

# 屋宇署：全港3月份僅落成8伙

香港文匯報訊（記者 黃子慢）政府近年積極增加土地供應，惟早年政府推行勾地制度時，加上政府運用需求管理手法壓抑樓市，發展商放慢項目發展步伐，令今年首季私宅動工量及落成量處於極低水平。屋宇署公布，3月份全港只有2個私人住宅項目正式落成，單位總數8伙，較2月份銳減近68%，更創近29個月新低。首季累積私宅落成量只有236伙，只佔政府預測全年私宅落成量1.3萬伙的1.7%。

嘉閣研究部主管周滿傑表示，綜合今年首季累積私宅落成量只有236伙，較去年同期的519伙減少55%外，並創下93年屋宇署公布每月數字以來的同期新低；有關數字只佔政府預測全年私宅落成量13,550伙的1.7%，似乎遠遠偏離應有進度。據資料顯示，上月落成私宅項目只有2個，分別位於山頂白加道28號的洋房項目，涉及7伙；另於又一村牡丹路17號項目只有1伙。周氏指，由於官地銷售曾於07年底至09年初期出現一段真空期，金融海嘯爆發後的09年，發展商大大減少在私人市場吸納土地，導致2009年及2010年期間的私宅動工量陷入低谷。

按照上述兩年私宅動工量，加上一般私宅項目30至36個月的發展期順延推算，估計2013年私宅落成量大概只有1.3萬伙，會較2012年的10,149伙增加28%，但相信仍遠遠不足應付每年2萬伙的市場自然需求，預期今年住宅單位供不應求的情況仍然持續。

## 長實波老道地王獲批5幢住宅

屋宇署批出21份圖則，批則項目中，包括長實位於半山波老道項目，獲批建5幢18至22層分層住宅(建於3至4層地庫上)，設1幢4層康樂設施，提供住宅樓面約43.5萬方呎。長實於2011年以116.5億元拍得該地皮，當時每方呎樓面成交約26763元。國連順集團旗下



屋宇署新批出21份圖則中，包括長實位於半山波老道項目，以及國連順集團旗下薄扶林碧荔道37及39號。圖為西半山薄扶林道一帶的豪宅。

薄扶林碧荔道37及39號獲批重大修訂，新方案為興建6幢3層高住宅，總樓面2.09萬方呎。

## 前龍門酒樓地准建27層商住樓

恒生銀行旗下莊士敦道130至136號(前龍門大酒樓)、138、140及142號獲批建一幢27層高商住物業，其中住宅

樓面為5.79萬方呎，非住宅樓面為1.74萬方呎。

美麗華酒店於2010年斥資6,400萬元購入的赤柱大街88號，批建1幢10層高的酒店，樓面約8,190方呎。而會德豐於紅磡紅鸞道及建灣街項目，獲批建2幢2層高及2幢15層高的商業項目，總樓面達59.28萬方呎。

# 經絡：現樓按揭上月增13%

香港文匯報訊（記者 方楚茵）據經絡研究部數據顯示，4月份現樓按揭註冊錄得7,964宗，較三月份的7,071宗增加12.6%，創三個月新高，今年首4個月，累計現樓按揭註冊量則共錄得31,637宗，較去年同期的18,603宗增加七成。該公司首席經濟分析師劉國園指，本年至今按揭市場表現雖較去年同期優勝，但政府於2月下旬再出招及收緊按揭措施，加上銀行於3月調高新造按揭息率等因素，相信按揭市場將進入調整期，次季現樓按揭註冊量有機會跌至僅2萬宗水平，較首季減少15%。

劉國園指，數據反映按揭息差距令個別受惠的中小型銀行市佔率顯著增加，4月份四大銀行與中小型銀行之市佔率分別為64.4%及35.6%，兩者差距按月收窄3.2個百分點。累計今年首4個月現樓按揭，中銀香港仍居首位，累計首4個月的現樓按揭，中銀香港市佔率達19.8%，第2位為匯豐佔17.1%，恒生則居第3位佔15.2%。

