買家盲搶盤 發展商搶地

九肚山豪宅地10財團爭奪 看好大單位潛力

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港樓價指數再創新高，買家盲搶盤，發展商則搶地，樓市陷入非理性亢奮。正當太古東半山豪宅OPUS HONG KONG傳出的每呎7.5萬元「天價」成交之際，昨日九肚山豪宅地皮截標大收旺場，共接獲10份標書，反應非常理想。反映在港府針對性推出大量「限呎」地皮的同時，發展商則看好將來大單位的升值潛力。地產建設商會執委會主席梁志堅昨認為，新政府不會打壓樓價，有信心樓市長遠每年平穩升10%。

地政總署發言人表示，昨日截標的沙田九肚山第56A區(B3及4地盤)共接獲10份標書，同日截標的坪洲坪利路亦接獲8份。現場所見，入標九肚山地皮的發展商包括長實、恒基、新地、新世界發展、會德豐地產、信置、嘉華、百利保、南豐，除長實及南豐未有透露外，其他7間財團全部獨資競投，永泰則與萬泰合組財團入標。

市場估值25億至34.9億

事實上，今次地皮的投資金額不小，市場估值約25億至34.9億元，樓面呎價約7,860至1.1萬元，多個財團選擇獨資競投，明顯對地皮日後發展有信心，並且興趣非常濃厚。

美聯測量師行董事林子彬表示，九肚用地招標反應不俗，反映優質豪宅地段需求殷切。參考今年5月份招標售出的沙田九肚山第56A區B5低密度豪宅地盤，每呎樓面成交價約10,551元，是次推出的B3及4地盤規模較大，沒有限呎及限量的條款，設計較具彈性，料可作洋房及分層豪宅混合發展，市場罕有，故對發展商有吸引力。

不限呎不限量 吸引力大

有測量師指出，港府近年銳意增加細單位供應，去年就曾推出多幅限呎地皮，港鐵大型項目亦增加限呎單位的比例，動輒涉及數千個細單位，而為保證單位供應，亦推出限量條款等限制發展商的單位供應，發展商預期日後細單位增加，大單位必然渴市，故此均勇於出會投豪宅地皮，造成今次九肚豪宅地備受熱捧的景象。

目前九肚山已售出三幅地皮，除上述的B5、B3及4地盤外，去年8月亦售出有限量條款的A地盤，當時地皮在拍賣場上竟然「一口價」55億元就拍出，樓面地價僅5,332元，可見限量條款對地皮的吸引力有相當大的阻礙。

據悉，昨日截標的B3及4地盤，地皮面積212,051方呎，可建樓面318,076方呎。發展商需負責地盤東北面斜坡範圍內的地質勘探及山泥傾瀉的預防及相關整治工程。百利保地產部總經理衛振聲表示，投標已考慮了斜坡因素，九肚山地皮是傳統豪宅區，因此有興趣入標。

坪洲地接8標書 估值參差

另一幅坪洲坪利路細地，昨亦接8份標書，但反應相比之前同區推出的土地為遜。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，信置今年率先以樓面呎價500餘元投得坪洲首幅地皮後，隨後招標的坪洲東灣用地隨即吸引30組財團入標，不過地皮最終以樓面呎價1,500元批出，令昨天截標的坪洲地估值推高，在「執平貨」熱潮冷卻下，8份標書已算理想。

今次坪洲地更吸引以發展離島地產為主的香港興業獨資入標，另外，曾投得隔鄰地盤的信置亦有獨資入標競投。據悉，地盤面積55,973方呎，可建總樓面55,973方呎，其中住宅部分最多34,445方呎，商業部分最多21,528方呎。業界估值則介乎3,019萬至1.007億元，樓面呎價540至1,799元。

九肚山第56A區地盤位置圖

■昨日截標的沙田九肚山第56A區(B3及4地盤)，圖紅圈所示。

九肚山及坪洲地皮小檔案

地點	九肚山第56A區（B3及4地盤）	坪洲坪利路（丈量約份地段第678號）
地盤面積(呎)	212,051	55,973
地積比率(倍)	1.5	1
可建樓面(呎)	318,076	55,973
市場估值(元)	約25億至34.9億	約3,019萬-至1.007億
樓面地價(元)	7,860至11,000	540至1,799
接獲標書	10份	8份
入標財團	長實、恒基、新地、信置、嘉華	信置、香港興業等
	、新世界發展、會德豐地產、南豐	
	、百利保、永泰與萬泰合組財團	

製表：實習記者 彭楚華

地產界提10招穩樓市

■梁志堅認為，供求能夠達到平衡，樓價就不會大升大跌。 黃嘉銘 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、黃嘉銘、陳遠威、方楚茵) 本港樓價突破九七高位後未止升，穆迪出報告指出，本地地產股將受惠樓價創新高，但亦提醒港府出招干預的風險有所提升。有地產界人士則提出10招穩樓市。

