

文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年6月 星期六
48970013360013
鳥雲密布 間有大雨
氣溫：24-27℃ 濕度：85-100%
港字第23114 今日出紙3套9大張 售7元



梁振英在網誌上呼籲社會齊心增加土地和樓房的供應。 資料圖片

梁振英：供應未足 不宜「減辣」

香港文匯報訊（記者鄭洽祖）地產代理業界最近指樓價已經回軟，特區政府應該撤銷早前推出的「雙辣招」。特首梁振英昨日在網誌上重申，樓價確有回軟，但新的供應量仍未到位，一旦「減辣」，恐怕樓價很有機會重拾升軌，唯有在供應增加時，調控需求的力度才可以減輕，「與其要求政府『減辣』，不如大家齊心，增加土地和樓房的供應。」

梁振英昨日在網誌以《調控樓市》為題撰文，指由於短期供應不足，為了「港人優先」、「自住優先」，幾個月前，特區政府採取措施遏抑非本港永久居民的需求，以及投資和投機需求，坊間將這些措施形容為「雙辣招」。在措施出台後，過去每星期樓價上升百分之一、二的情況紓解，樓價回軟，成交量減少，有意見認為政府應該「減辣」。

他再次表明：樓價確有回軟，但新的供應量仍未到位，因此政府不會「減辣」。

願齊心增土地供應

梁振英解釋，如果「減辣」，恐怕樓價很有機會重拾升軌，市民供樓負擔水平惡化，影響金融市場穩定的威脅不減，各種問題重現。「大家都知道：增加供應比調控需求好，只要供應增加，調控需求的力度就可以減輕。因此與其要求政府『減辣』，不如大家齊心，增加土地和樓房的供應。土地和樓房供應沒有明顯增加，政府就不能也不會放鬆調控需求的力度。」

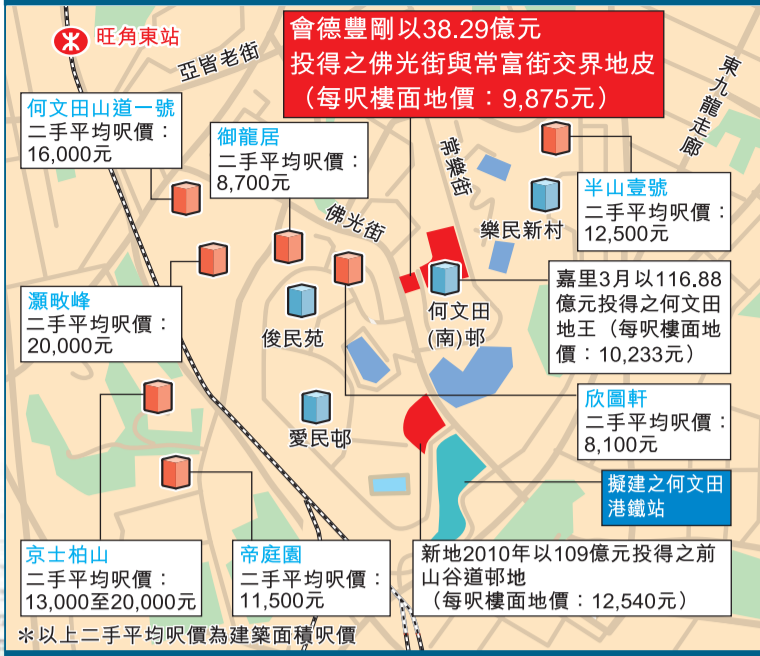
近4年何文田地價表現

地點	佔地(方呎)	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	賣出時間	發展商
佛光街與忠孝街交界	173,849	869,247	109	12,540	06/2010	新地
亞皆老街204號	78,857	394,285	41	10,399	08/2010	長實
常樂街與常盛街交界	259,165	1,142,168	116.8788	10,233	3/2013	嘉里
佛光街與常富街交界	83,033	387,741	38.29	9,875	6/2013	會德豐

製表：顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）何文田屬傳統豪宅地段，過去5年官地價格維持在每呎1萬元以上水平，但昨日終於跌穿。地政總署公布區內佛光街地皮招標結果，會德豐地產以38.29億元的市場下限價投得，每呎地價低見9,875元，為近4年內最平的一幅何文田豪宅地，與年初毗鄰的常樂街地皮相比亦下跌約3.5%。測量師相信，政府連番辣招下，樓市交投疏落，發展商出價謹慎屬意料中事，但以這個地價，將來實用面積呎價仍超過2萬元。

何文田地皮及二手屋苑呎價



何文田佛光街與常富街交界地皮，由會德豐以38.29億元投得。 資料圖片



何文田地 限價成交

會德豐38億中標 呎價首跌穿1萬 後市謹慎



梁志堅預計，何文田地的投資額約65億至66億元。 資料圖片

會德豐地產主席梁志堅表示，何文田地的投資額約65億至66億元，集團已有3個發展方案，會於日內開會討論，應該會結合3個發展方案的精粹來設計，包含大中小型單位，主打中上家庭樓宇，對於中標價屬市場預期下限，他不予評論，只表示用自己計算的數據來落標，已考慮到政府不想市場有太大變化，及於非常時期實施非常措施的風險，但市場仍有需求，預計項目2至3年後推售。