## 樓花按揭增65% 渣打佔比居首

四月份樓花按揭錄得576宗，較三月份的346宗增加六成半，新盤「尚悅」錄得400宗，佔樓花按揭市場比例近七成，其次為「溢珮·天賦海灣」，錄得44宗，佔7.6%，「天晉II」及「溱岸8號」分別錄35宗及17宗。

樓花按揭方面，渣打連續4個月成榜首，4月份市佔率按月增加1.2個百分點至27.8%，中銀香港及匯豐分居第2及第3位。累計今年首4個月，樓花按揭註冊錄得2,291宗，與去年同期1,565宗比較，大升46.4%。渣打居首，市佔率達25.3%，次為中銀香港，恒生排第三。劉氏預期，今年樓花按揭註冊量遠勝去年，不過《一手住宅物業銷售條例》生效，加上新辣招與銀行加息雙重夾擊，短期內將影響新盤承接力，下半年升勢料減慢。

# 環匯廣場提價3%加推

涉及樓面面積約10.36萬方呎，平均呎價9,600元。

## 演藝界及實業家購全層

林達民說他滿意銷情表現，買家以用家為主，包括演藝界人士及實業家，最大手為一名實業家斥資約2億元買入2層作自用，主要因為其原租用寫字樓，因寫字樓租金高企改為買寫字樓作總部，至於演藝界人士買入的一層作自用，其看中此大廈的設計新穎，具創意。由於市場需求大，早前計劃項目會預留一半單位用作出租的計劃會修訂，將因應市況加推單位，加幅3%至5%。

協成行集團董事總經理方文雄指出，政府連番出招對市場有影響，相對一手盤而言，商業項目相對影響少一點，目前有不少買家以一層一層洽購，亦有不少想買半層或少一點銀碼的單位，但要遲一步再考慮拆細方案，現時仍期望大部分以一層一層樓面來銷售。

## 恒基季內擬推3住宅新盤

另外，一手住宅銷售條例實施四天，新盤銷情轉熱，但毋礙發展商推盤大計，林達民表示，系內15

個貨尾盤會分階段更新資料上架，其中元朗尚悅最快1周內更新資料重新發放新售樓書、價單等，本季內亦計劃推售3個全新住宅盤，涉及965伙。

林達民稱，新例下由恒基地產代理銷售的粉嶺逸峯已過度，對於新例下發展商如何適應，他坦言新例下發展商要好詳細陳述來配合，賣樓時因要向買家解約時提出一系列警告，令銷售時間比以往長。此外，要發展商於一年365天24小時內派發印刷本售樓書，亦是考驗發展商人手安排，而售樓書內每個單位尺寸要標明，令售樓書內有數百個標誌。至於買家方面，都歡迎新例，可增加賣樓透明度、準確度、無遮無掩，只是用實呎報價要有適應期，但他指出新例下大難題已解決，未來分階段把系內15個貨尾盤更新資料重新發放新售樓書、價單等。

林達民指出，計劃本季內推售的3個住宅新盤，包括九龍界限街68號(前九龍麗東酒店重建項目)曉珀，提供41伙，九龍界限街51號曉珀，提供59伙，及與新世界合作的烏溪沙迎海2期，提供865伙。

根據一手住宅銷售網資料昨晚9時05分顯示，太古地產於何文田DUNBAR PLACE昨售出1伙，為10樓C室，售價2,438.3萬元。



恒基兆業地產營業部總經理林達民表示，「環匯廣場」全數推出5張價單內的11層樓層單位及26個車位，在不足一星期內售罄，合共套現逾10.26億港元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府連番出招令住宅交投急跌下，資金轉戰商業項目，由恒地及協成行合作發展的黃竹坑商廈「環匯廣場」自上周三開售短短6天已售出11層及26個車位。恒地營業部總經理林達民昨表示，項目已套現10.26億元，昨日起因應需求加價3%至5%加推，每日加推一層，昨日加推15樓全層，建築呎價8,600元，建築面積9,770方呎，售價8,402.2萬元，及5樓2個車位，售價分別為102.1萬及105萬元。

