

月推14地狂增供應

共涉5000單位 補天榮站空缺

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、陳楚倩)港鐵天水圍天榮站項目上周流標，對政府增加土地供應的進度無疑造成打擊。本報統計，政府官地連同市建局項目在內，單計2月就有多達14幅土地推出市場，涉及約5,000個單位，數量之多前所未見，相信政府是希望藉加快推地，盡快填補港鐵項目流標所出現的供應「空缺」。不過市建局項目規模太細，相信政府本年度土地供應仍然達標無望。

本報翻查地政總署網頁，政府推出的官地，2月份內竟然多達12幅地皮正在招標或截標，包括多幅大型地皮，單計啟德3幅地皮就涉及2,590個單位。同期並有2個市建局項目，提供254伙，包括深水埗順寧道項目截意向，以及昨日市建局公布，將於下周一招意向的馬頭角區新山道/炮仗街住宅及商業發展項目，14個項目共提供約5,000個單位，為近月單月供地數量最多的一次。

市建局資料，馬頭角區新山道/炮仗街地盤位於新山道及炮仗街交界，面積約12,594方呎，可興建總樓面113,388方呎，提供約144伙，並附設約18,902方呎的商業樓面。項目有附設條件，不少於一半單位實用面積設定於46.5平方米或以下(即約500方呎)，2月17日截意向。業界預測地皮約值5.1億元至6.24億元，每呎地價約4,500元至5,500元。

兩屯門地各收8標書

此外，昨日亦有兩幅屯門住宅限量地皮截標，限建370及290個單位。雖然上周天榮站地盤流標，並有多幅地皮短期內推出市場，但未有打亂發

展商投標陣腳。地政總署公布，兩地分別各收到8份標書，合共16份標書，由於投資金額不高，市場估值每呎地價由2,800至3,500元，入標財團除大型發展商外，亦包括中小型財團。

綜合市場資料，多達6個財團一口氣投兩幅地皮，包括長實、嘉華、新地、百利保及富豪酒店、信置、南豐等。英皇則獨資入標震寰路與良德街交界地皮(屯門市地段第508號)；香港興業、遠東發展將火力集中競投則入標良德街地皮(屯門市地段第509號)。

發展商看好屯門需求

嘉華國際(香港地產)發展總經理尹紫薇於投標後表示，天榮站流標主因建築工程問題，集團看好屯門區內的龐大需求；政府近期亦大力推地發展西北，屯門區前景甚具潛力，若成功買入地皮，有意發展為中小型單位。

料不受流標事件影響

中原測量師行執行董事張競達表示，兩幅地皮位處屯門民生地帶，預



百利保及富豪代表投標。張偉民攝



英皇代表投標。張偉民攝

屯門兩地皮小檔案

位置	震寰路與良德街交界(屯門市地段第508號)	良德街地皮(屯門市地段第509號)
地盤面積(方呎)	33,465	26,264
可建樓面(方呎)	200,790	157,584
限建單位(伙)	不少於370	不少於290
市場估值(億元)	5.62至7.46	4.41至5.85
樓面呎價(元)	2,800至3,500	2,800至3,500
入標數量	8	8
入標財團	長實、嘉華、新地、百利保及富豪酒店、信置、南豐、英皇等	香港興業、遠東發展、長實、嘉華、新地、信置、百利保及富豪酒店、南豐

製表：香港文匯報記者 陳楚倩

計主要興建中小型住宅單位，由於地皮規模及投資額細，吸引不少中小型發展商競投。雖然早前天榮站項目流標，但是次地皮地區不同，加上限量地條款相對簡單，相信受流標事件影響不大。預計2幅地皮每呎樓面地價約3,500元，地價分別約7.46億元及5.85億元，共值13.31億元。

另外，昨日亦有兩幅地皮正式招

標，3月21日截標。其中沙田馬鞍山白石地，佔地405,803方呎，可建樓面約430,560方呎，市場估值相當分歧，由21.5億元至43.06億元，樓面地價介乎5,000元至1萬元。坪洲教育路地，佔地18,751方呎，可建樓面14,063方呎，估值約2,000萬元至2,100萬元，每呎樓面地價約1,400元至1,500元。

