建屋阻力大 九龍塘地「瘦身」三成

■帝景峰業主群起反對政府將延坪道以北一塊土地作房屋發展。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府雖然定下10年供應47萬個單位的目標，但市場阻力下，最後能否達標令人存疑。規劃署最新文件顯示，九龍塘帝景峰以北的一幅住宅地皮(已納入賣地計劃內)，原本佔地2.84公頃，在居民阻力下，政府最終聽取民意，最新修訂將地盤減少28.2%至2.04公頃，單位數量亦減至僅980伙，年度土地供應減少近385伙。

規劃署2月首次提出改劃該幅佔地2.84公頃的延坪道以北土地作房屋發展，但隨即遭到附近居民及相關團體反對，認為修訂過於倉卒，事前並無諮詢，亦無提交技術評估，如交通坪估、斜坡安全等。有意見更直指改劃「綠化地帶」作住宅違背既有規劃原則及程序。

「綠化地帶」改劃爭論大

當局於是在4月15日約見畢架山花園、帝景峰的居民及關注組等，解釋規劃詳情。經考慮收集的意見後，政府最終建議縮減發展規模，並於最新文件內，詳列評估報告結果，包括交通、環境、排污、斜坡安全、空氣流通、視覺影響等等。不過，區議員陳偉明昨對新方案仍有保留，認為興建住宅涉及砍伐樹木，仍會影響環境，並影響鄰近帝景峰居民的生活。

據了解，規劃署建議延坪道以北地皮，與帝景峰北面的人工山坡保持距離，並盡量避免納入溪澗，因此地盤會刪除南面約0.8公頃地盤，由原來的2.84公頃，減少28.2%至2.04公頃，地積比率維持2.88倍不變，總樓面亦由之前的88萬方呎，減至最新的63.24萬方呎。

第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國表示，雖然政府希望透過改劃土地增加供應，但往往居住當區的市民有其個人想法，增加發展密度的同時，勢必影響居民利益，在強烈的社會輿論下，政府的讓步，將影響供地時間表。雖然政府目標10年供應47萬伙，但在地區市民的阻力下，能否達標仍充滿挑戰。

事實上，近年政府發展土地時經常遇到阻力，事例不勝枚舉。如最近新界東北發展區的分區大綱圖修訂，就收到4.2萬個申述；打算發展錦田南一帶152公頃用地，又有過百個市民示威；2012年打算發展馬鞍山迎濤灣前臨地皮，但在居民反對下告吹；最經典是九龍塘前李惠利南面地皮，原擬發展豪宅，最終在社會反對下回歸作教育用途。

值得留意的是，政府於減少發展規模的同時，估計地皮仍可建980個單位，即平均單位面積僅645方呎，興建中小型單位，與外界一直預期豪宅地皮興建大單位的既有印象出現相當大的落差，供應存在「水份」。

高緯：地價「至少打七折」

高緯環球大中華評值及諮詢部董事張翹楚表示，原本預料地皮供應逾千方呎以上的豪宅單位，每呎地價約8,000元，即使規模減少，地價最多按比例由原估計70億元減至50億元。但若日後限量，並供應中小型單位，地價「至少打七折」，樓面地價跌至5,600元。

貝沙灣再現三按銀主盤

頂層複式戶 叫價8800萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市持續疲弱，港島指標豪盤再現銀主盤。薄扶林貝沙灣一個頂層複式單位，先後經3次承造按揭後，疑因業主財困無力還款令單位淪為銀主盤，新近開價8,800萬元放盤。這是繼有資深投資者日前放售獨立屋後，該屋苑不足一周再現銀主盤。

市場消息指，薄扶林貝沙灣2期3座極高層，實用面積3,156方呎，新近淪為銀主盤，以8,800萬元放售，折合實用呎價27,883元。據土地註冊處資料顯示，該業主於2006年以4,150萬元以公司名義買入，並於2007年進行兩次按揭，及至2013年底再進行按揭。

物業登記於定和國際有限公司名下，董事包括倪嘉元等。據區內代理指，上述放盤為頂層複式戶，屋苑同類放盤稀缺，認為實呎28,000元水平屬合理，不過該數字以開價計算，經議價後造價可能更低。

