

新盤開年即劈 爾巒勁減五成

平同區二手一成 發展商搶閘搶客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤馬年開年即劈價，新地以補貼印花稅等優惠變相劈價重推元朗爾巒，首張價單156伙，其中152伙分層單位售價由423.9萬元至1,294.1萬元，實呎價由7,583元至10,884元，4伙特色戶售價由1,440萬至1,770.5萬元，呎價10,311元至12,433元。發展商提供大堆頭優惠，對比去年3月首推的舊價，部分單位最多減近50%。市場人士指出，元朗區未來有1萬伙新供應，新地是次以快打慢搶客，區內一二手減價戰打響頭炮。

發展商是次提供即供款減5%、新地會員獲3%折扣，同時亦有70%印花稅補貼，公司客及內地客的稅務折扣優惠最多約16.5%。未計優惠前，較去年3月，即一手新例前曾出售部分1,294方呎分層同類單位平均實用呎價約15,500元(售價約1,800萬元)，減幅接近30%，計入折扣優惠後，最大減幅接近50%。而且，今次首批單位7,583元實呎起步價，亦比同區多個屋苑二手實呎價低10%或以上(見表)。

900日成交 備用二按

新地副董事總經理雷霆昨日形容，元朗爾巒首批推出156伙的價單是筍價，低於市價，首批單位有優惠，加推時具頗大加價空間，公司隨即開始收票，很快開售。新地代理助理總經理陳漢麟指出，首批單位主要為3房戶，並提供3種付款方式，內含大堆頭優惠(見表)，其中包括900日特長成交期，提前成交獲1.5%至3%樓價優惠、3月31日或之前



■新地副董事總經理雷霆(右)及新地代理助理總經理陳漢麟公布爾巒首張價單。

爾巒3種大堆頭優惠付款方法

- 1) 現金付款可享售價5%折扣，新地會員再獲售價3%折扣或售價4%傢俬禮券，3月31日或之前簽署臨時買賣合約，可獲70%應付印花稅現金回贈；
- 2) 540日靈活付款計劃，新地會員再獲售價3%折扣或售價4%傢俬禮券，提前成交獲1%至4%樓價優惠，私人名義及600萬元以上住宅可獲提前入住，3月31日或之前簽署臨時買賣合約，可獲70%應付印花稅現金回贈；發展商還向私人或香港註冊公司提供印花稅過渡性貸款(準時還款免息，不用此貸款可獲3,000或5,000港元新地商場現金券)及提供備用二按；
- 3) 900日特長成交期，提前成交獲1.5%至3%樓價優惠、3月31日或之前簽署臨時買賣合約，可獲70%應付印花稅現金回贈，及提供備用二按。

製表：梁悅琴

在去年3月份推出首批50伙，平均建築呎價12,741元，其中38伙分層單位均送價值100萬元車位，連同其他優惠在內，最高達樓價約15%，扣除所有優惠後，平均建築呎價11,157元，實呎價15,500元；另12間洋房平均建築呎價約13,000元，實呎價19,400元。資料顯示，當時只售出4幢洋房。

元朗屋苑近期二手呎價

類型	屋苑	平均實用呎價
分層	尚豪庭	9,216
分層	YOHO Town	9,464
分層	YOHO Midtown	11,500
分層	原築	7,708
分層	翹翠峰	7,580
洋房	葡萄園	12,000
洋房	天巒	15,000
洋房	四季名園	9,247
洋房	四季雅園	7,032

資料提供：中原地產

簽署臨時買賣合約，可獲70%應付印花稅現金回贈、及提供備用二按。

首批推156伙 424萬入場

根據價單顯示，爾巒首批156伙，其中152伙分層單位實用面積由559方呎至1,294方呎，售價由423.9萬元至1,294.1萬元，4伙特色戶為地下連花園及頂層連天台戶實用面積由1,243至1,424方呎，售價由1,440萬至1,770.5萬元。