地建會：樓市未見泡沫

地建商會執委會主席梁志堅認為，目前本港樓市仍未見有泡沫，成交以市價居多，高價成交僅個別例子，部分成交亦出現虧損。之前樓價急速上升乃因為過去2年多政府的土地供應太少所致，然而由於香港地少人多、意欲提升居住質素及上車的人士眾多，加上外圍環境令來港投資的人數增加，故認為樓價長遠會每年維持10%的平穩增長，這對發展商、買家及賣家都有利，是三贏的局面。

樓價長遠可每年穩升10%

他認同，新政府需平衡各方面的需要。有市民投訴未能「上車」，以及公屋等候時間過長，他同意政府要加快公屋上樓時間至1年多或2年；至於居屋，若政府認為有需要推出，他不會反對，最重要是能夠達致供求平衡，但政府需自行決定供應量。他認為，過去一年政府加推土地供應會於未來兩至三年內增加，但未必會影響將來樓市。若供求能夠達到平衡，樓價就不會大升大跌。

美聯：註冊量遠遜高峰

美聯集團(1200)主席兼董事總經理黃建業亦認為目前樓市並非過熱，只是市場情緒過熱，令樓市交投出現反覆上落的情況，而現時樓市的註冊量仍遠遜於高峰期。他建議政府維持具彈性的房策，並獻計10招令樓市健康及正常發展，包括：彈性房策、增闢新土地來源、增加勾地表內的地皮及多元性、放寬地積比、加快市區重建、 補地價程序簡化、放寬樓花預售期、 居屋推長樓花、「置安心」轉租為賣及取消額外印花稅（SSD）。

銀公：樓市風險仍健康

銀行公會主席馮婉眉認為，本港樓市連升兩周，主要是由於市場預料中美雙方均會推出寬鬆政策，加上樓市投資風險較低，而新政府亦未有太大政策改變，促使資金流入樓市。她稱，樓市表現對銀行風險而言仍健康，料新造按揭有增加，現時樓市主要是用家入市，按揭成數不高，樓價受自住買家及投資資金帶動，並非銀行的樓宇按揭引起。她建議市民應量力而為，預防息口有機會上升。

黃建業穩樓市10招

1. 彈性房策
2. 增闢新土地來源
3. 增加勾地表內的地皮及多元性
4. 放寬地積比
5. 加快市區重建
6. 補地價程序簡化
7. 放寬樓花預售期
8. 居屋推長樓花
9. 「置安心」轉租為賣
10. 取消SSD

樓價再創新高 港島區升幅勁

■港島區樓價8周內三度創歷史新高。圖為太古城。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新政府上場後表明不會推低樓價，又不是時候推港人港地，及宣佈准白表進入居屋第二市場，刺激上車及換樓客入市意慾，本地樓市升溫，樓價連升兩周，樓價指數持續創新高，反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報107.18點，續創歷史新高，按周上升0.31%，並連升2周共1.32%，比97年高峰位還要高4%。

大型屋苑樓價升幅贏豪宅

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報105.22點，亦續創歷史新高，按周上升0.35%，並連升2周共1.83%。CCL Mass的表現較CCL優勝，CCL Mass近4周累升3.16%，而同期CCL累升2.14%，顯示用家對上車及換樓需求增加，中低價住宅備受追捧，大型屋苑樓價升幅較整體樓市更加突出，明顯跑贏豪宅市場。

新界樓價連升三周後微跌

四區大型屋苑樓價指數方面，以港島區的樓價升幅較大，港島區指數在8周內三度創歷史新高，最新報117.33點，創歷史新高，按周升1.12%，並連升2周共2.72%，相信可以掀起新一輪升浪。九龍區指數報106.25點，續創97後新高，按周升0.33%，並連升6周共3.90%。不過，新界東及新界西樓價錄得跌幅。新界東區指數報101.59點，按周跌0.09%。新界西區指數報86.01點，結束三周連升，按周跌0.50%。

近期二手樓交投火熱，屋苑呎價屢創新高，長沙灣昇悅居一個409呎1房單位，剛以約409萬元承接，呎價約8,213元，創同類型單位呎價新高。香港置業張志文指，該單位為昇悅居5座高層A室，建築面積約498方呎。

買家搶盤亦相當熾熱，紅磡黃埔花園第4期1座中層C室的743呎3房戶，業主放盤6小時內已火速獲買家承接，香港置業陳紹眉表示，此名區內客已部署入市近月，見有優質單位放盤，火速以620萬元承接。

二手交投旺 有不睇樓成交

屯門富健花園錄得區內上車客「即睇即買」成交個案，祥益黃慶德表示，該單位為第6座低層G室，建築面積693呎，剛獲一名區內上車客「即睇即買」以170萬(居屋第二市場價)購入自用，呎價2,453元。