林達民表示，環匯廣場共有25層，現已售出44%，

# 內地客繳22.5%重稅購尚巒兩伙

香港文匯報訊 中原豪宅梁惠卿表示，五一黃金周刺激內地客來港消費，不僅帶旺本地零售業，亦帶動北角區交投。有內地豪客更於假期內連環購入尚巒兩個單位，繳稅比例高達22.5%。成交單位尚巒高層F室，以780萬元成交，折合實用呎價19,598元。另一成交單位為中層D室，成交價760萬元，折合實用呎價約19,792元。據悉，該名內地投資客是次入市須繳付15%買家印花稅及7.5%雙倍印花稅，即合共22.5%或346.5萬元，稅款支出龐大。

# 英西敏寺新樓盤吸港客

香港文匯報訊（記者 黃子慢）本地樓市轉戰海外物業作投資，正好為地產業界提供商機。戴德梁行代理的倫敦西敏寺新樓盤The Courthouse於今日起至5月5日舉行展銷會。大中華區綜合住宅服務主管兼高級董事蔣尚禮昨出席活動時表示，目前本港市場因政府的樓控措施，令投資機會近乎絕跡。而本地投資者一向均有投資英國物業，其中心區高地段段的租金回報約3.3%，並預期明年樓價可上升5%。

## 129單位 買家獲贈車位

蔣尚禮指，是次項目合共提供129個單位，面積介乎400至2,500平方呎，呎價由1,400英鎊起。他稱，除頂層複式單位外，其他單位均會來港推售，而買家購買1房至3房單位可獲贈送車位。項目希望可吸引本地資深投資者，預計2014年第三季起可分批入伙。

他續指，目前英鎊匯價已有所下跌，利息低企，加上經濟已從谷底開始攀升，料當地樓價在未來5年的總升幅可達3成。他認為，項目所位於的地區西敏寺的樓價上升潛力高，在過去的15年間總升幅達3.1倍，成為倫敦東區之中最高者，而售價亦較傳統豪宅區Kensington and Chelsea低約28%。

蔣氏表示，現時海外市場不乏新晉投資者，更加有部分投資者於當地大學區購入單位以劏房形式出租，但情況並不普遍。另外，他稱，公司暫不會增加海外佔比來填補本地市場的流失，因要有合適的項目外，亦要看視本地市場的反應。

# 旺角兩蚊型GIC用地改住宅

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府逐步完成賣地內土地的規劃程序，以安排土地盡快推出市場成為「熟地」。規劃署最新透過修訂分區大綱圖，將旺角波油街及新填地街兩幅蚊型「政府、機構或社區」（GIC）用地，改為「住宅(甲類)」用途，料合共可以提供約113伙，兩地都已納入本財政年度年度賣地計劃內，最快明年2月推出招標。

## 提供113伙 明年2月招標

其中波油街與上海街交界地

皮，佔地約6,728方呎，鄰近長沙街休閑處，現時為臨時停車場，地盤擬議的地積比率分別7.5倍(純住宅)9倍(商住)，最高可建樓面約72,420方呎。若以平均單位面積約538方呎計，地皮料可提供93伙。地盤過去都被設置的2層高限，因考慮到旁邊的住宅發展，高限建議放寬至為主水平基準以上100米。

另一幅旺角新填地街322及324號地皮，佔地3046方呎，現臨時作為水務署工程用途，地盤亦呈長方形，擬議的地積比率分別7.5倍(純住宅)/9倍(商住)，可建樓面最多27,414方呎，鑑於這幅地皮太細，建議以小型住宅單位發展，實際可建數目視乎將來發展佈局而定，預料可建最少20伙。地皮之前亦設置2層高限，新建議下，高限改為主水平基準以上80米。

另外，當局亦展開沙中綫灣仔會展站上蓋發展研究，據規劃署呈交城規會的灣仔北分區計劃大綱圖，其中沙中綫會展站「綜合發展區」用地佔地達1.65公頃，由菲林明道伸延至海濱，將成為港島區近年罕有的大型土地供應。