美聯新界區董事張子存表示，自去年推售爾巒首批1,294方呎分層單位實呎價約1.5萬至1.6萬元，售價約1,800萬元計，如今同類單位售價約1,270萬至1,294萬元，單以即供付款及新地會員合計可獲8%折扣計，售價約1,168萬至1,190萬元，大減34%至35%，連同其他稅務優惠計，減幅近50%。

爾巒項目共有780伙，有25座住宅大廈，包括732伙標準住宅單位，以及48伙臨河花園別墅，另還包括一個佔地13萬方呎花園及7萬方呎會所。項目

濶玥奧朗擬推稅務優惠

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)受政府辣招及一手新例影響，各大發展商踏入馬年的推盤工作未如往年進取，大多集中推售尾單單位為主。信置營業部聯席董事田兆源昨表示，系內大埔濶玥、天賦海灣日內將發新價單，涉及單位為106伙，最快本周內發售，同系旺角奧朗、御峯希望本月發布新樓書，項目尚餘約100伙，主要為開放式及1房細單位，上述兩盤

均考慮引入稅務優惠。田兆源指，大埔濶玥、天賦海灣除正在開放的8號示範屋外，自大年初三起至今已錄得近500組客人參觀，全新地下複式連花園示範單位將於本周末起正式開放。此外，踏入馬年，旗下樓盤於大年初一至今共沽出15伙，其中大埔濶玥、天賦海灣及觀塘觀月、樺峯分別已售出4伙及3伙，另同系灣仔瀝滙第一、二期於馬年暫

已售出8伙。

信置內地4市推售5盤

另外，信置今年將於內地4大城市開售5個新盤，包括成都信和、御龍山第二期、重慶御龍天峰、廈門信和、中央廣場及信和、湖畔廣場，以及漳州信和、御龍天下第二期，合共涉及超過4,000個單位。市場估計，將創公司歷年內地推盤量新高。

趙國雄：一手打殘二手



■置富產業主席趙國雄(中)透露，正洽談2個至3個中小型商場。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)將軍澳日出康城緻藍天項目獲批預售樓花申請，長實集團執行董事趙國雄昨日表示，由於售樓書計劃需時，期望最快第二季推售項目。同時，他認為，今年會出現一手打殘二手的情況。

緻藍天最快下季推售

趙國雄解釋指，今年發展商推盤將持續推出優惠，故將會出現一手打殘二手的情況，然而，一手盤實際推售量仍要看各大發展商吸納土地儲備情況，以達致貨如輪轉的生意之道。

再談及近期二手交投淡靜，他認為，是由於政府辣

招影響，令買家購入二手樓的入市成本較高，與美國退市的關係不大。市場資金會流向能賺錢的地方，他個人對本港資金的流向有信心，料到2015年才有加息機會。對於天水圍天榮站地皮再度流標，他指出，由於考慮到建築費成本達到每呎4,000元(一般住宅)至8,000元(豪宅)，令地價在標時會變謹慎。他指出，若天榮站項目重推，集團會再研究，若發現有利可圖將會入標。對於有指政府有意把此地皮上興建居屋，他指出，讓更多香港市民擁有自己的居所，能為香港帶來繁榮穩定，是相當好的措施。

置富購商場料快成事

身兼置富產業信託(0778)主席的趙國雄表示，置富正洽談收購私人屋苑商場，正研究2個至3個位於九龍及新界區商場，規模約20萬方呎。他指出，收購私人屋苑商場是今年發展目標，由於市場上有不同的發展商及基金放盤，相信很快會有好消息公布。不過，由於借貸比例有限，因此規模不能與去年的大型收購置富嘉湖比較。

他又稱，今年集團最大型的資產增值項目為荃灣麗城薈，預計總投資1億元，分3年進行，今年集中為麗城薈3期進行第1期翻新，涉資約2,000萬元至3,000萬元，預計資產回報率超過15%。他又指，今年約有40%樓面租約到期，對續租率及租金升幅有信心，首季續租租金升幅達到雙位數，以續租為主。