待批樓花跌至兩年新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府一直致力加快預售樓花同意書的批出進度，讓一手供應能夠更快推出市場，工作已見成效。地政總署最新公布，上月批准長實等旗下將軍澳日出康城第三期繳藍天售賣樓花，涉及1,648伙，再加上2個項目共302個單位遭拒絕或撤回申請，同期只得1個細項目涉及168伙申請填補，令待批單位數量急跌至5,915伙，創兩年多新低。

首度從按季改按月公布

地政總署資料顯示，繳藍天提供多達1,648伙，預料項目今年底落成。項目由長實與南豐合作發展，總樓面約138.36萬方呎，屬近期市場少見的大型新盤；項目以3房以上大單位為主，相信可吸引換樓客。

值得一提的是，政府昨日首度按月公布被拒絕及撤回預售樓花同意書，與之前按季公布有別，業界預料政府是希望增加市場透明度。兩個撤銷申請的項目，分別為九龍旗下一旺角奶路街38號(293伙)及麗新發展跑馬地大坑道339號(9伙)，地政總署未有解釋撤回或拒絕的原因。

料發展商陸續申請預售

由於同期只得中國海外與市建局合作的馬頭角北帝街及木廠街項目提交申請，涉及168個單位，將於明年底落成，令待批單位按月下跌，由去年12月7,697伙，急減約23.15%至5,915伙，數字為2011年11月錄得5,375伙後約兩年多的新低，反映政府加快批預售的措施已見成效。另外，政府文件亦披露，香港興業旗下大嶼山愉景灣第15期第N1c區命

名為「悅堤」。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，繳藍天預售涉及單位達1,648伙，連同去年已獲批預售樓花但尚未發售的項目一併計算，即可隨時推出市場發售的單位高近3,500伙。近年政府積極推地，發展商吸納不少土地儲備，相信亦會陸續投入申請預售樓花的行列。

此外，新地或相關人士，近日再向城規會申請，於沙田小瀝源路興建1幢25層高酒店，提供樓面34.4萬方呎，涉約700間房間，根據資料，項目早於2007年獲批1幢28層高酒店，是次發展規模大致相若。

長沙灣東京街27至29號懷德工業業主，申建1幢29層高商住樓，住宅樓面約19.4萬方呎，非住宅3.9萬方呎，提供住宅約377伙。

會德豐售樓目標超百億元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年會德豐地產賣樓收入創新高逾百億元，主席梁志堅昨表示，今年亦會有4個住宅項目(涉住宅單位約1,424伙)及1個於九龍灣海濱道商業項目One Bay East的東座出售，售樓收入一定會超過去年100億元。

推4住宅1商業項目

梁志堅指出，最快於第二季推售尖沙咀柯士甸站The Austin第二期(共有691伙)，其後推售高街單幢項目(共75伙，以2房至3房戶為主)，將軍澳119號地段唐俊街住宅計劃第二或第三季推售(共有591伙，提供1房至4房)，以及山頂嘉歌信山住宅項目(提供19間洋房及48個分層住宅，實用面積由4,000至5,000方呎)，能否順利推售，要視乎政府批出預售樓花進度。

他又透露，位於觀塘海濱道商業項目One Bay East的東座亦會在今年內出售，目前傾向整幢出售，已有2至3個用家洽購，出價高於去年以45億元售出的西座。

今年樓價料波幅10%

展望今年樓市表現，梁志堅預計本港樓價今年上下波幅將只有5%至10%，雖然樓價目前已處於較高水平，但仍有上升空間。不過，最終仍要視乎樓市供求能否達成平衡。他指政府推出辣招，原意是為壓低樓價及遏

止炒風，但最終卻變成「成交量跌但價不大跌」。現時炒家已大幅減少，加上業主持貨力強，成交雖跌，惟樓價跌幅有限，只是新盤藉減價推貨。他認為除非發展商能以較低價格買入地皮，否則難以低價，甚至蝕本價推盤。現時發展商能以較低價推售新盤，主要是因為以往購入的地皮較便宜，但會德豐地產的土儲中，便宜地皮不多，所以將來亦不可能為買家提供太多優惠。

