

長假結束 二手睇樓轉旺

香港文匯報訊 復活節長假期結束，離港外遊的業主及用家返港，加上周末市場沒有全新新盤登場搶去焦點，二手市場睇樓活動明顯增加。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑周末共錄1,375組客戶預約睇樓，按周增加5.8%；十大指標屋苑則錄610組客量預約睇樓，按周增加11%，表現更好。

九龍區睇樓增長最多

港島、九龍及新界三區指標屋苑周末預約睇樓量全面回升。九龍區21個屋苑共有590組客戶預約睇樓，按周增加7.3%，其中黃埔花園、淘大花園、麗港城、新都城及美孚新邨睇樓量按周增加10%至17%不等。利嘉閣地產余考成表示，復活節長假期結束，離港外遊的用家返港，帶挈美孚新邨預約睇樓量回升。

港島區8個指標屋苑周末共有約275組客戶預約睇樓，按周增加5.8%，太古城、康怡花園及杏花邨睇樓量增加6%至17%之間。利嘉閣地產鄧惠源表示，雖然太古城周末睇樓人流增加，惟現有平盤及鎖匙盤不多，加上業主買家議價有相當分歧，相信屋苑短期交投偏向緩慢。

新界區方面，21個指標屋苑周末有約510組客戶預約睇樓，按周增加4.1%，其中沙田第一城及嘉湖山莊睇樓人流分別增加6%及14%。

布少明：業主議價帶旺

另外，據美聯物業分行統計，本週六、日(26日及27日)15個指標屋苑預約睇樓量錄得1,031組，較上周末微升約3.4%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，業主接受現實，擴大議價幅度，帶旺市場氣氛，上周末多個指標屋苑成交均見升勢，足證市場已重現活力。

馬鞍山地下月招標 估值7.6億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）為實現增加住宅供應目標，政府陸續推出住宅用地。位於馬鞍山馬錦街一幅住宅地將於下月中招標，並於6月截標。市場人士估計，地皮估值約7.6億元，樓面呎價3,800元起。

地政總署昨日公布，位於新界沙田馬鞍山馬錦街的沙田市地段第599號的用地，招標將於5月16日開始，截標日期為6月20日。該地盤面積33,272方呎，以地積比6倍計算，可建樓面面積達200,210方呎，提供單位不少於310個。

美聯測量師行董事林子彬表示，早前馬鞍山白石低密度地皮於3月底以市場預期下限價每呎4,241元成交，加上新界區地皮供應較充裕，故預期是次推出的馬鞍山限量住宅用地入標價會傾向保守。他續指，地皮樓面呎價估值約3,800元，即地皮估值約7.6億元。

中原測量師行執行董事張競達則稱，由於新界市中心地皮新供應屬罕有，雖然市場對後市充斥不明朗因素，但預期地皮投資總額不高，發展商對地皮具一定興趣，相信入標反應會相當理想。他預計地皮樓面呎價約4,500元，總值約9億元。

滬刷2.3億住宅樓王

香港文匯報訊（記者 沈夢珊 上海報道）上海「樓王」紀錄日前再次刷新。上海豪宅項目湯臣一品日前以近2.3億元（人民幣，下同）的公寓房成交總價、23萬元/平方米的單價，刷新單價及總價成交紀錄。打破了去年10月湯臣一品自己創下的1.5億元單套紀錄。

每平方米作價逾23萬

據上海房地產登記數據顯示，此套「樓王」面積為986.45平方米，以此估算，每平方米作價已超過23萬元。在此樓王誕生前，上海還未出現過成交單價超過20萬元/平方米的豪宅。

據湯臣(0258)方面的相關工作人員透露，新樓王的買家在2013年11月就曾以1.5億元拿下湯臣一套底層複式房，當時這一價格刷新上海一手住宅的成交總價紀錄。如今，該買家已決定退掉該物業，轉而持有新樓王。「這位買家是湯臣的忠實客戶，當時他買的是是一套底層複式單元，面積800多平方米，總價約1.5億元。但這位買家一直對該套單元不是特別滿意，今年決定換成一套更大戶型的房子。」上述工作人員透露。