新界樓減價潮一觸即發

香港文匯報訊 發展商在一手新例下難以靈活部署實樓步伐，在辣招、一手新例及美國退市等消息影響下，剛過去周末一手盤銷情已明顯減慢，發展商要追銷量唯有低價吸客。

今年樓價料跌15%

新地位於元朗錦田爾巒劈價推貨尾，也算是回歸現實之舉。新地在元朗今年可供開售的新盤有錦田爾巒、元朗第15區(YOHO Town 3期)以及錦田沙埔一期I、II及IV項目，共逾4,000伙。若把新地及長實兩大龍頭的供應加起來，數量更逾1.3萬伙。業界認為，劈價搶客潮如正式開始，除元朗外，將軍澳及沙田區亦勢成新盤供應重災區，並預料今年樓價會跌10%至15%。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，發展商現在售樓，價錢必然要吸引，方能吸引市民入市，相信新地帶頭掀起減價，或會令其他發展商跟隨。

理大建築及房地產學系教授許智文也表示，新地減價爾巒或掀起新減價戰，發展商若不減價推盤，恐怕難推動銷情，無可奈何或影響業績表現，為盡快達到銷售目標，減價是方法之一。

新地元朗可售新盤逾4000伙

項目	單位
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

增供應 科學園擴建地改住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府搶地不手軟。為落實《施政報告》中有關增加土地供應的政策，大埔區原訂供應最多10,020個單位的8幅地皮，增加單位數量11%至最新數字11,130伙，連同原本用作科學園擴建的8幅地皮，提供3,380伙，9地合共提供1.45萬伙。當中7,410個屬私宅單位，可望加入來年賣地表面，大埔區勢必成為未來兩年的土地供應庫。

規劃署最近向大埔區議會呈交兩份文件，建議大埔區8幅綠化或社區土地，以及大埔白石角(東部)1幅原本預留作科學園擴建的8幅地皮，全數改劃為住宅發展。

大埔9地改供萬四伙

其中8幅大埔區地皮，大部分早於上月初已披露基本資料，但細節有所修訂，總單位數量因此增加11%。其中大埔墟北盛街地皮改劃住宅提供150個私宅的建議暫已擱置，取而代之是加入匡智松嶺村以西頌雅路旁地皮，提供公屋約1,700伙。

其餘汀角路近鳳園的土地，因剔除遊樂場部分，地盤由4.85公頃縮細至4.78公頃，單位數量由原本540伙減至530伙。乾坑近樟樹灘地皮，地盤由1.2公頃擴大至2.54公頃，但主要反映現有的住宅發展，提供150個單位數量不變。山塘路近荔枝山地皮，地積比率由不超過3.6倍，縮至不超過3倍，單位供應訂於1,650伙。

原科學園地中密度發展

另外，大埔白石角創新路的地皮，原本預留予科學園用地，亦改劃中密度住宅發展，提供3,380個單位。規劃署於收集區議員意見後，有需要會再作修訂，並會將意見連同規劃建議一併呈交城規會考慮，及後會修訂分區計劃大綱核准圖，以供公眾查閱，為期兩個月。

上述9幅大埔土地，撤除兩幅公屋地皮，其他7幅私人住宅土地，合共可提供7,410個單位，連同上月規劃署亦建議改劃屯門11幅私宅用地，提供8,000伙，可以預料，未來兩年大埔、屯門將成為賣地表面上兩大主力供應庫，合共可為市場提供至少15,410伙。

大埔9幅改劃住宅地皮

位置	地盤面積(公頃)	單位數目
大埔第九區及頌雅路旁	7.37	5,400
大埔白石角創新路地皮	8	3,380
匡智松嶺村以西頌雅路旁	1.67	1,700
山塘路近荔枝山	4.13	1,650
那打素醫院以西	0.57	680
露輝路	4.13	660
汀角路近鳳園	4.78	530
近逸遙路	2.09	360
乾坑近樟樹灘	2.54	150
總數		14,510

製表：記者 顏倫樂

港置：二手樓料跌逾一成

香港文匯報訊(記者 黃子曼)美國聯儲局正式落實逐步退市，港置高級執行董事伍創業表示，儘管目前息口仍然低企，但加息始終是勢在必行之事，相信按揭利率走勢將影響樓價走勢，令今年樓價持續下調。他續指，一手樓價貼市，令二手業主降價放盤意愈與日俱增，預期今年整體二手樓價將出現逾10%之跌幅。