有投資者見樓市暢旺，索性「盲搶」即不睇樓斥資購入連租約物業。世紀21富山地產馮靜宜表示，飛鵝山峻弦第3座低層C室三房戶，獲外區投資者不睇樓以730萬元連租約承接，建築面積956方呎。

新盤趕出籠 內地路演吸客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市況向好，新盤爭相出擊、增優惠及加價加推。新世界、恒基地產及培新合作的烏溪沙迎海1期售樓紙可望月內批出，下月推售。恒基地產營業部總經理林達民表示，計劃首批先推特色戶。

迎海下月推售 內地客料佔20%

林達民指出，迎海1期早前於香港及內地進行兩個路演，其中香港吸引逾10萬人參觀，當中10%客戶主動留下資料，約佔1萬人，來自西安、上海、長沙、北京等亦已有2,000名內地客戶計劃稍後來香港參觀。項目於香港、內地、台灣及新加坡的路演會持續進行超過1個月，他估計，內地客比例佔20%，亦有部分海外客戶。

新世界發展營業及市務總經理鄭靜如表示，發展商特別招聘了一隊為數15人的精英出任「迎海推廣大使」，並於昨日起於「馬鞍山新港城中心」路演中，負責向參觀市民講解項目的各項特點。

林達民又稱，恒地於大埔道188號曉尚計劃9月推售，至於西半山天匯亦會於下半年再作推廣，但他不評論日前東半山OPUS HONG KONG 8樓以呎價約7.5萬元成交，打破全港分層豪宅呎價紀錄，比天匯66樓A複式戶呎價還高，天匯會否因應市況加價重推。

峻瀅推低息吸客 下周提價約5%

為加快清貨，長實地產投資董事郭子威表示，將軍澳峻瀅於本周末提供超低息按揭優惠，首8個月利息為P-3.99%（實際按息為1.26%），只限首3名買家。他續稱，峻瀅擬於下周起提價3%至5%，加價後部分高層呎價高達7,500元，將創出該項目分層新高。另外，長實於本周末會於上海進行5場峻瀅推介會，預期有2,000名內地客參加，並會安排客戶月底到港參觀，如成功購入單位，發展商將送出兩位機票連酒店住宿，預期總支出20萬元。據悉，峻瀅尚有20伙待售。

中巴柴灣車廠重新申建住宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 蹉跎超過10年時間的中巴柴灣舊中華汽車巴士廠，昨重新向城規會呈交規劃許可申請，為增加「闖關」勝算，新方案大縮規模25.23%，計劃以6倍地積比率，興建3幢38至41層高的住宅大廈(包括2層地庫及1層平台)，可建樓面約694,278方呎，提供780伙，平均單位面積約888方呎，預計日後將提供大單位為主。

大縮規模25% 增闖關勝算

據悉，地盤所處的綜合發展區(1)地帶，佔地達115,713方呎，35%屬於政府土地。按規劃意向，可建地積比率達8.6倍，提供樓面928,589方呎，但今次發展商主動將地積比率降低至6倍，樓面減少25.23%，並配合剛修訂的高度限制，將建築物高度降至133至140米(主水平基準以上，下同)，希望藉此增加通過城規會的機會。

提供780伙 料大單位為主

地盤2002年時曾經批准興建住宅，但後來規劃許可逾期，2008年的修訂計劃亦未通過，被城規會指建築物高度過高，欠缺規劃、設計優點等而拒絕。翻查資料，發展商過去兩次發展方案用盡地積比率，高度更由193增至205.65米，提供單位由2002年的1,316伙，一直遞減至2008年的1,175伙。

另外，申請長達6年的恒基北角京華道的亞洲凍倉項目，昨亦重新修訂計劃呈交重建商廈的申請。資料顯示，恒基自2005年8月斥6.2億元購入這幅臨海靚地後，一直於發展住宅或商廈之間搖擺不定，令重建計劃一拖再拖，6年期間兩次申請建商廈被拒，但住宅發展則批准，惟恒基一直未放棄發展商廈計劃。

恒基北角凍倉再申建商廈

規劃署之前拒絕興建商廈的理由，是因為發展規模過大，不符合地區規劃意向，故今次發展商明顯有備而來，將地盤拆分成南北兩面，南面建商廈，北面靠海則劃為非建築物地帶，設緩衝帶增加與東區走廊的距離，又美化京華道街道，增加綠化率等。申建的地積比率亦由之前的13.5倍降至11倍，高度由133米降至110米，發展樓面由40.33萬方呎減至32.98萬方呎，減幅18%，樓層由30層降至25層。

大埔半山洲一帶，有財團申請在綠化地帶上興建49幢3層高獨立屋，涉及地盤面積達262,103方呎。消息指，財團為與恒基有關的人士。