元朗10年造10個太古城

洪水橋涉6萬伙最多 恒地申增40%密度

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府「西北造城計劃」陸續上馬。規劃署文件透露，元朗區未來10年將有4個大型發展研究進行，涉及12.38萬個公私營單位供應，佔10年供應目標47萬伙的26.34%，單位數量相等於10個太古城(約12,698伙)。面對造城大計，恒地旗下錦田項目乘機申請增加40%密度。

規劃署文件披露，元朗區四大研究／檢討，包括錦田南及八鄉土地用途檢討(約3.37萬伙)、洪水橋研究(約6萬伙)、橫洲研究(約4,000伙)及元朗南研究(約2.61萬伙)，合共可供應12.38萬個單位，預計新增人口35.81萬。其中以錦田南一帶土地可望最快遷入居住，預期在2022年；元朗南則最遲，預計最早遷入要到2025年。洪水橋研究雖然預計在2024年開始遷入，但因項目的複雜性，估計到2034年才全部完工，為四個項目最遲完工的地盤。

錦田南2022年遷入最早

除四大發展區，規劃署亦不時檢討分區計劃大圖個別土地用途，如錦田北一帶初步預計可提供4,000伙，新增人口8,300人。同時，南生圍土地檢討工作亦正展開。

因應整個元朗區的供應發展，政府最近已開展多項規劃工作，預計區內5年內將有14幅地皮要改劃土地用途，涉及4.2萬個公私營單位。其中，私營部分包括今明兩年可供發展的錦田北下高埔村地

盤、元朗山貝河東路地盤，以及預計2016-17年後供應的錦田南的錦上路站地盤、八鄉維修中心。公營房屋包括多幅錦田南地盤、流浮山天華路地盤及丹桂村地盤等。

區內規劃滿足增長需求

房屋署亦正推展朗邊公共房屋項目，預計提供7,500伙，供2.3萬人居住。綜合上述所有供應，規劃署估計，未來10年(即至2023年)整個元朗區的人口會由現時的57.9萬人增加23%，至71萬人。由於元朗區的規劃人口為87.1萬人，相信現有及已規劃的基建、社區休憩設施可配合增長需求。

政府雖然希望按其發展步伐推展各項目，但並非各方受落，如最近到城規會審議的錦田南研究，就有居民抗議。恒地或相關人士亦趁整個項目仍在規劃階段，將旗下錦田南江廈圍地盤，搶先申請放寬建屋密度。

江廈圍地盤申增40%樓面

江廈圍地盤佔地約49.03萬方呎，打算



■政府在元朗開展多項規劃工作，港鐵錦上路站及八鄉維修中心地盤將陸續推出市場。

以2.1倍興建102.96萬方呎樓面，較規劃署原建議的1.5倍增加40%密度，提供1,566伙。地盤內列入三級歷史建築的江廈圍客家建築物會保育，並計劃把會所設於該幢建築內。事實上，恒地早前亦申請放寬錦田南八鄉東匯路地盤的密度，擬以4倍發展，較政府建議的2.1倍大增九成。

此外，本年度將招標的西鐵元朗站項目，最新設計方案下周將到區議會簡介。項目佔地約37.2萬平方呎，總樓面約148.53萬方呎，單位供應1,876個，相比2008年的舊方案2,214個減少338個，減幅約15%，將減少1幢住宅樓宇。當中實用面積不超過50平米的單位有1,312個，比例由原先61%增至70%。

隴山新貨1日沽23伙



■隴山1號新貨昨日下午開售，不少準買家到場輪候揀樓。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）3新界盤共51伙昨日同步開售，銷情反應不一。粉嶺隴山1號開售新一批24伙，消息指，該盤沽出24伙，其中23伙為新貨，1伙為舊貨，發展商新地昨晚原價加推21伙，下周二推售；