何文田地皮在內，可供單位超過2,500伙。

「麵包」實呎料超2萬

資深測量師陳東岳稱，政府近1年連推多項樓市措施，尤其買家印花稅影響豪宅買賣，對豪宅地皮的影響最大，但客觀來看，今次地皮與旁邊常樂街地皮的差距並不算很大，而日後每呎實用呎價亦超過2萬元，認為地皮造價在現市況已算合理。高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示，最近樓市成交萎縮，發展商亦會考慮到政府短期內不會就連串樓市措施設置「日落條款」，故此出價相對謹慎。

地政總署昨日亦公布馬鞍山保泰街商業地的招標結果，地盤面積為54,789方呎，可建總樓面為164,367方呎，其中86,112方呎的樓面必須用作商舖、服務、娛樂場所及食肆用途，其餘78,255方呎樓面則可用作其它商業或酒店用途。地皮由百利保及富豪酒店合夥以6.618889億元投得，每呎地價4,027元，亦屬市場預期下限。

百利保筍價奪商地

身兼百利保及富豪酒店執行董事的范統表示，中標價划算，預計建築費約7億至8億元，連地價及利息的總投資額約14億元。集團目前傾向興建一幢6層至7層高的特色商場，並有地庫，吸引區內及區外客，計劃作收租用途，預計發展期約2年半，百利保及富豪於此項目的股權各佔一半。

另外，新界屯門小秀第55區地盤及沙田九肚第56A區(B6地盤)，昨日正式招標。其中屯門地有有限條件，限建不少於175伙。

測量師評何文田地

BSD最傷豪宅地

資深測量師陳東岳：政府近1年推出多項樓市措施，直接影響地價下探，尤其買家印花稅(BSD)影響豪宅買賣，對豪宅地皮的影響最大，因富豪或非本港人士，經常用公司名義買樓，現時徵收15%樓價稅款將室礙他們的入市。但客觀來看，今次地皮與旁邊常樂街地皮的差距並不算很大，造價已算合理，而日後每呎實用呎價亦超過2萬元。

市淡出價慎

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚：最近樓市成交萎縮，發展商亦會考慮到政府短期內不會就連串樓市措施設置「日落條款」，故此出價相對謹慎。再加上最近有聲音指，期望政府的樓市措施可令樓價回落20%，若沒有合理回落，政府便可能再出招，令發展商擔心後市變化，更添考慮因素。

地皮位置稍遜

中原測量師行執行董事張翹楚：何文田佛光街與常富街交界住宅地上周入標反應理想，共接13份標書，可見發展商對市區豪宅地皮興趣高，可惜該地皮位置相對毗鄰的常樂街與常盛街交界的地皮較為遜色，使發展商理性出價。但今次發展商以市價投得地皮，造價仍屬合理。

景觀影響造價

美聯測量師行董事林子彬：儘管昨日佛光街地皮造價不及毗鄰早前售出的常樂街地皮呎價，但主要是反映是次地皮質素及其景觀，因未來僅可建約20層以內，景觀遜於常樂街地皮，呎價略低可以理解，認為今次成交價符合市場預期。區內的何文田地鐵站預計將於2015年落成，屆時該區的交通網絡將更完善，相信亦是發展商買入地皮的原因之一。 製表：顏倫樂

樓價連升5周 逼歷史高位

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府連番出招遏阻樓價上升，但樓市積重難返，事隔約2個月樓價再度攀升，反映二樓樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報120.74點，按周升0.5%之外，指數更已連升5周，累計升幅1.89%，逼近3月創下的123.66點歷史高位。而萊坊季全球樓價報告指，今年首季雖然政府推出連串措施，但本港樓價按季上升5.1%。

白表免補償帶動升勢

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，政府2月底推出雙倍印花稅(DSD)後，CCL由之前高位123.66點，七周內累跌5.15點至最低118.51點。但隨後CCL連升5周至120.74點，即較低位回升2.24點，只要再升2.92點，就會完全補回DSD所造成的下跌裂口。黃良昇續說，最新CCL上升，主要反映5月21日白表免補地價居屋抽籤當周二手私樓市場的反應，雖然樓價指數上升，但成交量仍未回復正常，難言樓市調整結束。分區指數中，港島、新界東及新界西均錄得上升，其中港島區升幅最高，最新報130.23點，創9周新高，

按周升1.92%，為12周最大升幅。九龍則報118.71點，按周下降0.77%。

萊坊：港推高全球樓價

另外，萊坊最新發表的2013年首季《全球樓價指數》報告，截至今年3月，全球樓價按年平均上升6.6%，其中香港首季仍按季升5.1%，若對比去年首季，升幅更達28%，推高全球樓價水平。至於55個列入觀察的地區，以內地住宅樓價首季度的樓價增幅最大，達至10.7%，其次為迪拜，按季升約9.2%。

