屯門4地樓面縮水兩成

增建細單位補足單位數量

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府年初提出於屯門十多幅綠化及社區用地改發展住宅，並適度提高地積比率，但經諮詢區議會及考慮各方意見後，決定將其中4幅最大型土地密度降低約兩成，而部分地皮位置亦作出些微調整。雖然降密度，但估計政府亦適度調整單位面積，令單位數量變化不大，整個屯門區經調整單位數量後，將提供合共10,440個單位，私人土地佔比重較多，10幅私人地可供應7,650伙。

■屯門區十多幅綠化及社區用地經調整後，將提供合共10,440個單位。 資料圖片

屯門為政府未來數年的主要「供應重鎮」，年初時一份區議會文件已披露，政府有意於該區約15幅綠化及社區用地改發展住宅，提供10,800伙。經諮詢區議會等意見後，規劃署作出不少修訂，包括剔除已納入賣地表內的第48區青山公路－青山灣段前下掃管軍營用地。據了解，該地僅約0.29公頃，以1.3倍地積比率計算，涉及約63伙。

剔除部分掃管軍營用地

規劃署亦就4幅土地修訂發展密度，較之前建議減低兩成。其中一幅為4.8公頃的第48區前掃管軍營(近管青路)用地，政府於區議會諮詢時，曾打算以4倍地積比率發展，最新規劃署呈交的資料，則將其分成東、西兩個部分，分別佔地2.18公頃及2.72公頃，提供的總樓面列明75.11萬方呎及95.8萬方呎，意味地積比率調低至3.2倍，減幅約兩成。

另外，第56區鄭任安夫人千禧小學北面用地，佔地2.68公頃，亦由原來的3.6倍，調低約兩成至2.88倍，總樓面減至84.17萬方呎， 提供約1,290伙。第56區管翠路用地，佔地約2.4公頃，由3.6倍調低約兩成至2.88倍，總樓面減至78.53萬方呎，提供約1220伙。

4幅降低密度地皮均屬今次屯門區最大型土地，提供單位由1,160伙至1,450伙。業界指出，政府選擇這類土地進行改動有其原因，在回應居民意見的同時，由於這類大型地皮可以改動的靈活性較高，即使降低密度，只要調整單位面積就可以彌補失去的單位供應。據了解，這批土地的平均單位面積約650方呎。今次為政府繼九龍延坪道以北地盤下降三成密度後，短期內再次降低發展密度。

4公屋土地提供2790伙

經修訂後，公營房屋涉及4幅土地，提供2,790伙，私營房屋供應有10幅，提供7,650伙，公私營合共提供10,440伙，數量僅較之前輕微降低3.3%。

另一方面，政府就葵涌永立街2號至6號的工廈，以及附近的荃灣華人永遠墳場以北土地，修訂用途為「靈灰安置所」加入葵涌區分區大綱圖，其中華人永遠墳場以北土地可提供約2萬個龕位，永立街2號至6號有2.3萬個龕位。

大連排道熟食檔轉商地

葵涌大連排道熟食小販市場，涉及0.12公頃，亦建議由「政府、機構及社區」改劃「商業(3)」用途，地積比率建議9.5倍，即可供應樓面約122,710方呎，高限在主水平基準以上105米。估計今次「蚊型」商業地，會於未來1至2年內加入賣地表內。

上述兩個大綱圖修訂若通過城規會後，將會諮詢公眾2個月。

看好時機 恒隆主力北上吸地

■恒隆集團主席陳啓宗表示，集團未來繼續着眼內地一、二線城市發展。 記者 張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）恒隆集團（0010）主席陳啟宗昨日指出，港府樓市調控措施已見成效，價樓逐步回落，相信政府可決定撤招時機。他又指，集團目前零負債及資金充裕，由於在港買地仍面對較多競爭，未來將主力從內地吸納地皮，又指暫時未有分拆內地業務上市的計劃。

恒隆昨舉行股東會後，主席陳啟宗表示，政府連番推出的調控措施已見奏效，本港樓價回落屬預期之中。但被問到撤招時機，他相信政府政策方向正確，故交由政府決定。

政府過往不賣地多時，近年才恢復積極賣地政策，樓價逐步回落屬意料中事，惟調整幅度難以預料。他指出，由於現時許多香港地產發展商均擁有充裕的手頭資金，買地競爭十分激烈，故認為現時並非在港買地的好時機。

