

文匯

WEN WEI EDITORIAL

# 為大簽名鼓掌！ 為大遊行鼓勁！

中聯辦主任張曉明在香港同胞慶祝國慶65周年籌委會成立大會上致辭時表示，組織「保普選、反佔中」大簽名大遊行，做了一件大好事，是順應民意、彰顯民意之舉。事實上，「保普選、反佔中」反映本港廣大市民希望依法落實普選、希望和平穩定發展的心聲，傳遞出香港社會最真實、最強大的民意。社會各界應該大力為「保普選、反佔中」簽名行動鼓掌，為大遊行鼓勁，鼓勵更多的沉默大多數簽名，並用和平理性的腳步表達對普選的訴求，支持依法落實普選，維護香港繁榮穩定。

大簽名大遊行所反映的是最真實的民意。尊重法治精神、理性和平表達訴求是本港社會價值觀，依法落實普選乃民心所向。所有的民意調查都顯示，反對違法「佔中」，支持依法普選，是香港的主流民意。香港政改民意關注組委託嶺南大學所作的民調顯示，有5成半受訪者，贊成即使不滿特首普選方案的提名程序，也應「袋住先」，先實行一人一票選特首，比例較上次調查上升1個百分點；同時，有超過6成受訪者支持以談判方式爭取普選，支持以抗爭方式的不足兩成。民意已經清晰表達，市民普遍期盼依法如期普選，絕不希望見到香港社

會撕裂混亂、和諧穩定局面遭到破壞，堅決反對「佔中」。這是不容質疑的真實民意。

大簽名大遊行所反映的也是最強大的民意。「保普選、反佔中」大聯盟發起的街頭及網上簽名行動反應空前熱烈，至今已有110多萬名市民簽名支持。將於8月17日舉行的「8·17和平普選大遊行」同樣一呼百應，至今已逾300多個團體報名參與支持。正如張曉明所說，這是一件極富正能量的事情。「佔中」的本質是以違法手段來癱瘓香港破壞普選，「反佔中」行動就是要阻止「佔中」傷害香港。反「佔中」得到各界熱烈響應，說明不同階層、不同團體甚至不同國籍人士心明眼亮，都為正義而積極發聲。「保普選、反佔中」氣勢如虹，完全壓倒了「佔中」搞事的器張氣焰，形勢此消彼長，正正說明邪不勝正，顯示出強大的主流民意。

在大是大非面前，更多的沉默大多數應該勇敢走出來，用腳步支持香港和平理性、依法守法落實普選，以真實而強大的民意維護法治核心價值和社會繁榮穩定，維護香港的整體利益，讓市民2017年一人一票選特首成為可望又可及的目標。

# 地價隨行就市 確保房屋供應

荃灣楊屋道大型綜合地皮及馬鞍山一幅住宅地皮昨日截標，地政總署公布，兩幅地皮分別收到11份及16份標書，市場反應非常踴躍。不過，發展商對後市轉趨審慎，高價投地意慾減少。近期多幅土地出現流標，已反映政府定價與市場脫節。政府有必要根據市場情況調整地價，避免流標，確保增加供應。

多家大中小型發展商入標競逐今次兩幅地皮，可見發展商對該項目具一定興趣，其中荃灣的項目位處市中心，為區內少有，有獨特發展潛力，備受市場矚目。然而，有測量師因應市況，分別下調荃灣和馬鞍山地皮估值半成和一成二，今次地皮是否會因競爭激烈而搶高，市場仍密切留意投標結果。

值得注意的是，本港近期出現多次流標事件。過去有地皮流標後，業界會隨即下調估值，今次有個別投標的發展商便表示，受到早前市建局項目流標影響，出價會較審慎。發展商入市態度審慎，出價和政府定價脫節，導致土地多次流標，反映發展商傾向低價投地的趨勢。

事實上，隨著美國啓動退市機制以來，市

場已預期明年進入加息周期，樓價隨時大跌，後市逆轉的風險與日俱增。一個項目由投標到發展成熟需時數年時間，投資額巨大，發展商須考慮承受力。如果高價投得土地，到時樓價大跌，發展商便需賠本，制約了發展商高價投地的意慾。同時，政府近年積極加推土地，未來尚有多幅地皮推出市場，發展商的土地選擇和發展機會比以前多，不同地產商有不同發展部署，即使流標，仍可在短期內就投其他土地。在觀望氣氛下，發展商傾向保留實力，一來可避免承受不必要風險，二來也可以集中更多資源競投優質地皮，令發展商高價搶地現象不再。

高地價政策一直是政府財政儲備主要來源，賣地收益可觀。然而，如果地價開列仍高於市場預期，將增加流標機會，打擊市場信心，影響土地供應。政府的土地政策，不僅要考慮庫房收益，更重要的是能滿足市民的置業需求。樓市供不應求的問題仍未解決，政府仍要持續推地。在確保不賤賣土地的情況下，政府須根據市場供適時調整地價，確保有充足土地供應市場建屋，才有更多房屋讓市民安居樂業。(相關新聞刊A5版)

