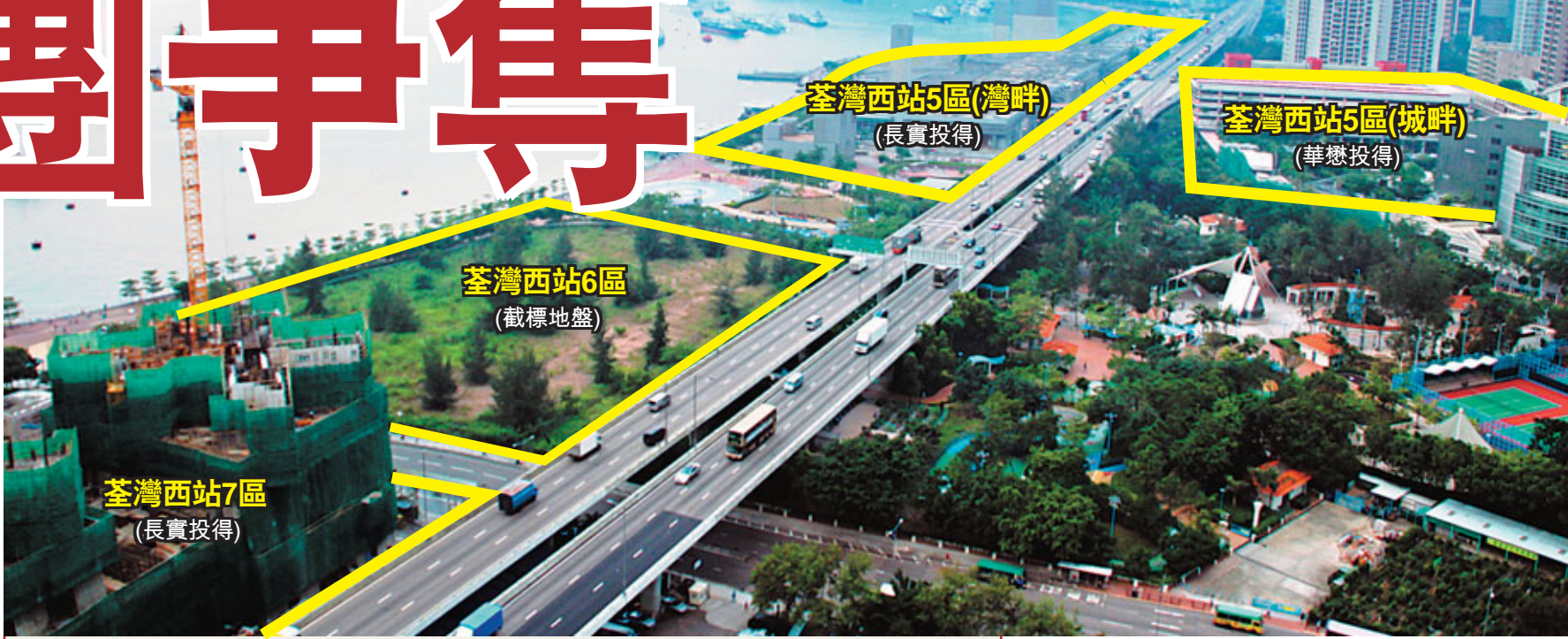


樓市反彈成交旺 「麵粉」更搶手 荃灣西站雙限地 8財團爭奪



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、黃子慢)上周出爐的施政報告,雖然對「重中之重」的房屋政策重墨濃彩,然由於新措施主要涉及增加中長期的土地供應,短期措施欠奉,樓市即時反彈。西鐵荃灣西站6區昨日截標,雖然附帶限呎條款和其他發展要求,發展商仍然爭相搶地,最後共收到8份標書。除長實、新地、恒基等大型發展商外,一眾中小型發展商亦主動出擊搶地,反映地產商對樓市仍樂觀。

