

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組客戶邀約睇樓，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量增加，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量分別增加6%及14%。

布少明：業主議價帶旺

另外，據美聯物業分行統計，本周六、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 沈夢華上海報道) 上海「樓王」紀錄日前再次刷新。上海豪宅項目湯臣一品目前以近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

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，將旗下錦田南江慶園地盤，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

恒地申增40%密度



■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。

資料圖片

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%。

瓏山新貨1日沽23伙



■瓏山1號新貨昨日下午開售，不少準買家到場輪候揀樓。

記者梁悅琴 攝

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。粉嶺瓏山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；元朗溱柏新推21伙C室單位，消息指未錄成交，只沽出1伙舊貨。

新地粉嶺瓏山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，個人覺得瓏山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。

新地昨晚公布加推瓏山1號21伙，包括20伙2C及1伙2A單位，售價由514.36萬元至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1,185萬元，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。此批單位將於下週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，吸引趕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圓表示，現時P按息率缺乏下調空間，H按計劃相對較有惺惺優勢，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，據聞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1,689萬元沽出，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。



■天匯近月頻頻傳出成交。
資料圖片

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，延續市場熱話。

企業高管高薪 官媒轟坑股民

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。另有多達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2013年薪酬總額超過其當年歸屬於上市公司股東的淨利潤。

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 交易平臺」，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 交易平臺」適用範圍由4G升級至其他4G服務計劃。換言之，現有4G客戶(不包括無限