兩銀盤洋房3.6億放售

至於約一周前，該屋苑已出現巨額銀主放盤，為市場所矚目。物業投資者施佳龍2012年7月斥資近2.8億元向發展商盈大地產買入貝沙灣5期兩幢前排單號屋，實用面積分別3,792方呎及3,589方呎，後來因三度承按後無力還款，物業已淪為銀主盤，每幢索價1.8億元，成為南區近年涉及銀碼較大的銀主盤。

土地註冊處資料顯示，施氏當初透過兩間公司買入兩幢洋房，而物業一年內向三間不同財務公司借貸，去年1月開始承按，之後於同年10月及今年1月亦再借貸。

事實上，貝沙灣近期不乏銀主盤成交，其中6期1座高層A室，實用733方呎，早前經多次拍賣未獲承接，近日市傳以約1,412萬元易手，呎價19,263元。原業主2010年以1,420萬元入市，賬面蝕約8萬元。

海怡低層劈200萬沽貨

另一方面，本港二手交投薄弱，業主需擴大議幅方能獲得承接。其中鴨脷洲海怡半島一個低層戶，原業主大減200萬元沽貨。中原盧鏡豪表示，鴨脷洲海怡半島16座低層F室，實用面積882方呎，原業主去年9月開價1,200萬元，多番落價後，終以998萬元將單位沽出，累積減幅高達17%，折合呎價11,315元，為近年同類單位造價首次跌穿1,000萬元水平。

■有代理認為，貝沙灣2期3座極高層以8,800萬元放售，經議價後造價可能更低。 資料圖片

其他減價個案方面，利嘉閣姚頌塘稱，深井碧堤半島7座中層C室易主，實用面積891方呎，賣方原開價850萬元，幾番減價後最終以813萬元成交，折合呎價9,125元。中原經理柳發利亦表示，馬鞍山雅濤居1座高層B室易手，實用面積785方呎，業主開價750萬元，經還價後減價20萬元，以730萬元易手。

凱旋門2600萬「賣殼」

另外，市場再錄豪宅「賣殼」交投，消息指，九龍站凱旋門朝日閣低層B室，新近以公司轉讓形式易手，單位實用面積960方呎，作價2,600萬元，折合呎價27,083元。原業主於2010年以2,068萬元買入，賬面獲利532萬元，期內升值25.7%。

3月居二成交史上第三高

香港文匯報訊 農曆新年過去，樓市傳統旺季到來，加上財政預算案塵埃落定，利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，後市走勢大致明朗化，令觀望的次批「白居二」用家重新入市，帶挈居屋第二市場交投創出近9個月新高，數額更為歷史第三高。

利嘉閣憂造價拉近私宅

對於未來走向，周滿傑指出，二手私宅造價預期下跌，與居屋造價差幅愈見拉近，令後者變得「唔抵買」；加上居屋賣盤經過首季消耗後趨缺，不排除部分客源將流失至私宅，4月居屋第二市場成交量有機會跌回雙位數。

據房委會及房屋署網頁數據，3月全港共錄282宗居屋第二市場買賣成交個案（按簽署臨時買賣合約的成交為準），較2月的195宗增加45%，創近9個月新高；成交總值7.98億元，較2月的5.33億元增加50%，創歷史第三高紀錄。

按物業價值劃分，價值100萬元以下的物業維持零成交，價值400萬元或以上的買賣上月累錄25宗，較2月激增2.13倍。另一方面，馬鞍山錦豐苑以13宗買賣，成為上月最熱賣屋苑；天盛苑、愉翠苑及廣明苑則各以11宗同列次席。至於筲箕灣東旭苑一個實用面積650方呎中層戶以531萬元易手，成為上月最貴成交。

環宇海灣月內上載樓書

■長實趙國雄、劉啓文、郭子威、封海倫及南豐發展鍾志霖主持荃灣環宇海灣命名儀式。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）大型新盤起動，涉及單位總數逾1,700伙。荃灣西站7區環宇海灣昨午向指定地產代理發出銷售委託書，長實集團執行董事趙國雄表示，售樓書有機會月內上載，然後開放示範單位，今年預計推出800伙，並稱集團每一次開盤都貼市。同時，旺角麥花臣匯最快下周開價；灣仔囍滙第1期加推18伙，部分單位提價1%至2%，最高折扣優惠17.5%。