施政報告後的首個周六,樓市即時反彈,一、二手成交大收旺場。「麵包」有價,「麵粉」自然更加搶手。地鐵發言人公布,昨日截標的西鐵荃灣西站6區,一共接獲8份標書。綜合市場資料,入標財團包括長實、新世界、恒基、會德豐地產、華懋、嘉華、由永泰及信置合組的財團,以及近日正在售賣新樓的新地。

反映發展商對後市有信心

發展商美聯測量師行董事林子彬表示,雖然施政報告提出未來將陸續有穩定的土地供應,但大多為中長線計劃,對是次入標反應未見太大影響,從昨日荃灣西站6區入標反應熱烈情況,反映發展商對後市有信心。林子彬又指,項目為限呎限地,在設計彈性上存在一定限制,而興建體育館亦會增加發展成本,相信將反映在將來入標價上。

嘉華會德豐透獨資競投

日前,特首梁振英稱,倘出現一手新盤囤積現象,政府不排除開徵一手物業空置稅,但有聞言論似乎未影響發展商投地意慾。嘉華國際(香港地產)發展總經理尹紫薇昨日於入標後回應記者提問時亦指,有關措施仍未有任何實質內容,故不會影響入標決定。她又透露公司獨資競投,認為項目地點及景觀好,入標價會跟據市況及發展成本而定。

會德豐地產高級經理(物業估價及研究)何偉錦稱,公司今次以獨資入標,因為項目符合公司發展需求,並已將施政報告對樓價的影響列入考慮範圍。

根據資料,西鐵荃灣西站6區位置近海,佔地148,586方呎,可涉及樓面675,021方呎,可興建2幢住宅物業,涉及總樓面達80.4萬方呎,其中住宅樓面約675,021方呎,可提供894個單位,有限呎條款,其中58%單位(約520呎)實用面積不可多於538方呎。至於尚餘129,168方呎樓面,須興建公眾體育中心,由中標財團承建。

市場估值26.4億至29億元

除有限呎條款外,上述地塊的投標者尚需預繳1.5億元訂金,項目不能夠興建複式、相連戶等特色單位,而單位內附設的電器及廚櫃亦有實而不華要求。市場對地皮估值由26.4億至29億元,樓面地價約3,910至4,300元。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚認為,雖然項目限制多多,但認為對地價影響有限,以限建特色單位為例,佔地盤價只很少部分,最多影響日後「叫高開低」的開售策略。



長實代表入標。新地代表入標。新世界代表入標。恒基代表入標。會德豐代表入標。永泰代表入標。嘉華尹紫薇入標。華懋代表入標。攝影：張偉民

擴版圖 長實華懋志在必得

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)荃灣西站8個入標財團中,以長實、華懋中標的呼聲最高,因為兩間財團都於區內有大量發展經驗,其中長實已投得荃灣兩幅大型住宅地皮,若今次再下一城,於區內發展的單位數量將高達5,054伙,名副其實成為「荃灣西大地主」。華懋對荃灣西亦有「情愫結」,除發展「旗艦」如心廣場外,去年初亦投得荃灣西站5區(城畔)。

長實已奪同區兩大大型地皮

現場所見,長實、華懋兩個財團昨都有派代表到場入標,顯然都對項目志在必得。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示,長實於該區已有2個發展地盤,加上荃灣西站7區準備推售,為免影響售價,今次競投荃灣西站6區,出價一定不會過低。

參考去年8月長實投得的荃灣西站5區(灣畔)的樓面地價約4,300元,他預計荃灣西站6區的每呎樓

面地價約4,000元,估值約27億元。預計日後建成住宅的出售價價將達8,000元左右。

若再下一城共供應5054伙

翻查資料,西鐵荃灣西站由2008年至今一共有4塊地皮推出,長實投得當中2塊,分別為荃灣西站5區(灣畔)及荃灣西站7區,可供4,160伙,若今次再投得荃灣西站6區,於區內發展的單位數量將高達5,054伙。華懋方面,除投得荃灣西站5區(城畔)外,亦持有如心廣場等「旗艦」發展項目。

