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
2014年2月9日 星期日
密雲有雨 天氣轉冷
甲午年一月初十 二十雨水 氣溫12-16℃ 濕度：80-95%
港字第23349 今日出紙2疊6大張 港售7元

## 預算案後公布新賣地計劃

# 陳茂波：續穩定供地 天榮站或建居屋

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）發展局局長陳茂波昨表示，樓價高企原因是供求失衡，強調賣地計劃原則不會受短期市場變動影響。他認為有需要向市場持續穩定提供土地，發展局將在本月26日財政預算案公布後一日公布下年度的賣地計劃。同時，對於天水圍天榮站上蓋項目早前再次流標，陳茂波認為天榮站發展成為居屋是一個選項，會仔細研究，但指天榮站的發展權屬於港鐵公司，不屬於政府。

■陳茂波認為天榮站可用以興建居屋。圖為天榮站地皮。 資料圖片

■陳茂波認為樓市承接力無問題。 莫雪芝 攝

陳茂波昨日在電台節目中表示，樓價高企是樓市供求失衡引致，現時一定要穩定供應。政府將檢討土地用途，去年完成的第二輪綠化土地檢視，有數十幅有植被但保育價值較低的地皮，可以考慮用作建屋；亦計劃將屯門等發展密度較低的土地，調高發展密度，可建單位數量由1,000多個增至8,000個，技術困難不大，亦鄰近交通基建，希望當區支持。

### 摸石過河建仲裁計劃

陳茂波續指，改劃或調高地積比均要經城規會審批，附近空氣、交通、排污等不會受影響，盡量減低景觀受阻。他認為市民要明白公營房屋輪候人數高企，社會要顧全大局。

對於建立補地價仲裁先導計劃，陳茂波形容為「摸着石頭過河」，若能釋放私人土地發展潛質，增加供應，對社會是好事。機制將公開透明，年中會公布細節，事前亦會諮詢業界意見。他又稱，政府增加土地發展密度，並非令地產商受益，因為地產商亦要克服很多技術問題，包括基建設施使用量，同時要補地價。

### 未見發展商聯手壓價

陳茂波指出，過去一年通過土地契約修訂補地價或不補地價的項目，只涉及1,000多個單位，與過往10年平均4,700個有一段距離，這與市場上各項因素有關。他認為增加土地供應要多管齊下，例如釋放私人土地的發展潛能是一個重要考慮。目前當局掌握到的修改土地條約申請中，未補地價的單位涉及約1萬個。

此外，陳茂波表示，未來10年興建47萬個單位的目標，四成屬私人住宅，每年平均約1.8萬個，來自政府賣地、市區重建及鐵路發展項目，政府會從多方面考慮調整供應。他認為樓市承接力無問題，入標地皮的發展商不單是本港地產商，亦有內地在港公司及海外基金，不擔心有聯手影響價錢的問題。

## 富·盈門首賣沽13伙

**銷情平穩**

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）馬年第一個開售的全新樓盤，華懋大埔富·盈門昨日正式開售，首天銷情平穩。第一批58伙沽出約13伙，發展商華懋表示可套現1.2億元左右，並考慮會在今周決定推售第二座。

華懋大埔富·盈門首批58伙於昨日上午9時以電腦抽籤形式發售，10時半開始揀樓。就昨日大埔寶湖道1號地下現樓銷售處所見，代理及睇樓客數目人流尚算不俗。華懋銷售部董事及經理吳崇武表示，富·盈門首批58伙，共收到76個登記申請，約有35%登記準買家到場揀樓。截止下午1時售出13個單位，套現1.2億元。

### 買家全部同區換樓客

吳崇武又表示，買家全部是大埔區內換樓客，當中不少是老街坊。有兩至三組買家各自購入兩個單位自用，最高折實金額為2,200萬元，全部以私人名義買入，大部分選擇「即供」。公司並考慮會在今周決定推售第二座，強調第二座比第一座方位較好，不排除定價會較高。

另外，宏安地產的深水埗薈悅，昨晚重推32伙，單位分布於5、7、9、10、12、17、20及23樓的A至D室。最平單位5樓B室，面積281方呎，定價362.8萬元；最貴單位23樓C室，面積356方呎，定價443.6萬元。

信置等發展的大埔白石角海鑽·天賦海灣昨沽出一伙，單位為8座高層C室，折實售價1,102萬元，實用面積930方呎，呎價11,849元。

由里昂證券拆售銅鑼灣羅素街8號銀座式商廈10樓至20樓合共10層樓面火速沽清，市場消息指，獲超額認購12倍，並有傳業主加推21至26樓，價單於今天下午公布。

■不少人到富·盈門參觀現樓。 黃嘉銘 攝

## 莊太量：樓價回調一成

**學者點評**

雖然市場上看淡香港樓市的聲音愈來愈大，但中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指，本港樓市仍受惠於美國低息、建築成本高企支持，加上發展商壟斷以及暫未有可能出現第二次亞洲金融風暴，相信今年本港樓價回調幅度只有約5%至10%。

### 籲調整額外印花稅

莊太量指現時本港樓價高企，中產人士「不食不住」，亦需花14年至15年供樓，加上工資水平未能與樓價升幅同步，屬不正常狀況。他續稱，未來長遠樓價走勢始終需視乎美國息口的轉變，過去政府推出辣招，雖能短期壓抑需求，但長遠對經濟帶來負面影響，房屋流通量亦因此受到影響。