環宇海灣由長實夥拍南豐及港鐵合作發展，由7座樓高44層至48層高住宅大廈組成，包括2房至4房及特色單位。趙國雄指出，近期新盤銷情轉活，以丰滙為例於短短3周沽清402伙，反映市場置業需求大，環宇海灣售樓書及示範單位的工作已進入最後階段，售樓書可隨時上網及派發，此項目為近6年荃灣最大型樓盤，提供1,717個單位，超過一半單位擁有海景。被問及此盤會否提供更多優惠吸客時，趙國雄強調，集團每一次開盤都貼市。

今年預計推出800伙應市

根據區內地產代理提供數據顯示，區內鄰近新盤如御凱900方呎至逾千方呎單位的二手成交實用面積呎價介乎12,753元至13,490元，至於萬景峰515方呎至679方呎細單位的二手成交實用面積呎價11,686元至13,760元。

趙國雄：進取爭康城四期

中原地產荃灣及麗城區高級營業董事梁寶玲表示，受新盤帶動下區內睇樓量急升約40%，二手交投氣氛亦告活躍，惟業主感新盤有機會帶動二手樓價升值，對叫價態度強硬，未有刺激二手交投大幅增加。

被問及港鐵將軍澳日出康城第四期項目於下周一截標，趙國雄表示，集團有興趣入標，因為集團已取得日出康城首三期項目，認為區內發展潛力大。他並稱，集團今次出價會進取，不覺得項目會有流標機會。

麥花臣匯最快下周開價

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永稱，旺角麥花臣匯最快下周開價，首批最少60伙。此盤共有293伙，當中1房戶及2房戶佔90%，1房戶佔一半，實用面積367方呎至470方呎，2房戶實用面積555至688方呎，2房半實用面積754方呎。

囍滙1期提價加推18伙

至於信置、合和及市建局合作的灣仔囍滙第1期(即第5座)昨公布加推18伙，包括1房、2房及3房，當中3房標準戶悉數推出，此18伙實用面積440至658方呎，售價1,065.5萬至1,620.8萬元，實呎價由21,083至27,070元，部分單位提價1%至2%，最高折扣優惠可達17.5%，本周六開售。

另有消息指，灣仔囍滙及筲箕灣樂融軒各售出1伙，九龍城御豪門售出3伙。

新例邁周年 長實稱適應

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手住宅銷售條例實施接近一周年，長實集團執行董事趙國雄昨表示，新例實際上沒有甚麼難處，只是早期未太熟習，現時已陸續適應，強調新例可調節市場各方的訴求，作為發展商都會跟足條例去做，長實過去一年已先後出售3個新盤，包括昇柏山、DIVA及丰滙，都跟足條例去做。

他指出，新例實施後，的確令賣樓流程放慢，主要是買家要簽確認文件比以往多，但對發展商賣樓無影響，只要條例清晰，依足條例賣樓便可。他稱，對新例實施一周年無任何意見，亦不覺得有改善地方的需要。

對於一手住宅物業銷售監管局批評有發展商利用低價宣傳，再將物業大幅提價出售，令準買家有被愚弄的感覺，他回應指：「應該唔關我事，唔係話緊我！」

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永認為，以現時實際情況看，售樓書因要求提供更多資料，會偏向厚身，但一些基本買家要知道的資料如管理費，反而不准如以往那樣印入售樓書內，這是值得商榷。此外，如今售樓書內平面圖的畫則線，猶如蜘蛛網般，比發展商交予屋宇署的平面圖則更複雜，一般買家是否看得明亦是問題，他覺得，售樓書內的單位平面圖則應該可以簡化一些，令市民容易明白。

九龍建業：銷售成本加大

他續稱，作為中小型發展商，新例實施後於售樓書製作的時間都比以往長，又要交由律師、則師把關，成本明顯加大，他認為，新例實施1年以來，一手住宅銷售監管局應該如新例實施前一樣，多與發展商、廣告界以及地產代理多開會來分享心得，作出改善。

美聯：一手註冊率先超上月

香港文匯報訊 一手私樓註冊量連跌3個月後終止跌回升，4月宗數率先超越3月總數。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，4月迄今（截至22日）一手私樓註冊量共錄734宗，比起3月同期394宗急升86.3%，並且較3月全月688宗多約6.7%。他更預期，本月註冊有力重上千宗水平，屆時將為近半年來第五度破千。