# 中上環EIB商廈 逾11億全幢標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）韋堅信測量師行獲EIB集團委託以公開招標形式放售中上環文咸東街40至44號EIB商業大廈，物業將以「現狀」連租約出售，意向價約11億元以上，平均呎價12,800元，截標日期為6月19日。今次標售項目為一幢樓高27層的商業中心，建築面積共約86,005方呎，現時出租率100%，每月租金收入逾200萬元，韋堅信測量師行物業發展及投資董事許偉國表示，針對市場對高端飲食的需求有增無減，業主已將物業其中13層申請改為飲食及零售用途，預料完成改裝後，每層約3,500方呎的面積極適合高級食肆營運。

2013年5月3日 今日電視節目表 (星期五)									
<b>無線翡翠台</b> 6:00 恐龍王 6:25 瞬間看地球 6:30 香港早晨 8:55 瞬間看地球 9:00 交易現場 9:45 金融挑戰站 9:50 快樂接機 10:00 神離依約 11:30 包青天之碧血丹心 11:30 壹周刊及新聞提要 11:35 交易現場 11:45 新聞七點 12:40 宣傳易 12:45 交易現場 1:00 午間新聞 1:15 瞬間看地球 1:20 左右紅藍綠 1:25 都市閒情 2:10 宣傳易 2:15 今日VIP 2:40 我的天使媽媽 及 交易現場 2:45 四城計中計 3:15 寶島動物及交易現場 4:20 放學ICU 5:20 數碼暴龍合體大戰 5:50 財經新聞 5:55 情迷黑森林 及 新聞檔案 6:30 六點半新聞報導 6:55 天氣報告 7:00 頭條新聞 7:30 東張西望 8:00 愛·回家 8:30 神探高倫布 9:30 金枝怒孽 10:30 食平D 11:00 晚間新聞 11:35 新聞檔案 11:40 天氣報告 及 瞬間看地球 11:45 我的天使媽媽 11:50 娛樂頭條 12:00 今日財經 12:10 宣傳易 12:15 不速之約 1:20 宣傳易 1:25 今日VIP	<b>無線明珠台</b> 6:00 Bloomberg財經第一線 7:00 Bloomberg財經第一線 7:30 NBC世界新聞 8:00 普通話娛樂新聞報導 9:00 交易現場 10:00 金融行情 10:30 交易現場 11:00 金融行情 11:30 交易現場 11:32 金融行情 12:00 CCTV News - 直播 1:00 荷里活娛樂速遞 2:00 交易現場 2:03 金融行情 2:15 瞬間看地球 3:58 交易現場 4:00 開心咪嘍嘍 4:30 小童樂樂園 II 5:00 Scooby-Doo捉鬼敢死隊 II 5:30 LOSE II 6:00 普通話新聞 6:15 普通話財經報導 6:20 普通話天氣報告 及 普通話新聞 6:25 財經消息 6:35 高爾夫球雜誌 7:00 "藍" (II) 7:30 七點半新聞報導 7:50 天氣報告 7:55 瞬間看地球 8:00 現代古文明 8:35 寵物小寶貝 9:30 周五星級影院: 快樂小小姐 10:30 中國新聞報導 10:35 周五星級影院: 快樂小小姐 12:05 財經速遞 12:10 晚間新聞 12:25 瞬間看地球 12:30 荷里活娛樂速遞 12:35 港生活·港享受 1:25 全美超級模特新秀大賽 (XIV) 2:15 音樂熱點 2:30 Bloomberg財經第一線	<b>J2 數碼頻道</b> 9:00 在中國的故事 10:00 真愛趁現在 11:00 世界第一等 12:00 音樂工房 12:30 Big Boys Club 1:00 五福臨門 2:00 吉列合唱團 II 3:15 非常·杜拜 3:45 世界第一等 4:45 音樂工房 5:15 食天下 