居屋復建 上車盤增

供地政策微調「限量」繼續「限呎」減

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 為照顧上車客需要、保證單位供應充裕，政府近年推出「限呎地」及「限量地」等解決問題，但有人質疑政策令單位供應不均，中小型單位過多而大單位過少，未來樓價將「兩極化」。港府見狀決定改變部署，發展局局長林鄭月娥昨日指出，有見限呎需求減少，日後會減少於地皮加入相關條款，但限量條款則會繼續。

■發展局局長林鄭月娥認為，港府復建新居屋，加上港鐵沿線項目、市建局項目等亦加入相當數量的限呎單位，市場對限呎的需要已降低。 資料圖片

林鄭月娥表示，港府早於2010年於地皮內加入限呎條款，當時政府未決定復建居屋，發展局認為從土地供應方面增加中小型單位供應是有需要，但直至去年10月施政報告公布恢復興建新居屋，再加上港鐵沿線項目、市建局項目等亦加入相當數量的限呎單位，市場對限呎的需要已較為降低，再於住宅用地加入限呎要求沒有必要。

限量保障土地資源使用

她又坦言，限呎的規限較大，例如要規定怎樣開圖則來興建單位，至於限量地皮，該局則會繼續推出，當局理念認為土地是珍貴的資源，如果沒有限量，發展商便有絕對的自由度，可能會用盡地積比率，但興建很少量但超大型的單位。林鄭強調，對於適當的土地仍然會限量，但限呎方面會非常謹慎小心，否則會對市場干預太大。

以新財政年度首季(4至6月)為例，政府推出的4幅住宅地，合共提供1,400伙，當中3幅仍需限量。林鄭指出，沙田九肚山用地未設限是考慮土地所在地區，可能需要給予較大的彈性發展。該局重申，新財年將改為按季預先公布，即每三個月審視市場發展，以及檢視其他項目，包括市建局、港鐵的地盤，再決定推售的官地是否應該限量或限呎。

翻查資料，港府自去年推出首幅限呎地前元朗邨土地後，至今連同市建局、港鐵項目，合共售出8幅限呎地盤，涉及6,467伙，全部屬於377呎至646呎的單位戶型，這還未計限量地亦提供的中小型單位供應，保守估計去年推出的中小型單位已逾萬伙。但自去年7月底最後一幅限呎地皮東涌55A區賣出後，半年多來已再沒有推出限呎地，反映發展局其實早已意識到，若一味限制單位面積，未來將造成單位分布不平均的問題。

劉嘉輝：樓價免「兩極化」

美聯首席分析師劉嘉輝於記者會上表示，限量不限呎，有助調節長遠的房屋供應，由於中小型單位已包括新居屋及「置安心」等，加上本地出生率亦有上升趨勢，對換樓需求大，估計日後大單位的需求會增加。故此，中小型單位供應有所調整，能避免日後兩種單位的樓價出現「兩極化」。

■資料顯示，港府自去年推出首幅限呎地前元朗邨土地後，合共售出8幅限呎地盤，涉6,467伙。圖為計劃為居屋用地的元朗東頭工業區地皮。 資料圖片

興業憂慮實用面積計價

■香港興業董事總經理查懋成建議，由政府派員度呎，售樓書按此作準，令市場更清晰。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府把新勾地表中部分地皮拆細推出，香港興業(0480) 董事總經理查懋成贊成政府做法，可令中小型地產商有參與的機會；又認為政府銳意採取統一售樓標準的方向是正確，但實用面積同樣應用於二手單位或會引起混亂。

建議政府派員度呎

查懋成指出，一手樓採用實用面積計算是大勢所趨，應該鼓勵，令市場增加置業信心，但實行上難度不少。另外，若違規則要執行董事坐監屬不合情理，始終每一幢樓都不是由執行董事及銷售人員負責度呎，政府要仔細研究。他建議，項目入伙時仿效泰國政府，派員負責度呎，售樓書按此作準，令市場更清晰。