內地租金收入急增五成

相比香港，陳啟宗認為於內地買地發展的機遇較好。過去數年公司位於內地物業的租金收入急增五成，由過往約34億元大幅增至68億元。他預期未來租金收入將會繼續增長，旗下多個商場項目亦將於內地各城市陸續開業。不過，他又說，內地幅員遼闊，未來會繼續着眼一、二線城市發展，暫未考慮三、四線城市。

陳啟宗說，該公司去年初乘內地樓市較差，於武漢以低價購入一幅面積較大的地皮，及至半年後該市同類地皮則以雙倍價錢成交。他又指，現時內地樓市維持回落趨勢，一線城市樓市回落逾10%，三、四線城市則更嚴重，內房企業財務上會較為審慎，傾向不會競爭買地，故成為該集團買地良機。

該公司在內地發展房地產業務，在上海以外地區，已擁約900億港元的在建物業，認為內地房地產仍有很大的發展空間，尤其是高級購物中心。他指出，公司於內地已有的物業會繼續發展，過去五年於內地每年完成約5至8個項目，項目規模等同於1座紐約帝國大廈。

集團擬續回購恒隆地產

對於融資狀況，陳氏說現時旗下恒隆地產（0101）股價處於較低水平，恒隆集團不會進行股本融資，但會繼續回購恒隆地產股份，主要不希望恒隆地產的股本縮小，至於回購規模需視乎公司的股價及資金狀況。陳啟宗認為，恒隆地產的股本規模需要維持甚至擴大，以便在內地繼續發展。 陳氏又指，公司過去曾發七年期債券，規模約5億美元，息率較市場為低，不足4.5%。

兒子「未夠斤兩」入董事局

陳啟宗兒子陳文博早年調任恒隆地產董事總經理助理。當被問到會否讓兒子加入董事會「接班」，陳啟宗笑說兒子「未夠斤兩」，又指公司對董事局的人選相當執着，要進入董事局要有相當分量和經驗。

今年落成私宅 四成半已售

香港文匯報訊 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，可望於今年落成的私人住宅已售出四成半的單位，餘下8,770個單位待售。

黃良昇指出，今年餘下三個季度，平均每季銷售三千伙，便可以消化待售的單位量。過去二季一手私人住宅登記銷售，分別是3,880宗及3,552宗，只要發展商維持積極的銷售策略，相信可以如期達標。

據了解，今年可望落成的私人住宅有15,887個。其中，未推售的單位有7,038個，貨尾單位1,732個，待售合共8,770個，佔全年估計落成量的55.2%，售出比例44.8%。另外，去年落成的私人住宅有8,254個。其中，未推售的單位有59個，貨尾單位1,794個，待售單位合共1853個，佔全年落成量的22.4%，售出比例77.6%。至於2012年落成的私人住宅中未推售的有503個，貨尾單位636個，待售單位合共1,139個，佔全年落成量11.2%，售出比例88.8%。

錦田北5330伙今審議

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府繼早前公布錦田南一帶共152公頃土的發展大計，緊接於今日亦會到城規會審議有關錦田北的發展計劃。是次涉及6幅住宅地盤，佔地35.51公頃，提供合共5,330個單位，入住約10,934人口，但大部分土地已有發展商盤據，包括新地及長實。長實區內地盤經修訂後，將失去0.6公頃地盤改為「自然保育區」。