梁志堅又稱，目前市場缺乏建築工人，政府又着力興建公屋，加上澳門發展搶建築工人，令建築費貴過地價；目前建築費一般逾4,000元一呎，比部分地區地價還要高。他建議，政府工程及公營房屋可引入外勞，私人發展商則沿用本地工人，保障本地工人就業，才能舒緩建築費升幅，並已將有關意見向政府反映，政府亦回應考慮。

對於港鐵天榮站上蓋項目兩度流標，梁志堅稱，因為發展商「計唔掂數」。其建築費比地價高，又要搬站，建築複雜，昨日截標的屯門住宅地該公司亦未有入標，是因為預期地皮建築成本將高於樓面地價，形容是「無得做」。他指會德豐地產會考慮即將開始招標的啟德住宅地及壽臣山豪宅地，公司以往土儲太少，所以採取「一合價」便買的策略，隨着地儲增加及知道政府未來將推出不少地皮，買地時便可以較「揀擇」，今年以「賣幾多貨補幾多」的方式增加土儲。

堅叔首次置業買二手樓

■梁志堅(右)及常務董事黃光耀對今年銷售目標有信心。梁悅琴攝

過檔會德豐地產出任主席剛兩年的梁志堅，昨日與傳媒午餐時透露，自己28歲才結婚，當時算是遲婚；第一份工於親戚公司打工，月入約370多元。梁志堅笑言，自己儲了好多年錢才買第一層樓，上世紀60年代於跑馬地宏德街買入一伙二手樓，面積約700多方的2房戶，為合和興建的住宅，10年後因有小朋友出世，才搬往半山千德道1伙4房戶。

雖已年逾70歲，梁志堅仍身壯力健，剛過去的農曆新年便到韓國旅遊，順道探朋友。他還向傳媒表示，韓國父母原來會於女兒生日時送上1號眼、2號鼻的整容禮物。人稱堅叔的梁志堅還好識女人心，稱老婆大人話到了某個年紀，便年年都是40歲，他亦要順應老婆意思，說她是40歲啦。 ■香港文匯報記者 梁悅琴

利嘉閣今年目標營業額為16.8億元，預計會錄得盈利。計劃今年在人手安排上，由現時2,700人增加至3,000人，分行則維持220間。

他又希望擴大公司精英會的人數，由現時8%增加至20%。他表示，現時8%的精英所涉及的生意額佔公司生意總額近四成，精英會成員將由廖偉強親自指導，並會集中用電郵或其他社交工具發放獨家消息。

廖偉強預測，2014年的一手住宅交易由去年不足1萬宗，升至約1.5萬宗至1.6萬宗。二手市場或有機會由去年4萬宗上升至今年5萬宗。

CCL 施政迴響 六大指數齊升 22周首見

香港文匯報訊 新一份施政報告上月出爐，無再加添樓市調控措施，令各區樓價止跌回升。中原城市領先指數CCL及中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass分別升0.64%及0.73%，同創13周最大升幅。CCL及CCL Mass最新報118.31點及117.32點，均為4周新高，卻連續4周處於首個支持位118.51點及117.60點以下。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，施政報告無打擊樓市措施，六大指數全部上升，為22周首見，要留意樓價新一輪調整威脅未除。昨天公布的指數反映政府公布施政報告當周市況、屯門龍門二期幾近售罄後當周市況，以及馬鞍山迎海·星灣第二次揀樓當周市況。1月30日美國聯儲局宣布再度減少買債，對本港樓價的影響，仍有待2月下旬公布的CCL開始反映。

昨天公布的指數，是根據1月27日至2月2日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有約八成的交易是在1月13日至19日簽臨時買賣合約。

新界西連升3周重上百點

分區大型屋苑指數方面，四區指數全部上升，當中新界西連升3周，九龍連升2周。新界東連升3周共1.39%，按周升0.53%，報119.91點為6周新高。九龍連升2周共0.96%，按周升0.50%，報116.70點為4周新高。港島升1.26%，報125.60點。新界西升0.46%，報100.43點，重返100點以上。

隨着樓市氣氛好轉，農曆新年假期又接近完結，買賣雙方陸續外遊回港，重新投入買賣活動。加上新界區及港島東區即將有大型新盤推售，刺激買家睇樓意慾，近日各區睇樓量亦受惠回升，本周末錄睇樓客465組，按周增加66%，交投氣氛回暖。