查懋成續指，實用面積應用於二手樓上或會引起混亂，二手樓「發水」程度不一，執行有難度，故認為政府應再仔細研究。

對於應否取消額外印花稅，他則持中立態度，認為政府規管樓市方向正確。不過，他指出，中國人買樓保值及套現是正常事，而買樓會輪一生積蓄的人於股票市場一日都可以輸掉一生積蓄，為何政府又不對股票徵收特別印花稅。

土地不存賤賣問題

問及政府有否賤賣土地，查懋成直言，從來只有買錯，不會賤賣，賤賣土地根本不存在。地價升時市場可以說政府賤賣，但發展商買入土地後，他們同樣要承受地價下跌風險，只要政府以公平公正公開的態度出售，則無須擔心受到指責。

查懋成表示，該集團對新一年度的勾地表所有地塊均會進行分析，並無特定偏好。該集團香港業務總監陳子明則指，對豪宅地有較大興趣，該集團於過去兩年僅買入西貢甲邊豪宅地，今年該有「子彈」買入地皮。

查懋成指出，現時香港興業的負債比率僅約20%，並無集資壓力。他又稱，現時地價已回落，但建築用料及建築費不斷上升，一般住宅的每呎建築成本約3,000元，比去年升30%至40%，較97年升1倍。

愉景灣酒店7月試業

談到今年賣樓大計，陳子明表示，愉景灣第14期津堤去年已取預售樓花同意書，惟市況欠佳留待今年年中才推售，涉及168伙，面積介乎1,000呎至2,000呎。第15期則預計明年推售，提供102伙。愉景灣酒店將於7月試業，設325間客房。

三酒店有望放行 提供608房間

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本港旅遊業蓬勃，雖然新一年度勾地表內的酒店用地不多，但睇準這個市場商機無限，私人市場的酒店重建計劃「成行成市」。據城規會資料，本周五將有多個興建酒店計劃審議，其中3個項目剛獲規劃署「開綠燈」，涉及608個房間，相信是次可以闖關成功，按進度最快3年至4年後可以登場。

周五城規會審議

即將於周五審議的酒店項目中，最大規模要數打磚坪街57號至61號葵涌中央工業大廈，地盤面積約24,337呎，財團申請將現址工廈改建為1幢8層高酒店，樓面15.54萬呎，提供299個房間。規劃署指出，地點位處「其他指定用途」注明「商貿」地帶內，重建酒店可以淘汰現有工廈用途，並且地段附近亦有住宅及酒店建築，認為申請符合規劃意向，不反對申請。

另一方面，由財團收購重建的旺角德昌街82號至100號及豉油街2號至4號現申請發展為一座23層高酒店，規劃署認為申請人已回應部門意見，相比去年3月已核准的方案，雖然高度增加，但未超限制，總樓面10.6萬呎內加入約5,847呎樓面作食肆，房間數目由333間減至264間。由於申請不會對周邊環境帶來負面影響，該署不反對發展，估計周末可以通過城規會。

另外，油麻地新填地街197號至197A號舊樓其中一名業主早前向城規會申請於該址興建1幢17層高酒店，地盤面積約1,485呎，申請9倍發展，樓面約13,344呎，提供45個酒店房間。規劃署指發展規模小，對鄰近環境不構成影響，亦不反對。

事實上，隨着內地自由行的帶動，本港的旅遊業可謂前所未有的蓬勃，酒店房間每逢節日例必爆滿，供不應求下，酒店房間動輒加價3成至5成，甚至更高，市場開始希望政府增加酒店供應，而港府去年亦順應市場需求售出3幅酒店地，但始終遠水未能救近火，估計數年內本港房間仍然相當緊張，促使更多財團近年旗下物業「變身」酒店，蔚然成風。

勾地表酒店地有限

至於發展局新一年度勾地表內亦未推出太多酒店用地，只得美利大廈及前北角邨西面用地，但該局否認刻意扣地，表示會循其他途徑增加酒店用地，包括土地修改契約，地政總署去年就成功批出3宗，可提供1,500個房間。連同私人市場包括重建或改裝等，港府預計至2016年，本港酒店將再增50間，可額外提供9,000個房間。