荃灣西站於施政報告前有18個財團入意向,今次入標數量8份,僅佔當中44%,張翹楚認為反應已算不錯,與荃灣西其餘3幅地皮相比,反應亦最熱。因為荃灣西區發展成熟,汲取之前將軍澳的招標情況,協同效應的作用明顯愈來愈顯,相信除長實及華懋對地皮有興趣,其他發展商亦不會「放軟手腳」,隨時可能殺出「程咬金」。

蔡涯棉：有「遠水」好過無



香港文匯報訊(記者 涂若奔)政府的房屋策略未能為樓市降溫,長遠房屋策略督導委員會委員蔡涯棉(見圖)回應稱,這是由於樓市暫時仍處於供不應求狀態導致。對於外界批評發表的施政報告「遠水不能救近火」,他笑稱「有遠水都好過冇」,又稱其實施政報告有提出短期供應的措施,但被市場忽略。據他統計和計算,過去每年的樓花供應約6,000至9,000個,但今後每年將增加至1.8萬個,實際供應已經多了很多。

蔡涯棉昨日出席活動表示,去年10月底BSD推出後樓市一直淡靜,過去兩個月成交減少了50%,意味著「某些用家的需求在不斷累積」。由於施政報告未出新辣招,市場預期樓市會繼續升,令不少買家產生了「羊群心理而積極入市」。「究竟入市的是累積的剛性需求、用家出來買樓,還是投資者重新入市?」他稱需觀察一段時間才能清楚。

推辣招容易 增供應才難

有聲音批評政府沒有推出新辣招,蔡涯棉再三「解畫」,稱辣招對政府而言反是最容易的事,「一宣布,5分鐘後就有效」,且辣招是「重藥」,雖一時壓抑住需求,但可能帶來後遺症。相比之下,增加土地供應才是難事,因為收地前要先與區議會談判、商量,是「艱苦的過程」。此外香港不單有需要置業的人士,也有百萬個以上自住業主,政府有需要做好平衡工作。

他又指,過去許多私人樓宇預售樓花,由於程序和其因素導致地政總署審批時間偏長。而此次施政報告將中長期供應予以提前,「五年的提前到三四年,三四年的提前到兩年,此舉已令短期供應增加」。又引述數據稱梁振英上任後已經批出8,000個樓花,目前正在處理的達1.2萬個,速度已較前大為提高。

租管恐降業主放租意願

有市民抱怨港租金上漲過快,建議政府實行租金管制。蔡涯棉認為,對商業樓宇和店舖不應實行租金管制,因為商業行為應由商業因素來決定。至於住宅方面,他指此項港英政府雖然實行過管制,但涉及樓宇量不足1%,且回歸後於1998年已撤銷;而管制後會導致業主放租的意願降低,造成市面上的租盤更少,對市民反而不利。

佔入息13.5倍 港樓價冠全球

另外據彭博通訊社報道,美國Demographia最新公布的一項調查指,香港再度獲得「全球最昂貴樓市」的評價。港樓價相當於市民收入的13.5倍,不僅是全球最高,亦較去年的12.6倍進一步增加,而緊隨其後的澳洲僅6.5倍。不過,該調查亦承認,香港政府已採取「加強印花稅」等措施遏制樓價,相信如果樓市再次熾熱,政府將「毫不猶豫地」推出更多招數穩定房價。

藍天海岸車位首日沽逾半

香港文匯報訊(記者 周穎)對於日前傳出炒熱的東涌藍天海岸昨日起一連三日推出468個車位發售,以先登記後抽籤方式發售,並已超額認購1.7倍,昨首日沽出逾250個車位。發展商規定簽署正式買賣合約前不准轉售以打擊炒風。但買賣雙方則可透過自行簽署轉售協議書炒賣。發展商認為,據觀察首日市場反應,買家購入車位多為自用。