本月二手交投料低位橫行

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新年期間各人忙於拜年或外遊，睇樓意慾低迷。直至假期末段，各區睇樓量才逐漸回復正常，不過整體睇樓量仍然偏低，主要因為新年過後發展商陸續推盤，以貼市價吸納客源，預料本月二手交投量仍然於低位橫行。

港島區方面，中原地產趙鴻運表示，新春假期後，該區睇樓量明顯回升，初五開始屋苑睇樓客陸續增多。本週六日屋苑睇樓量大幅反彈，升至60組，增幅達3倍，每呎實用叫價約13,500元。九龍區方面，中原地產柯勇指，農曆新年過後，睇樓量顯著回升，新都城本周末睇樓量錄約50組，比上周回升逾六成。

新界區方面，中原地產黎宗文表示，沙田第一城新春假期內買賣雙方紛紛擱置入市計劃，加上部分買家外遊未回港，而且新界東有多個新盤接連推售，分散市場注意力。本週睇樓量仍舊於低位徘徊，錄約40組，每呎實用叫價輕微回落4.3%至11,000元水平。預計要待下週春節過後，睇樓量才會回升至正常水平。

首月樓價馬失前蹄

香港文匯報訊 首月樓價「馬失前蹄」。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，樓價承接去年尾跌勢，今年首月以實用面積計算的平均呎價約8,833元，按月跌約0.7%。自去年8月後樓價走勢至今已連跌5個月，累積跌幅約2.9%。若與去年2月份高位9,191元相比，更下跌約3.9%。

較去年高位累跌3.9%

港府辣招未撤，加上部分新盤定價較貼市價，以及提供優惠，在溢價收窄下，對有意放售單位的二手業主帶來調低價格的壓力。然而，始終目前息口仍處偏低水平，不少二手業主未有沽售物業的壓力，因此短期內樓價下跌幅度不會太顯著。

新地爾巒下周初開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地爾巒。新地副董事總經理雷震昨表示，元朗爾巒下周初公布價單，將即時收票，首批單位不少於156伙，包括700多及800多方的3房戶。

■雷震(中)、新地代理助理總經理陳漢麟(右)及中國銀行(香港)個人金融及產品管理副總經理周澤慈介紹爾巒按揭優惠。梁悅琴攝

夥中銀推特色樓按

雷震指出，為吸引資金充裕的準買家入市，今次與中銀合作為爾巒買家提供Hibor「置息」樓按。中銀香港提供家庭證券賬戶服務，客戶除可開立一般的個人證券賬戶外，並以子女或其他家庭成員作賬戶識別，方便訂立不同的理財目標及管理各家庭成員的股票資產，首18名買家可獲3,800元超市禮券。新地代理助理總經理陳漢麟表示，發展商將提供特別優惠予新地會會員。

昨日新地開辦爾巒於九龍環球貿易廣場的示範單位予傳媒參觀，為第八座8樓A室，實用面積778方呎，3房連套房及工作間設計。雷震指，首批單位亦包括此類單位，寸寸實用，樓底高3.4米。

富·盈門超額0.3倍

華懋於大埔寶湖道的富·盈門首批58伙昨日下午3時截票，消息指共獲76張票，超額0.3倍，今早推售。資料顯示，富·盈門提供127伙，首批58伙，實用呎價637方呎至971方呎，平均呎價14,930元，華懋將提供最高達樓價17.5%折扣。是次入場單位為1座3樓C室，實用面積637方呎，定價845.1萬元起，呎價13,267元。最貴單位為1座17樓B室，實用面積949方呎，定價1,515.9萬元，呎價15,957元。

由一批投資者持有的元朗紅棗田村的曉門1期前晚公布首張價單，包括6伙，實用面積766方呎入場248.3萬元。此批單位分布於33B、38、53及55座，其中33B及38座以全幢3層連地下花2園出售，實用面積為2,242至2,322方呎，售價為850.6萬及901萬元，呎價3,663及4,059元；53座地下連1樓出售，實用面積1,359方呎，售價624.38萬元；53座3樓實用面積820方呎，售價285萬元；55座地下連一樓實用面積1,312方呎，售價512萬元；55座2樓，售價249.3萬元。

其他新盤方面，灣仔蘭匯及觀塘觀月·樺峯各售1伙，西半山高士台亦售2伙。