街項目共有三個地盤A、B及C，分期發展。首期發展地盤B位於卑利街、結志街及嘉咸街交界，面積18,191呎，完成後可提供總樓宇面積191,491呎，作住宅及零售用途，其中住宅約佔16萬呎，提供177伙，零售樓面約3.2萬呎，包括2層濕貨市集，讓受重建影響的區內經營者回遷經營，同時提供約5,000呎休憩空間。

屯門掃管笏地皮資料

地點	屯門青山公路第48區前掃管軍營北地盤
地皮面積	722,770平方呎
可建樓面	939,600平方呎
建築規限	單位不少於1,100伙； 建築物高度不能超越85米(地盤西北部分)和70米(地盤東南部分)； 發展商需向政府遞交空氣流通、視覺影響及噪音評估報告。
入標財團	7份（長實、新鴻基地產、新世界、恒基地產、信和置業、嘉里建設、中國海外）
估值	22億至33.8億元

市建局卑利街/嘉咸街項目地盤B資料

地點	中環卑利街、結志街及嘉咸街交界
地皮面積	18,192呎
可建樓面	191,491呎 （住宅：16萬呎，提供177伙） （零售：3.2萬呎，包括2層濕貨市集） （休憩空間：約5,000呎）
入意向書財團	18份（長實、新鴻基地產、恒基地產、新世界、嘉里、英皇國際、中國海外、泛海等)
估值	17億元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

西環舊樓強拍 華置2億投得

■華置昨日由陳詩韻代表，以底價2.165億元強拍投得南里舊樓，計劃重建住宅發展。 香港文匯報記者 顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 華置持有逾90%業權的西環南里1號及山道34號舊樓昨日進行強制拍賣，華置在「無對手」的情況，以底價2.165億元投得地盤。華置表示，收購上述項目時間超過10年，計劃發展為中小型單位為主的住宅項目，按照地盤面積4,292呎計，發展樓面3.5萬呎以上。

華置銷售及租務部經理陳詩韻表示，該地最快上半年展開清拆工程，目前尚未申請圖則，預計建築年期約3年至4年，可望2015年至2016年落成。

資料顯示，強拍地盤由兩幢7層高的商住舊樓組成，樓齡55年，申請人只餘南里1號3樓A室住宅單位尚未購得，由於一直與小業主商討未果，最後通過強拍統一業權。物業地盤面積4,292呎，現規劃為「住宅(甲類)」用途，可建商住物業，高限主水平基準以上120米，地積比率8倍，發展樓面達3.5萬呎以上。據了解，地盤位於堅尼地城南里與山道之交界，將受惠於預期2014年落成的西港島綫。

福澤街項目或下月強拍

另外，萊坊董事兼綜合估價部主管溫偉明透露，大角咀福澤街12號至22號最快下月進行強制拍賣。

粉嶺工廈重提骨灰龕改建

香港文匯報訊 （記者 顏倫樂） 去年申請改建作靈灰安置所失敗的粉嶺業暢街23號粉嶺物流中心昨日捲土重來，業主向城規會呈交申請，骨灰龕數量較上次減少1.8萬個，但數量仍達62,400個。

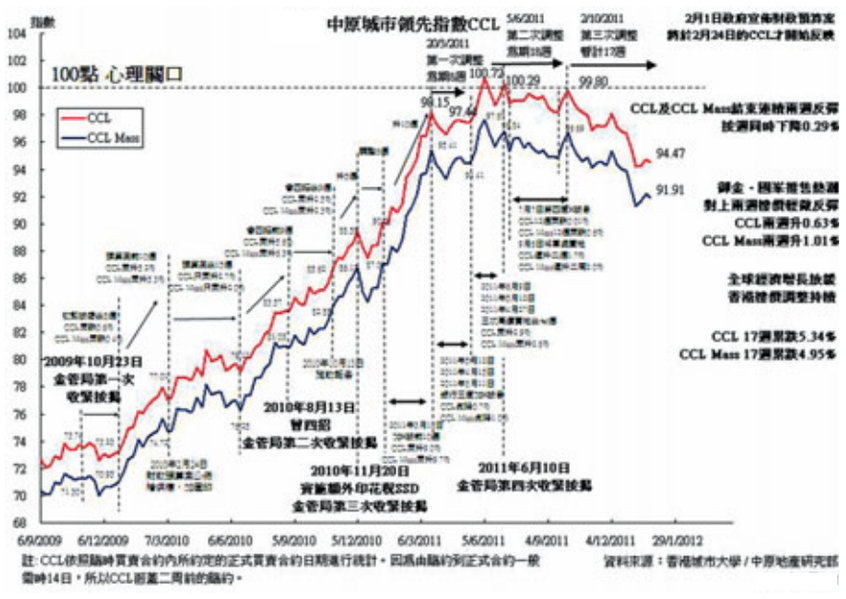
粉嶺物流中心由龍豐藥業(總店)及相關人士持有，是次申請在總樓面10.57萬呎不變的情況下，將骨灰龕數量減少1.8萬個至62,400個，屬於近期較大規模的骨灰龕場申請。城規會去年的否決理由是認為申請地盤位於活躍的工業區南面，並且鄰近民居，不適宜作龕場，同時亦指出發展規模過大，春秋二祭期間會造成交通負荷。據了解，上址佔地約3.16萬呎，現址為1幢樓高6層的貨倉。