翠林最快下周推售

■恒基地產營業部高級副總經理黎德祥(右)及營業部副總經理鄧鳳賢。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 恒地旗下粉嶺馬會道翠林可望下周開價及推售首批單位，意向呎價1萬元。恒基地產營業部高級副總經理黎德祥昨證實，現時已有2個至3個準買家出價洽購，包括8號示範屋有客出價5,000萬元，但未落實成交。他預計，翠林沽清可套現4億元。

黎德祥指出，翠林2個現樓示範單位及1個清水房會於明日開放予公眾參觀，下周開價及推售首批單位。翠林為現樓項目，共有16幢洋房，建築面積由2,865呎至4,451呎，每幢洋房樓高3層，設有2至3個停車位，其中最大的8號屋，樓高4層，建築面積4,451呎，為5房5套設計，樓底13呎，並有私家大花園3,410呎。

另外，他表示，自農曆年推出優惠至正月15以來，該集團已售出10伙單位，包括比華利山、名家匯、尚賢居、嘉苑、亮賢居及翠薈軒等。

歌賦嶺意向呎價1.1萬

中國海外地產董事總經理游偉光表示，粉嶺歌賦嶺預計短期內獲批預售樓花同意書，訂價將參考同區同級數的花園別墅項目，目前意向呎價11,000元，其中6套「歌賦主席莊園」獨立別墅意向呎價18,000元。

游偉光表示，歌賦嶺由253幢花園別墅組成，共有4款屋型，全部獨立及半獨立別墅設計，面積由約2,000餘呎至4,000餘呎，3房至4房設計。

商廈成交保百宗 跌逾三成

香港文匯報訊 (記者 周穎) 利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫表示，1月商廈買賣登記約100宗，成交總額約11.67億元，按月分別下跌近34%及36%；按去年同期比較則跌近134%及1,232%，宗數為自2009年2月錄得71宗後3年新低。

各區方面，上環區1月買賣登記宗數按月下跌近70%至7宗，而成交額則升27%至約2.01億元；尖沙咀區1月登記數字及金額錄得15宗及1.28億元，按月下跌29%及近27%。旺角區登記數字按月亦跌41%，宗數為13宗，而成交額跌66%至4,212萬元。

面對上述跌勢，衛德倫卻預期，2月商廈買賣登記個案及成交總額會以700萬至1,000萬樓價的物業為主，當月登記數字及成交總額分別料將回升至170宗及約16億元的水平。

另據悉，市場消息指出，數月未錄買賣的尖沙咀指標商廈星光行近日錄得成交，單位為15樓單號室，面積約1,200平方呎，呎價1.28萬元，成交價約1,536萬元。該單位以交吉形式成交，新買家為投資者。

二手夾屋買賣38月新低

另一方面，中原地產指出，1月二手夾屋買賣合約登記錄得6宗，總值2,125.8萬元，較去年12月的13宗及4,707.5萬元下跌53.8%及54.8%。是次宗數是自2008年11月後的38個月新低，而金額是自2009年1月後的36個月新低。

ECFA推動台灣物業

談樓說地

台灣是港人非常熟悉的旅遊勝地，對於當地樓市，香港部分極具觸覺的投資者更已行先一步。要了解台灣這個與香港截然不同的市場，先從大環境入手，香港CEPA的成功經驗，令香港經濟在近年獲得極大的支持，而自海峽兩岸經濟合作架構協議（ECFA）簽定，台灣經濟也同樣起飛，兩岸互動越見密切，2008年開放兩岸直航，加上內地開放陸客到台自由行，借鑑香港自2003年後引入自由行及CEPA後樓價上漲的經驗，台灣樓市吸納外來資金的能力越來越高，被國際性投資者看高一線。

基建投資配套經濟發展

除外來因素刺激外，台灣政府大力打造基建設施，包括接駁桃園國際機場的擴建工程計劃、興建由機場至市區的捷運線，港口建設及相關政策方面均有一連串的配合，令國際化已相當高的台灣，在可見的將來會再進一步。