他建議政府未來應考慮調整額外印花稅（SSD）的政策，考慮撤銷對換樓客徵收印花稅，以增加房屋流轉速度。

## 陳玉成：豪宅價或升半成

**房企分析**

近期市場上大部分預測認為香港樓價下行壓力愈來愈大，不過永泰地產執行董事兼營業及市務總監陳玉成認為，近期多個新盤銷情理想，加上樓市基調穩健，如港人加薪幅度理想、美國失業率未達6%至6.5%，估計息口最快至2016年方會上升。人民幣與港元匯率「愈走愈遠」，加上今年內地經濟料增長7.5%至7.6%，種種因素結合起來，香港樓價實在難有大跌空間。

### 港樓價難大跌

由於內地買家一向鍾情香港豪宅，可說是近年來豪宅的主力客源，加上他們將近可用人民幣七折買香港樓，即使要付辣稅，亦未必影響其投資香港「磚頭」的意慾。更重要的是，現時內地大城市的優質項目選擇不多，不排除資金會回到香港，「畀埋BSD（買家印花稅）同內地差唔多」，即對本港豪宅市場有支持，由此估計今年豪宅價可升約半成。

## 柏天心：上半年樓價跌

**風水拆局**

就馬年樓市預測，風水師柏天心認為，馬年的天干地支屬「甲午年」，流年天干管上半年，五行中，「甲」屬於剛強的「木」，所謂木克土，是故地產行業於上半年的表現將差強人意。他預料會有震動，波動亦會較大，上半年樓價將全面下跌。

### 下半年喘定橫行

至於管下半年的地支「午」，屬火，由於火暖土，下半年樓市可望喘定，但最多橫行，預測全年樓價可能將跌20%。

下跌的原因，估計受外圍環境波動，加上本港整體經濟馬年亦相當疲弱，經濟支柱包括金融、零售、物流等全部流年偏弱，當中金融屬金，火克金，下半年跌勢可能會更大。零售和旅遊業、物流等屬水，亦於流年相沖。

# 馬年新盤多 劈價潮一觸即發

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）踏入馬年，本港樓市交投延續蛇年弱勢。踏入政府實施一手新例後首個新春，一手市場缺乏大型新盤支撐，全新盤只有華懋大埔富·盈門，僅提供百多個單位，首批58伙入票量亦不足百張，反應不算太熱烈。不過，發展商推銷工作不快並不等同存貨少，粗略估計馬年可售一手樓貨量隨時達3萬伙，劈價搶客潮於馬年一觸即發。

縱使多家發展商如恒地、信置、長實及新世界等聲稱年終無休，約10多個樓盤安排於馬年春節假期開售。然而銷情冷淡，個別更送贈現金利是吸客，但絕大多數為貨尾單位。農曆大年初一至初四的4日長假期，只售出10伙左右，較蛇年大跌近93%。粗略統計，過去13年間新春銷情最旺的2004年猴年，當年有多達30個樓盤齊推，且正值樓市剛開始擺脫2003年低谷，需求大盛下，造出逾400伙的佳績。

分析認為，發展商在一手新例下難以靈活部署賣樓步伐。事實上，在辣招、一手新例及美國退市等消息影響下，去年整體樓市成交約7萬宗，按年跌40%，其中一手成交約1萬宗，按年跌約25%。

### 將軍澳元朗沙田料重災

不過，發展商推銷工作慢並不等同存貨少，踏入馬年，不少發展商要追回蛇年失去的銷量，令可供應新單位按年增約7.6%，至3萬伙左右，創6年新高，單是新地及長實兩大龍頭的供應已近1.5萬伙。新盤供應量遠超過去18年平均每年1.8萬伙的吸納量。換言之，劈價搶客潮一觸即發，其中供應最多的將軍澳、元朗及沙田區勢成重災區，業界普遍預料今年樓價會跌10%至15%。

### 馬年部分主要新盤

| 發展商 | 項目 | 待售單位數目 |
|---|---|---|
| 長實 | 將軍澳日出康城第3期緻藍天* | 1,648伙 |
| | 將軍澳85B區石角路 | 872伙 |
| | 大埔鳳園嵐山一期 | 1,071伙 |
| | 荃灣環宇* | 1,717伙 |
| 新地 | 將軍澳66A區 | 960伙 |
| | 將軍澳66C1區 | 312伙 |
| | 元朗第15區（YOHO Town 3期） | 2,508伙 |
| | 錦田爾巒 | 668伙 |
| | 錦田沙埔一期I、II及IV項目 | 1,029伙 |
| | 東涌55A區 | 2,392伙 |
| | 何文田佛光街及忠孝街項目 | 526伙 |
| 恒地及新世界 | 馬鞍山迎海2至4期 | 2,431伙 |
| 新世界 | 北角繼園街項目 | 611伙 |
| 會德豐及新世界 | 柯士甸路D地盤* | 691伙 |
| 會德豐 | 將軍澳66B2區 | 591伙 |
| 信置 | 大埔白石角D1及D2地盤 | 1,091伙 |

註：*為與港鐵合作

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