伍創業指，根據政府資料顯示，近年每年施工量明顯上升，相信勢必惠及私樓落成量，在私樓供應續增下，料對樓價構成下調的壓力；加上美國退市等因素，預期今年整體二手樓價將出現逾10%之跌幅，並將由供應量與日俱增之中小型屋苑牽頭「領跌」，至於豪宅則由於供應緊縮，相信抗跌力較強，預期出現價穩量跌之局面。

恐有中小代理行結業

成交量方面，他預期今年全年會與去年7萬宗相若，或有機會破底。他又指，下半年或會有中、小代理行因二手市道淡靜而結業。行政總裁李志成表示，該行今年會停止增加分行，但會加聘10%人手，應付較佳的一手銷情。

美聯家變「被離職」高層今爆料

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯物業最近再有高層人事變動，前任港島區董事楊永健昨日下午更高調到美聯物業中環大廈總部遞交公開信，表示不滿現任副主席黃靜怡的管治，認為黃氏毫無建樹。剛於年廿九離任的他，更聲稱自己是「被離職」、「被無理解僱」等。屬美聯物業老臣子的楊永健，人脈廣闊，昨日到場遞信時，獲多名現職美聯物業分區管理層「撐場」，現場聚集的代理人數多達30人至40人。楊氏今日將再交代詳情。

楊永健公開信稱「被離職」

楊永健昨日遞交美聯的公開信中，批評公司有管治問題，更將矛盾直指近年剛升任美聯副主席的「太子女」黃靜怡，批評黃氏對公司毫無建樹，但「多番迫害任職多年的功臣戰將，任用無能親信，提升毫無功

績的庸才擔任高管」，最終令公司士氣低落，更加為行家恥笑。

公開信文尾更用曹植詩句：「鴛鴦鳴衡輓，豺狼當路衢。蒼蠅問白黑，讒巧反親疏。」形容公司形勢。據了解，曹植當時將那些歹毒奸佞的小人比喻為鴛鴦、豺狼和蒼蠅，對他們橫行霸道、顛倒黑白的醜惡行徑表現出極大的激憤之情。

楊永健於遞信後向傳媒表示：「我不是自願離職，是被離職，是即時的，95年上市做到上月尾，希望被市場、董事局知道事件真相。」又再強調自己是被「無理解僱」。有份到場「聲援」的章文俊，對楊氏離任感惋惜，又指好多同事，尤其港島區同事「唔開心」，但尊重公司決定，暫時尚未做到心灰意冷，昨日主要希望幫同事取回公道。對於會否擔心公司「秋後算帳」，他說：「老闆應該不會，我相信老闆。」

美聯指針對黃靜怡不公平

美聯昨日以新聞稿回應，對個別任職多年員工離職對其他同事情緒帶來影響表達深切理解，冀與員工保持理性溝通。認為今日公開信中對黃靜怡的評語極不公平。另外，美聯集團執行董事葉潔儀昨接受本報訪問時，強調公司不會「無理解僱」任何員工，重申公司是按員工的表現作人事安排，楊永健離任時雙方亦已有協商。

至於昨日市傳兩位到場「聲援」的現職美聯物業分區管理層劉文華、李嘉傑已經被解僱，葉潔儀表示未聽過有關消息，上述兩位同事仍然在職。傍晚，市傳另一管理層章文俊亦離職，但本報一直未能聯絡當事人。楊氏昨晚以傳真向傳媒發出邀請，指今日下午會講述「無理解僱」的詳情。知情人士透露，這次風波



■右起，前美聯物業港島區董事楊永健、美聯九龍西北區九龍豪宅董事章文俊、美聯物業營業董事吳家棟。

仍未完結，後續仍會再起波瀾。美聯近年屢有人事變動傳聞，2012年前副主席黃錦康離職前後，去年8月離職的陳坤興更被多番傳聞「下馬」，每次都流言滿天飛。