元朗大井圍朗文花園推售的6伙全數沽清；元朗漆柏新推21伙C室單位，消息指未錄成交，只沽出1伙舊貨。

新地粉嶺隴山1號昨午開售24伙，包括20伙2D單位及4伙1A單位，售價由596.77萬元至1,334.6萬元，呎價由10,047元至11,152元。其中2個1A單位於中午12時以先到先得方式推售；至於20個2D單位及2個1B單位以抽籤形式推售，此批單位中的四房雙套單位輕微提價約2%，部分單位「置業售價折扣」由3%下調至2.5%。消息指，此批單位只餘下1伙1A單位未售。

加推21伙 514萬入場

現住粉嶺的準買家蔡先生表示，個人覺得隴山1號的訂價貼市價，已是值得入市的價位，之前曾入票，但抽不中前籌，今次再來計劃買入單位自住。

新地昨晚公布加推隴山1號21伙，包括20伙2C及1伙2A單位，售價由514.36萬至1,870.89萬元，呎價由10,066元至12,788元，屬原價加推，此批單位於下周二

推售。

其他新盤方面，元朗大井圍朗文花園昨日推售6伙，全數沽清，此批單位實用面積623方呎至789方呎，售價介乎150萬元至240萬元。其他新盤方面，北角DIVA、爾巒各售出1伙。

另外，由李兆基持有的尖沙咀棉登徑凱譽，消息指，其中16樓至23樓合共64伙已獲有興趣買家洽購中，此批單位實用面積300多方呎，單位入場費約1,200萬元。

高士台複式叫價1.18億

嘉里於西半山興漢道的高士台昨公布加推最後14伙，包括3個特色單位及11個3房戶，實用面積954方呎至2,235方呎，售價由2,300萬至1.185億元，呎價由24,109元至55,341元，發展商維持送稅等優惠，最高可獲16.5%折扣。此批單位將於下周三上午以先到先得方式推售。嘉里發展執行董事朱葉培表示，高士台至今已售出超過120個單位。

3月H按比例迫近六成

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤旺場，銀行紛推新拆息掛鈎H按計劃，吸引起低息尾班車業主採用。金管局最新數據顯示，3月H按計劃使用比例按月再增加4.1個百分點至58.9%，創2011年7月後的32個月新高，P按計劃使用比例只有39.7%，而定息按揭更沒有業主使用。

經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓表示，現時P按息率缺乏下調空間，H按計劃相對較有喘息優勢，相信今年上半年H按計劃仍然主導市場。

事實上，樓市雙辣招三讀通過塵埃落定，買家重新入市，帶動按揭需求，新申請、新批出及新取用按揭全線上升。根據金管局數據，3月新申請按揭貸款宗數按月急升30.8%至9,416宗，期內新批出按揭貸款宗數及金額錄得6,249宗及192.64億元，按月份分別

增加22.5%及23.7%。至於3月新取用按揭貸款亦有4,470宗，與2月的4,212宗比較增加6.1%，涉及金額增加8.8%至134.88億元。

3月新批按揭當中，涉及一手物業按揭貸款金額按月減少2.3%至56.74億元，涉及二手物業按揭貸款金額按月彈升42%至103.16億元，重上100億元以上水平，創8個月新高。至於轉按揭貸款金額亦按月增加30.7%至33億元。

平均貸款308萬微增

儘管一手推優惠及二手業主降價成功推動成交，惟平均按揭貸款金額持續上升，3月平均按揭貸款額按月再增加3萬元至308萬元，再創出歷史新高，按揭比率則減少0.8個百分點至54.3%，而平均還款年期亦回落至25年。

天匯連環沽3伙 涉逾3億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）西半山超豪盤再開連環成交，昨夜市傳恒基旗下天匯連環沽出3伙，涉及金額逾3億元，據開當中有一豪客連環掃入全層2伙，斥資約1.38億元。惟上述成交昨天仍未上載至成交紀錄冊。

傳豪客億三連購兩伙

市場昨日盛傳天匯9樓A、B兩伙獲豪客一口氣掃入，兩個單位實用面積均為2,123方呎，分別以約6,501萬及7,355萬元成交，合計1.3856億元，折合呎價32,633元。同日，市場亦傳40樓B室，實用面積2,666方呎，以1.689億元沽出，折合呎價63,387元，成交價較定價約1.94億元折讓逾14%。