若以三區劃分，月內迄今734宗一手私樓登記中，新界錄約524宗，佔約71.4%，港島區及九龍區則分別錄約119宗及91宗，分別佔約16.2%及約12.4%。至於月內一手註冊量最多的5個新盤中，元朗爾巒涉及的個案最多，而馬鞍山迎海、元朗溱柏、西區高士台及鰂魚涌Mount Parker Residences則緊隨其後。

首4個月登記破4千宗

隨着4月一手註冊宗數回升，同時帶動今年首4個月一手登記突破4,000宗。截至4月22日為止，年內迄今一手私樓註冊量已錄4,322宗，亦已創4年同期新高。目前宗數比起去年同期的3,754宗高出約15%，而值得留意，去年首4個月尚未實施一手住宅物業銷售條例，可見發展商適應條例之餘，售樓步伐亦相當積極。

多個新盤部署推出，遍及市區及新界，當中又有逾千個單位的大型新盤。一手市場百花齊放，若然眾多新盤一如市場預期短期內推出的話，料可帶動上半年一手私樓登記宗數較去年下半年5,562宗進一步攀升。

■元朗爾巒為月內一手註冊量最多新盤。 資料圖片

內房訊息

廣州上周樓市價量齊升

香港文匯報訊 中新社引述搜房網數據監控中心統計，廣州市上周（4月14日至20日）新建商品房住宅網簽1,146套，環比之前一周1,024套增加12%，全市一手網簽均價為每平方米15,859元（人民幣，下同），環比之前一周14,238元上漲11%。

數據顯示，中心六區整體成交394套，環比前一周的277套上升42%，老城區荔灣以105套成交量領跑中心城區。

從價格上看，越秀區上周以成交均價每平方米36,273元拔得頭籌，中心六區均價相對比較穩定，每平方米27,269元的價格對比前一周上漲1%。

入市房源方面，廣州市十一區上周出8張住宅預售證，共有1,392套房源；商業方面有6張預售證，合共2,479套，遠超住宅。

天河地皮溢價1.4%成交

有分析稱，五一黃金周向來是廣州郊區樓市乃至全市樓市的一個新起點，進入4月，廣州樓市成交量持續不振，連續三周保持僅1,000套左右的成交量。而事實上，天河油制氣廠「巨無霸」住宅地在本周一（21日）拍賣時，僅以1.4%的溢價率成交，成為廣州近一年來最受「冷落」的明星級住宅地塊。

對比在兩個月前，同屬廣州中心六區的廣鋼新城地皮出讓時，吸引萬科、保利等15家房企參與競拍，5宗地塊接連刷新區域地價紀錄，溢價率在38%至66%之間，市況出現明確分野。

據了解，天河油制氣廠住宅地位於天河區奧體中心東部，用地面積為29.59萬平方米，建築面積不大於60.65萬平方米。在拍賣會上，僅由金融街與保利地產組成的聯合體和廣州城投集團與珠江實業組成的聯合體參與競拍，經過三輪舉牌，不到五分鐘的競價時間，該地就由廣州城投聯合體以61.5億元奪得，溢價率1.4%，樓面地價為每平方米10,140元。

恒大羅湖擬建600米高樓

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳摩天大樓建設速度在加快，當超越建成的京基100的「深圳新高度」的平安國際金融中心仍在建設當中，近日，業內又傳出恒大擬在深圳建一棟600米高樓。

據介紹，該項目位於羅湖區中心，紅嶺路和筍崗路交界處，地塊總面積為21,986平方米，地塊近似長方形，規劃建造1棟600米高的商業綜合體，2棟至4棟200米以上的超高層住宅。

根據規劃，綜合體將由甲級寫字樓、鑽石七星級酒店、高端購物中心、酒店式公寓組成。據悉，恒大欲在深圳打造的這一商業綜合體，實為該集團在2011年收購深圳建設集團71%股權所得的建設集團大院。

在2012年8月20日，羅湖區桂園街道辦曾發佈建設集團大院城市更新單元更新意願公告。公告顯示，建設集團大院更新單元擬拆除重建範圍用地面積21,986平方米，擬拆遷建築面積69,701平方米。