簽約前禁轉讓 只售業主住客

香港興業高級銷售及市務經理陳秀珍表示,旗下藍天海岸一連三日推出468個車位發售,以先登記後抽籤方式發售,市場共收票約近1,300張,超額認購1.7倍,車位售價由58萬至68萬元,估計車位售價可套現2.9億元。昨首日推出約260個車位,早上推出60個,沽出59個,截至晚上八時,全日累積沽

出逾250個車位,市場反應理想。

對於車位推售,市場傳出炒熱消息。她認為,為打擊炒風,集團推出一系列措施,包括以登記抽籤形式開售,每名買家只可限購一個車位,登記買家只限業主或住客,簽署正式買賣合約前不准轉售。而屋苑車場亦規定,車位只限業主或住客使用。只要買家於正式簽署買賣合約後轉售,即不算為炒賣,據首日市場反應,買家購入車位多為自用。

銅鑼灣停車場6500萬放售

另外,趁車位有價有市,銅鑼灣新時代中心3層停車場以6,500萬放售。美聯物業表示,該停車場位於銅鑼灣謝斐道393號,設33個車位,並以月租13萬租予一間物業公司,租金回報率2.4厘。

麥格理：空置稅執行有難度

香港文匯報訊(記者 方楚茵、涂若奔)特首梁振英日前稱,如有發展商囤積住宅單位的情況,不排除開徵住宅空置稅。至於目前是否有需要開徵?投資銀行麥格理亦發表研究報告指出,倘若特首梁振英提出開徵住宅空置稅,該行相信即使落實開徵,對本港一手樓市影響仍然輕微。

樓價料續升 政府或再出招

麥格理引用中原資料表示,截至去年底可售的存貨單位約7,000個,較去年售出的1.27萬個佔比較輕。二手樓市方面,400至700方呎單位及700至1,000方呎單位的空置率亦分別只有4%及7%。故該行認為若要開徵住宅空置稅,可能

在執行上有一定難度。該行預料本港下月樓價或升2%,不排除政府再推調控樓市措施,並因買家印花稅(BSD)措施見效,未來有機會效法新加坡就非首次置業買家開徵BSD。

長遠房屋策略督導委員會委員蔡涯棉昨日表示,目前整體空置率僅4%,一手樓貨尾約為4,000個,情況並不嚴重,不會影響樓市大局。又認為應先了解該4000個單位的具體情況,比如空置時間多長,是豪宅還是中小型住宅,是否集中於某個區域等,調查清楚再作決定。據過往經驗,發展商取得預售樓花許可證後都會快速推售樓盤,做到「貨如輪轉」,因此本港樓市存貨並不算多。

版面導讀

要聞 著名軍事專家羅援少將指出,中國須防日本就釣魚台問題發動挑釁。他說,日本若堵死談判之路,中國只能丟掉幻想,準備戰鬥。他稱中國在戰爭中有必勝把握。詳刊A4

要聞 向來口沒遮攔的日本副首相麻生太郎,又在公開場合談及長者等末期病人醫療費用高昂時,竟聲言「應該讓病人趕快死去」。言論引起全日本輿論嘩然。詳刊A6

國際 奧巴馬於今日凌晨在華盛頓舉行就職典禮,典禮的參加人數一減再減,降至50至70萬,遠少過4年前的180萬。據了解,奧巴馬的就職演講提及美國的核心價值。詳刊A13

港聞 針對新界北區水貨客活動對居民造成滋擾,警方昨日連同入境處、海關及食環署等部門採取聯合行動,在粉嶺及上水多個水貨活動黑點掃蕩,至深夜拘捕近百人。詳刊A20

教育 北區小一學位不足,有本地家長強烈要求當局引入「原區優先入學」機制,但有資深小學校長擔心,這變相歧視跨境家庭,更有法律界人士警告這違反基本法。詳刊A21

娛樂 亞視《2012亞洲小姐競選》昨晚誕生,九個獎項名花得主,冠軍由來自台灣的港澳賽區的代表陳彥蓉榮膺,她同時奪得「亞洲女性魅力大獎」成為雙料冠軍。詳刊A33