天匯本月頻傳成交，對上一宗為38樓A、B室，作價約2.3億元，惟該項交易迄今仍未記載於成交紀錄冊上。據成交紀錄冊顯示，該盤自去年重推，迄今已沽出13伙。



■天匯近月頻傳傳出成交。位於干德道39號的天匯，自2009年10月發售至今，其間多次傳出有城中名人入市，並以高價成交，一直成為市場所矚目；及至去年一手新例生效後推售步伐暫停，發展商於去年11月上載售樓書及價單重推，延續市場熱點。

企業高管高薪 官媒轟坑股民



■至少6家A股上市公司管理層2013年薪酬總額超過其當年歸屬於上市公司股東的淨利潤。

香港文匯報訊 上市公司年報披露進入密集期，備受關注的企業高管薪酬情況也浮出水面。人民日報海外版昨刊文指，除高管們的高薪引人關注外，還出現一個奇怪的現象，部分上市公司高管的薪酬總額甚至

超過公司的淨利潤，質疑這樣的高薪是否合理，認為是「缺約束致窮廟富方丈」坑股民。

企業高管薪酬超淨利

報道稱，據粗略統計，截至目前，A股市場已有約2,030家上市公司發佈2013年年報。其中，方大特鋼董事長鍾崇武以1,973.53萬元（人民幣，下同）的薪酬領跑2013年度高管薪酬榜單(稅前)，華遠地產董事長任志強、萬科董事長王石分列第二、三名。另有達達575位上市公司高管去年領取薪酬超過百萬元。

不僅如此，在披露年報的上市公司中，至少6家上市公司管理層薪酬總額超過其當年歸屬於上市公司股東的淨利潤，幅度最高的達83%。比如聖萊達、順榮股份和道博股份3家上市公司的高管年薪，超過其全年淨利潤的49%、47%和43%。

此外，還有約120家上市公司淨利潤出現虧損，其中有不少虧損公司的高管年薪仍然維持高位。

缺約束致窮廟富方丈

報道指，企業高管薪酬應該與企業所屬行業和企業經營業績掛鈎，但一些巨額虧損企業、業績下滑的公司高管的薪酬卻大幅增加。報道引述北京科技大學管理學院經貿系主任何維達指出，上市公司高管薪酬不合理主要有兩個方面的原因：一方面是由於上市公司治理結構不合理不完善，沒有充分發揮董事會、監事會對高管的監督和約束作用。

何維達指，一般來說，企業高管薪酬是和經營業績有關的，當企業經營不善甚至出現虧損的情況下，高管還拿高薪就說不過去了，尤其是國有企業普遍存在高管薪酬定得很高之後，能上不能下的情況；另一方面是上級部門監管不到位，中證監對上市公司高管薪酬和公司業績掛鈎沒有具體要求，國資委等部門對國有企業的監管也缺乏有效監督機制。

何維達續表示，另一方面股市自身制度也存在着問題。由於當前股市發展還不完善，許多公司爭着上市只為圈錢，上市後高管在公司業績最輝煌的時候就套現跑了，卻把爛攤子甩給中小投資者，使股民成為了受害者。他認為，不合理薪酬應予追回。

中移動香港擴數據交易

香港文匯報訊 中移動香港於去年12月推出創新的「2cm 交易平台」，讓客戶可於平台上自由買賣數據用量，善用每月剩餘的用量。據悉客戶反應熱烈，成交量與日俱增，公司決定昨起將「2cm 交易平台」適用範圍由4G Pro服務計劃延伸至其他4G服務計劃。換言之，現有4G客戶（不包括無限數據服務計劃用戶及集團客戶）均可於「2cm 交易平台」上買賣數據用量，為剩餘數據用量尋求新價值。

名軒首季發盈警

香港文匯報訊（記者 方楚茵）名軒（8246）昨發盈警，指截至2014年三月底止的首季業績將錄得除稅後虧損，主要受內地政府於2013年提出一系列新規定影響，令集團餐廳營運收入在期內錄得下跌。去年內地反腐兼限制三公消費，令高端餐飲業受到重創。