5:45 粵語生活 5:55 櫻桃小丸子 6:25 宇宙兄弟 7:00 娛樂新聞報導 7:30 真愛趁現在 8:30 自由發揮旅行團 9:25 誰上癮 9:30 變幸福吧 10:30 五指咒嗎嘍 11:30 Big Boys Club 12:00 Music Cat 0	<b>亞視本港台</b> 6:00 把酒當歌 6:30 亞洲早晨 8:40 ATV焦點 8:45 國際財經視野 9:15 理財博客之即時錦囊 10:15 通識小學堂 10:45 iFin@tv 10:50 ATV每日之歌 11:00 龍舟十三部 12:00 粵·潮流 12:20 馬上全接觸 12:25 當年今日 12:30 十二點半新聞/經濟快訊/天氣報告 1:00 理財博客之投資多面睇 2:25 iFin@tv 2:30 把酒當歌 3:00 左右紅藍綠 3:05 愛·潮流 3:20 ATV每日之歌 3:30 ATV亞洲小姐競選25th 亞姐百人 4:00 通識小學堂 4:30 深谷傳說 5:00 Tomica Hero 搜敵戰隊 5:30 驚天動地 / 當年今日 6:00 六點鐘新聞 6:35 ATV焦點 6:45 經濟快訊 6:50 體育快訊 6:55 天氣報告 7:00 ATV亞洲小姐競選25th 亞姐百人 7:28 iFin@tv 7:30 星動亞洲 8:30 風雲下 9:00 風雲錄/新萍蹤俠影 10:00 國際財經視野 / 當年今日 10:30 晚間新聞 10:55 ATV焦點 / 馬上全接觸 11:00 把酒當歌 11:35 愛·潮流 11:50 早晨先機 1:20 ATV每日之歌 1:30 星動亞洲	<b>亞視國際台</b> 6:00 Music 120 7:00 新聞早點-中國新聞報導 7:30 文化報道 8:00 奇風異俗 9:00 奇幻百寶箱 9:30 The Wiggles 10:00 中央電視台新聞-直播: 綜合新聞 10:30 文化報道 11:00 綜合新聞 11:30 喜中國 12:00 自然 12:30 中國新聞報導 12:50 Music 120 3:00 教育電視 4:00 好奇小花貓 4:30 動物大百科 5:00 反斗農場 5:30 亞洲普通話新聞 5:48 經濟快訊 5:55 天氣報告 6:00 中國新聞報導 6:25 東方 6:55 脈博 7:25 財經匯報 7:30 新聞及天氣報告 8:00 人物與政治 8:30 嶺南尋根之旅 9:00 觸不到的遺產 10:00 THE WORLD'S BEST DIET 11:00 夜間新聞 11:20 國際賽馬園 11:50 人物與政治 12:20 中國新聞報導 12:50 嶺南尋根之旅 1:20 歐洲藝壇點滴 1:50 觸不到的遺產 2:50 Music 120 12:28 特別節目 加油! 少年派 1:18 一套專視 1:22 五一之夜 2:12 一套專視 2:16 動物世界 2:46 特別節目 撒貝寧時間	<b>中央電視台-1 (數碼頻道)</b> 8:33 生活早參考 9:03 一套專視 9:07 天天飲食 9:22 一套專視 9:26 電視劇場 媽祖 10:17 電視劇場 媽祖 11:07 電視劇場 媽祖 11:54 一套專視 12:00 新聞30分 12:30 一套專視 12:35 今日說法 1:10 一套專視 1:12 電視劇場 馬永貞 1:58 一套專視 2:05 電視劇場 馬永貞 2:51 一套專視 2:57 電視劇場 馬永貞 3:43 一套專視 3:48 電視劇場 馬永貞 4:37 一套專視 4:39 生活提示 4:46 第一動畫樂園 5:56 一套專視 6:02 特別節目 加油! 