政府錦田北發展計劃中，全部會發展低至中密度住宅，高度由3層至16層高，由現時「未決定用途」，改為住宅用途或綜合發展區用途。

大部分地盤涉及新地長實

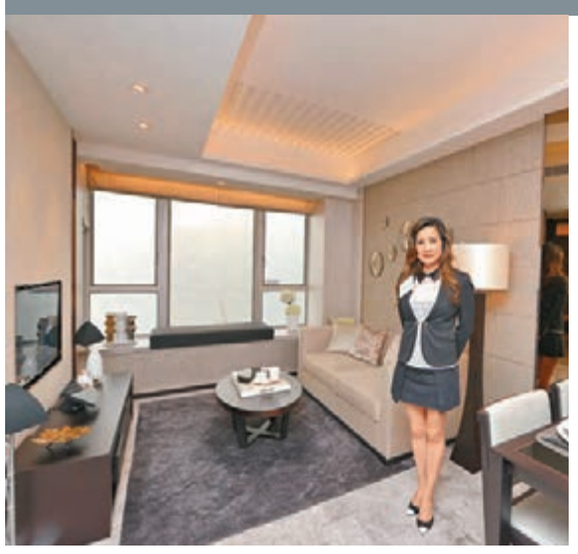
其中最大規模為北面的長春新村地盤，佔地17.09公頃，修訂為「綜合發展區(1)」，高度最多16層，建議以1.2倍發展，可建220.75萬方呎，預料提供2,930個單位，平均單位面積約753方呎。據悉，新地佔有長春新村地盤中大部分業權，近年並曾向城規會申請建屋。

另外，南面下高埔村的大片土地，亦有4幅土地改為住宅用途，涉及16.61公頃，地積比率訂0.4在1.2倍，提供單位由220至1,527伙，合共2,194伙。據了解，新地亦持有其中多幅土地，包括最近開賣的爾巒，涉及780伙，今次亦被劃在改變土地用途的範圍內。

至於長實或有關人士持有的錦田北地盤，北面佔地1.81公頃的部分，被劃為「住宅(戊類)1」用途，地積比率料約0.8倍，提供約155,863方呎，最多建7層住宅，預料可供應206伙，平均單位面積約757方呎。南面0.6公頃因被劃為「自然保育區」，發展將受到限制，意味長實只可以在北面地盤發展其項目。

有關修訂若通過城規會後，將會諮詢公眾2個月。

懿山劈價18.5%推貨尾



■恒基物業代理營業(一)部副總經理鄧鳳賢表示，凱譽斥資超過3億元翻新。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 為求去貨，西營盤懿山昨日加入送印花稅等優惠重推最後19伙，當中高層大單位變相劈價18.5%，773方呎單位入場費2,224萬元。另外，尖沙咀凱譽昨日開始接受準買家出價洽購，並傳出部分單位參考價，中層望樓景單位實呎價由2.6萬元起，海景單位約3.5萬元起，入場費約1,200萬元。

細單位入場費761萬

由利凱資金持有的西營盤第二街懿山重推最後19伙，其中選購5樓至25樓之14個單位可獲約7.5%印花稅之折扣優惠，單位實用面積385至450方呎，折實後售價由761萬元至1,017萬元；而選購26樓以上的5個單位可獲8.5%印花稅之折扣優惠及10%之額外優惠，單位包括4伙實用面積773方呎A室及1伙1,201方呎連天台複式戶，折實售價由2,224萬至4,561萬元。

市場消息又透露，懿山亦租出兩個低層單位，其中實用面積450方呎的A單位以2.4萬元租出，呎租53元，而同層實用面積400方呎的B單位同樣以2.4萬元租出，呎租60元。

凱譽傳海景戶呎價3.5萬

另一新盤，由李兆基持有的尖沙咀棉登徑8號服務式住宅凱譽開始接受準買家出價。負責銷售代理的恒地代理營業(一)部副總經理鄧鳳賢表示，凱譽斥資超過3億元翻新，包括玻璃、走廊、地板及冷氣等，最快本月內開售，今日會開放示範單位予恒地會員參觀，明天開放予公眾人士參觀。

市場消息指出，發展商開始接受準買家出價洽購，另傳出部分單位參考價，中層望樓景單位實呎價由2.6萬元起，海景單位約3.5萬元起，入場費約1,200萬元。此服務式住宅提供262伙，包括1房至3房，實用面積359方呎至689方呎，最頂3層為6伙特色戶，實用面積1,990方呎至1,993方呎，部分連天台及平台。

她預計，項目可於本周內公布價單及正式開售，首批伙數及推售戶型仍在研究當中，不排除首批包含多元化戶型，加上項目並不在一手銷售條例規限下，故推售數目可較為彈性。據售樓書披露，單位每月管理費最低約2,200元，最高達1.3萬元。