大型國際資金方面，眾多大型品牌包括高端消費品牌Louis Vuitton及Christian Dior均於台北101開設大型旗艦店，而國際性高端酒店例如Le Meridien及W酒店亦已落戶台北，可見大型國際性機構均已率先投以信心一票。

2012年金融市場或出現不穩定因素，對國際性投資者來說，亞洲市場將是全球資金不可忽略的區域，而房地產市場一直被視為保值能力較高的「磚頭」。在中國內地市場受到不同的調控措施所限制的情況下，台灣房地產會否受惠，將拭目以待。

中原地產估計，在台灣各種經濟及基建發展的進步下，台灣文化的軟實力亦在香港加強影響力，包括台灣的美食、由南至北的天然旅遊景點等，甚至最近的台灣電影「那些年」，可見香港人對台灣的接受及喜愛程度，正與日俱增。 ■中原地產

地產熱線

仲量行：亞洲資本歐美投資飆

香港文匯報訊 仲量聯行昨日發布2011年《全球資本流動》年終報告顯示，去年全球商業房地產直接投資額4,106億美元，同比增長28%。其中，亞洲投資者在美洲及歐洲投資分別增長130%及42%。該行預期，今年全球投資交易額有望與去年相當，但下行風險仍很顯著。

仲量聯行全球資本市場研究總監David Green-Morgan表示，儘管過去兩年經歷金融危機，但商業房地產依然是眾多投資者的核心資產類別。而歐洲市場的交易活動更是出乎大多數人的預料，領跑歐洲增長的是法國，該國國內及跨境投資交易額實現翻番，從第三季度的34億美元增至第四季度的76億美元，推動該國全年投資額同比高55%。

跨境投資比例上升

另一方面，環球跨境投資活動在去年第三和第四季度所佔比例均為30%。從全年來看，投資者對跨境投資相當看好，跨境投資交易所佔比例從2010年的27%增至去年的31%。而去年的跨境購買交易總額接近1,250億美元，同比增幅達到47%。

地區方面，倫敦依然是全球投資交易最為活躍城市，去年交易額243億美元。而全球投資交易最活躍十大城市中，亞太地區佔第4至第6名及第8至9名共五個席位，依次為東京、新加坡、香港、首爾及上海。其中，上海去年投資交易額72億美元，從2010年第13位躍升至第9位。仲量聯行國際資本集團亞太區總監Alistair Meadows表示，「亞太資本，包括機構資本和私人資本，在本地區內外的跨境交易日趨活躍。例如，亞洲投資者在美洲的投資額增長130%，達到23億美元；而亞洲投資者對倫敦市場日益增長的興趣也使他們在歐洲的交易額同比增長42%，達到56億美元。」

上海萊坊新委兩董事

香港文匯報訊 國際物業顧問萊坊宣佈委任兩位商業物業代理部主管，楊松出任該公司中國區商業物業代理部董事，領導上海商業物業代理團隊，同時張延軍獲委任為上海區商業物業代理部董事，督導寫字樓代理團隊。上海萊坊董事總經理葛漢文表示：「是次委任標誌萊坊積極拓展中國業務，而楊松及張延軍加入的商業物業代理部最近大幅增聘管理人員，令公司員工數目自2011年6月以來增加45%。在加強租戶代表團隊的同時，上海萊坊新成立國際投資部和綜合項目顧問及代理服務部，標誌我們將在今年大展拳腳。」

澳門「御海．南灣」獲8千查詢

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 由華人置業發展的澳門氹仔「御海．南灣」，項目自命名以來共接獲逾8,000個查詢，當中約40%來自澳門本土客戶，約30%來自香港，其餘約30%則來自內地。該項目1A期總樓面面積約51萬平方呎，提供約360個單位，面積由1,200平方呎至7,000平方呎不等。

華人置業集團副主席劉鳴煒表示，近年澳門經濟迅速起飛，政府以路氹金光大道為發展重點，規劃包括世界級休閒度假酒店及娛樂設施、國際級會展場地、大型表演場館、時尚購物中心及主題公園，總投資高達百億美元，刺激區內豪宅需求。