■有政黨去年曾聯同區內居民反對粉嶺物流中心申請改為骨灰龕。 資料圖片

啟德大廈審議放寬高限

另一邊廂，城規會昨日審議啟德大廈放寬高限的個案，王新興、小業主及律師等一行15至20人到場表達意見。由於個案複雜，涉及司法程序等，雙方昨日下午開始爭辯4個小時，至截稿前仍未有決定。

新界樓價跌勢加快 按周跌近2%



香港文匯報訊 （記者 梁悅琴） 反映大型屋苑二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass同告下跌0.29%，結束連續二周的輕微升勢。其中，新界東及新界西樓價指數按周跌近2%，可見新界樓價跌勢有加快跡象。

中原CCL微跌0.29%

中原城市領先指數CCL最新報94.47點，CCL Mass最新報91.91點，按周跌幅均為0.29%。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，合兩個指數均告下跌，意味御金．國峯推售熱潮帶來的樓價反彈宣告結束。

黃良昇指，政府宣佈財政預算案對房屋政策沒變，額外印花稅繼續，而預算案對本港樓價的影響，有待三周後公佈的CCL才開始反映。

分區大型屋苑指數方面，新界東及新界西樓價指數按周跌近2%，可見新界樓價跌勢有加快跡象，但港島區及九龍區分別報103.34點及92.05點，按周上升0.17%及0.98%。

財爺未落重藥 睇樓量大升

香港文匯報訊 新春節日氣氛陸續消散，加上財政預算案無遏抑樓市措施，美聯物業董事楊永健表示，各區屋苑睇樓活動全面升溫，該行本周末二手屋苑預約睇樓量較上周末上升18.4%至1,385組，2月交投表現可望較1月為佳。另外，中原地產十大屋苑周末睇樓量同錄升勢，數目較上周再升17.2%至785組。

港九指標屋苑升近兩成

據美聯物業統計資料，本港15個二手指標屋苑本周末預約睇樓量全部上揚，合計錄得1,385組，較上周上升18.4%，創4個周末新高。另外，中原地產十大屋苑睇樓量錄785組，較上周再升17.2%，當中除映灣園及新都城外，其餘屋苑睇樓量全線上揚。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本周政府公佈新一期財政預算案，對樓市沒負面影響，更穩定了入市信心，早前觀望之買家亦開始積極睇樓，準備入市，令本周睇樓量明顯上揚，預計本月交投亦開始回復活躍。

美聯數據顯示，港島區本周末指標屋苑預約睇樓量升18.7%，4個屋苑合計錄得約445組；九龍區7個指標屋苑錄得約570組預約睇樓量，較上周末續升18.8%。另外，中原地產海怡西翼第二分行首席分區營業經理盧鏡豪表示，港島區鴨脷洲海怡半島上月共錄8宗成交，平均呎價7,108元。而新春過後，買賣雙方回歸二手交投，加上市場利好消息帶動，本周末該區錄得睇樓量70組，比上星期大幅回升40%，每呎叫價維持7,500元，相信該區交投步伐於本月會逐步趨向穩定。

美聯新界區轄下4個指標屋苑於本周末錄得約370組預約睇樓量，承接上周末升勢增約17.5%。

上月二手註冊歷史新低

另一方面，香港置業高級執行董事伍創業表示，近期二手交投偏軟，據土地註冊處資料顯示，1月二手註冊按月跌1成至2,705宗（主要反映去年12月市況），為2003年5月後首度跌至不足3,000宗，創96年以來有紀錄新低。