瓏山1號超額登記11倍

至於新地於粉嶺瓏山1號新一批22個單位昨午截票，消息指，共獲約270多票，超額登記11倍，此批單位包括20個的2D單位及2個1B單位，已於昨日下午進行分組抽籤，今日再進行揀樓次序抽籤。今早中午12時以先到先得方式開賣2個1A單位。

消息又指，瓏山1號、尚悅及蔚林昨各沽出1伙。

捷船街住宅地今起招標

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署今日將招標香港灣仔捷船街用地，截標日期為5月30日。

中原測量師行執行董事張競達表示，捷船街地皮面積約2,906方呎，最多建14,531方呎。由於規模較少，預料用作興建單幢服務式住宅較大，相信除吸引大型發展商入標外，亦有小型發展商或投資者搶地。

美聯測量師行董事林子彬表示，早前筲箕灣地皮以樓面呎價9,396元，造價理想。是次灣仔捷船街項目為首個財政季度唯一市區住宅地皮，加上屬市區小型發展地皮，即使沒有車路到達，預期仍反應理想。參考去年9月售出的同區地皮，樓面呎價達12,498元，中原及美聯均估計是次項目每呎樓面地價約值12,000元，地皮估值約1.74億元。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成公資土拍告(2014)9號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2014年5月16日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓3宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積（平方米）	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金（萬元）	拍賣出讓時間	規劃設計條件					持證准用面積(畝)及方式	出讓人
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率	規劃用地使用性質		
1	PX03(252)：2014-044	郫縣郫筒鎮洪石村1、2社	5288.23 合7.9323畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年、商業40年	230萬元/畝	460	2014年05月16日10時	大於1.0且不大於2.0 (計入容積率的建築面積大於5290且不大於10570平方米)	不大於25%	建築主體高度（含構築物及設施）不大於100米	不小於30%	二類住宅用地（其中可兼容的商業建築面積比例小於計入容積率總建築面積的10%）	7.9323 指標證書	郫縣國土資源局
2	JT03(251/211)：2014-042	金堂縣官倉鎮中孚街北側，規劃道路東西兩側{官倉鎮中孚街片區1號地塊(A、B區）}	10783.3870 合16.1750畝	住宅用地、商業用地 住宅用地70年、商業用地40年	50萬元/畝	210		容積率：1.0＜R≤2.4	≤55%	滿足航空限高要求	≥20%	住宅兼容商業（計入容積率的商業建築面積＜40%）	/	金堂縣國土資源局
3	CZ08(252)：2014-043	崇州市公議鄉花果山社區十一組、十二組	64786.72 合97.1801畝	城鎮混合住宅用地 住宅用地70年,商業用地40年	52萬元/畝	1600		計入容積率的總建築面積不大於97180.07平方米。（容積率＞1.0且≤1.5）	不大於40%	建築物最高點相對地面高度約15米。建議地塊內局部建築高度有所突破，突破不宜大於36米，具體高度在修建性詳細規劃時，由專家組作進一步論證。	不小於30%	二類住宅用地	97.1801 指標價款	崇州市國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。

四、JT03(251/211)：2014-042號宗地：土地競得人必須在本宗地內無償還建安置房6040.92平方米（其中，住宅5219.58平方米，商鋪821.34平方米）。安置房必須在土地成交之日起12個月內完成，建成後無償移交金堂縣城鄉房管局作為安置使用。為了保障還建安置用房順利實施，土地競得人在土地成交5個工作日內須與金堂縣城鄉房管局簽訂《還建房屋建設工作協議》，土地競得人如果未按時完成還建安置用房的建設應承擔相應的法律和經濟責任。

五、請競買申請人在2014年05月15日16時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2014年05月14日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。

六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005）

七、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2014年04月28日起登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。(成都市國土資源局監督電話：028-61889185)

聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 咨詢電話：028-85987887、85987895、85987882

詳情見：成都市公共資源交易服務中心（http://www.cdggzy.com/）四川省國土資源廳（http://www.scdlr.gov.cn）

成都市國土資源局（http://www.cdlr.gov.cn）中國土地市場網（http://www.landchina.com）

成都市公共資源交易服務中心

2014年4月24日

拍賣宗地示意圖