少年派 6:56 一套專視 7:00 新聞報導 7:31 天氣預報 7:40 焦點訪談 7:59 一套專視 8:04 電視劇場 劇情提要 (阿娜爾罕) 8:08 電視劇場 阿娜爾罕 8:56 一套專視 9:01 電視劇場 劇情提要 (阿娜爾罕) 9:05 電視劇場 阿娜爾罕 9:56 一套專視 10:00 晚間新聞 晚間新聞 10:34 一套專視 10:36 特別節目 2013開講 11:25 一套專視 11:31 特別節目 撒貝寧時間 12:21 一套專視	<b>中央電視台 (國際頻道)</b> 9:00 快樂漢語 9:15 電視劇 感動生命 10:00 中國新聞 10:10 收視指南 10:55 時事開講 10:58 您說欣賞: 北京頤和園風光 10:59 收視指南 11:00 中國新聞 11:10 新聞30分 11:25 收視指南 11:30 海峽兩岸 12:00 中國新聞 1:00 百集大型系列片「客足跡」 1:20 快樂驛站 1:30 走進中國 2:00 中國新聞 2:10 收視指南 2:15 相對論 2:35 全媒體全時空 3:00 資訊快遞 3:30 金曲點播 3:35 名歌金曲 3:40 社會能見度 4:15 世界看中國 4:20 中國新聞 4:30 新聞報導 4:50 天天飲食 5:00 中國新聞 5:10 收視指南 5:15 遠方的家 6:00 中國新聞 6:15 中國文藝 6:45 國貨檔案 7:00 中國新聞 7:15 雙喜臨門 8:30 海峽兩岸 9:00 中國新聞 9:30 今日關注 10:00 深度國際 10:45 快樂漢語 11:00 今日亞洲 11:26 遠方的家 12:11 中國文藝 12:41 國貨檔案	<b>鳳凰衛視中文台</b> 9:00 鳳凰大視野 9:35 地球宣言 9:40 鳳凰全球連線 10:05 魯豫有約: 說說你的故事 10:55 時事開講 11:20 新聞概念 11:25 鳳凰大財經 12:00 鳳凰午間特快 12:25 鳳凰檔案站 12:50 有關天人的 10:00 國際新聞 1:25 騰飛中國 1:30 鳳凰焦點關注 1:50 文明啟示錄 1:55 娛樂大風暴 2:15 相對論 2:35 全媒體全時空 3:00 資訊快遞 3:30 金曲點播 3:35 名歌金曲 3:40 社會能見度 4:15 世界看中國 4:20 中國新聞 4:30 新聞報導 4:50 天天飲食 5:00 中國新聞 5:10 收視指南 5:15 遠方的家 6:00 中國新聞 6:15 中國文藝 6:45 國貨檔案 7:00 中國新聞 7:15 雙喜臨門 8:30 海峽兩岸 9:00 中國新聞 9:30 今日關注 10:00 深度國際 10:45 快樂漢語 11:00 今日亞洲 11:26 遠方的家 12:11 中國文藝 12:41 國貨檔案	<b>有線電影1台</b> 6:40 幽靈情書 8:35 葬禮狂人 10:25 決戰紫雲之巔 2:30 嫁個有钱人 4:20 左手回春 6:05 252生話謎 8:50 不說秘密·秘密 10:55 馬王字 12:55 戀上你的床 3:05 烈火戰車 5:20 千機變II花都大戰	<b>有線體育台</b> 6:00 體育王 6:30 韋伯保齡球賽 8:00 協會盃網球決賽 捷克對 塞爾維亞 9:30 FIFA 籃球世界 10:00 體育王 10:30 韋伯保齡球賽 12:00 協會盃網球決賽 捷克對 塞爾維亞 12:30 世界盃足球賽 多哈站 2:00 體育王 2:30 韋伯保齡球賽 4:00 體育王 4:30 協會盃網球決賽 捷克對 塞爾維亞 6:00 英皇雜誌 6:30 體育王 7:00 韋伯保齡球賽 8:30 世界盃足球賽 多哈站 10:00 體育王 10:30 韋伯保齡球賽 12:00 體育王 12:30 協會盃網球決賽 捷克對 塞爾維亞 2:00 FIFA 籃球世界 2:30 韋伯保齡球賽 4:30 世界盃足球賽 多哈站