雖然農曆新年假期後交投有所回暖，伍創業稱，由於部分購買力仍集中於一手新盤市場，而二手交投只有輕微升勢，預期2月二手註冊量徘徊低位水平。

註冊金額逆市反升6%

香港置業指出，雖然二手註冊宗數錄按月跌幅，惟註冊金額逆市錄升幅，上月錄得約126.6億元，較去年12月約119.4億元上升6%，主因是豪宅交投做好。上月逾2千萬元二手註冊逆市上升，錄49宗，較去年12月份的46宗上升7%，註冊金額更按月上升96%，帶動上月二手註冊金額錄升幅。

美聯料工商舖成交反彈

香港文匯報訊 （記者 周穎） 歐美債務危機陰霾未消，加上受春節假期等因素，工商舖市場表現持續疲弱，註冊價、量出現明顯借勢回落跡象。美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，反映去年12月市況交投的1月工商舖註冊價量合共錄得507宗，涉資約52.83億元，按月分別下挫27.4%及14.3%，終止連升兩月。

工商及商廈市場挫逾三成

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，外圍市況多月來持續動盪，不少物業投資者一直抱觀望態度而致市場呈膠着狀態，工商及商廈市場交投更按月急挫逾30%至分別249宗及92宗，數字更分別下跌至2009年3月及2009年4月以來新低；涉資逾14.52億元及9.98億元，按月下挫17.6%及26%。

然而，受惠零售業興旺，商舖市場為表現最理想一環，1月錄得166宗成交，涉資逾28.33億元，惟兩數字按月仍然分別下跌13.5%及7.2%成交量跌至自2009年4月水平。

黃氏估計，2月數字(反映1月市況)將進一步「尋底」，預料總交投數字將下滑至450宗水平。不過由於工商舖成交已於去年第三季開始一直放緩，相信市場至今已累積過往多月之購買力，或有助製造更多空間讓準買家入市潛質物業。

他又預期，受剛公佈的財政預算案推出多項如寬免差餉及寬減個人入息稅利民舒困措施刺激，有助睇樓量增加，加上過往新年後之首個月份均為工商舖市場傳統旺市月份，市場普遍憧憬樓市「小陽春」來臨，故料3月(反映2月數字)工商舖總成交量將出現急劇反彈。

地產熱線

企業廣場全層6500萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 九龍東工廈物業搶手，市場再錄九龍灣企業廣場一期二座中層全層成交，涉資6,500萬元。中原(工商舖)謝惠文表示，單位面積12,878呎，涉資6,500萬元，呎價5,047元，買家從事貿易行業，購入單位自用。買家原為尖沙咀區商廈用家，因看俏九龍東投資潛力，遂決定租轉買。原業主1999年斥資2,900萬元購入，持貨13年獲利3,600萬元離場。

北京投資者入市壹環

香港文匯報訊 （記者 梁悅琴） 華人置業及市區重建局合作的港島灣仔住宅「壹環」繼日前售出2伙低層1房C單位，昨日再售出另一低層1房E單位。該單位面積614呎，成交價798萬元，呎價約13,000元，買家為來自北京的資深投資者。該項目至今已累售共25伙。

貝沙灣低市價4280萬沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 中原豪宅STATELYHOME王漢聰表示，港島簿扶林貝沙灣4期5座中層B室剛以4,280萬元易手，該單位面積2,463呎，擁向南全海景，屬四房雙套房間隔，連車位及租約出售，成交價4,280萬元，呎價17,377元，低於市價4%成交。買家為投資者，購入單位收租，現月租12萬元，回報3.4厘。原業主則於2007年10月以2,980萬元連車位購入物業，是次轉手獲利1,300萬元。

內地客購都會駅自用

香港文匯報訊 香港置業駱啟生表示，該行促成1宗將軍澳都會駅成交，一名內地客斥485萬元購入3房單位自住。成交單位為1座中層C室，建築面積843呎，業主在財政預算案後經議價減10萬元至485萬元成交，平均呎價5,753元。原業主2010年11月以446萬元購入上址，單位升值9.8%。

灝景灣1個月累減35萬

香港文匯報訊 中原地產陳輝麟表示，青衣灝景灣錄得本月首宗成交，單位為8座低層F室，面積688呎，業主上月初開價420萬元放盤，有見市況淡靜，按步減至385萬元沽出，呎價5,596元。原業主2009年9月以295萬元購入單位，帳面獲利90萬元。

安麗大廈租金回報7.5厘

香港文匯報訊 祥益地產胡志偉表示，屯門安麗大廈低層A室，建築面積336呎，租客鍾情附設新裝修，以5,500元租入，呎租16.4元。如以同類型單位的銀行估價約88萬作計算，租金回報率高達7.5厘。