# 兩地皮截標旺丁恐不旺價

## 荃灣馬鞍山接27標書 庫房料進賬逾49億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)荃灣楊屋道大型綜合地皮昨截標，吸引多達11個財團入標，馬鞍山恒光街地皮更收16份標書(見表)，市場反應非常踴躍，測量師估計兩地皮可為庫房進賬49.14億至66.18億元。但有測量師提醒，近來政府明顯調低地皮底價，不少發展商入標或者只想博「執死雞」(撿便宜)，而且建築費持續上升、政治爭拗不斷等因素下，料會影響地產商出價，預期兩地最終成交價只屬偏低水平，不會因為多人爭而搶高。

**馬鞍山恒光街地皮**，延續早前同區馬錦街地皮截標收18份標書的「氣勢」，昨收到16份標書，反應熱烈。截標現場，包括香港興業、永泰地產、莊士中國、金朝陽等在內的中小型地產商，都派代表到場投標。而較早前買入馬錦街地皮的宏安，亦再次夥拍錦華實業入標，力圖再下一城買入地皮，令兩地產生協同效應。

### 料發展商「執死雞」低撈靚地

韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，上述恒光街地皮規模不大，估值僅由3.8億至5.18億元，投資額細，自然吸引多個中至大型發展商齊集入標。不過，多人投標不代表地價搶高，林晉超表示，最近新界區地價下滑，更有地皮流標，而未來更預測建築費趨升、政治爭拗不斷、辣招暫未撤銷等多項負面因素影響下，林坦言對地皮造價並不樂觀。再者，政府近來調低地皮底價，令地產商萌生「執死雞」的念頭入標，希望能於現市況低撈靚地。

### 恒光街地皮料偏低價3,515元

林晉超預測，恒光街地皮每呎樓面地價在3,600元水平上落，屬於市場預測中間偏低的水平，與同區一幅馬錦街地皮(3,515元)相若。今年6月25日開標的馬錦街地皮，由宏安夥拍舖位投資者楊奮

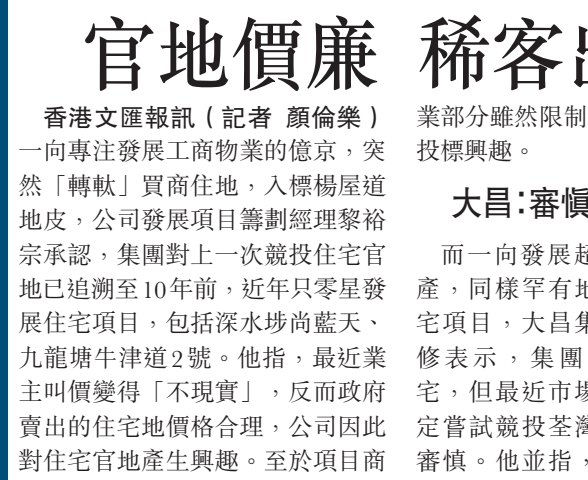
彬以7.038億元投得，每呎樓面地價3,515元，屬馬鞍山區地價10年來新低，比起2006年11月馬鞍山第77區(現址為天宇海)的3,662元更低。

中原專業服務總裁黎堅輝亦指，恒光街地皮面積、位置、附近環境及配套與早前批出之馬錦街地皮相若，預期發展商入標心態及出價會以馬錦街地皮成交價作為參考，故估計地皮樓面呎價約3,500元，總值約4.03億元。

### 發展商幾傾巢投楊屋道地皮

另一幅荃灣楊屋道地皮規模龐大，可建樓面逾百萬方呎，更有住宅及商業兩個部分，身價不菲，市場預料最平入場費已達45.3億元，市場上有能力參與投地的發展商不算多，但昨日幾乎傾巢而出。除一眾見慣見熟的大型地產商外，一班過去較少涉足這類大型土地的地產商亦加入戰團，包括帝盛酒店、大昌地產、華大地產、長實、華大等，令市場始料不及。(詳見另稿)

楊屋道地皮估值45.34億至61億元，折合每呎樓面地價4,250至5,700元。回溯荃灣舊地，勉強可和楊屋道地皮作比較的，應追溯到2013年1月時新世界與萬科置業投得的荃灣西六區地皮，當時每呎樓面地價5,088元，成為「荃灣新地王」。而現正推售的荃灣西七區的環宇海灣，平均實呎價約1萬元。



位置	荃灣楊屋道	馬鞍山恒光街
用途	商業及住宅	住宅
地盤面積	152,418方呎	33,368方呎
可建樓面	1,066,928方呎*	115,089方呎
限建單位	790伙	180伙
標書數量	11	16
估值	45.34億至61億元	3.8億至5.18億元
樓面地價	約4,250至5,700元/呎	3,300至4,500元/呎
住宅：423,725方呎、非住宅：643,203方呎		

註：荃灣地皮入標財團為新地、新世界、會德豐地產、帝盛酒店、大昌地產、長實、華大地產、恒地、億京、信置等。  
馬鞍山地皮入標財團為南豐、永泰地產、莊士中國、百利保及富豪聯營、宏安及錦華實業合資、遠東發展、長實、金朝陽、香港興業、恒地、信置等。

製表：記者 顏倫樂

**官地價廉 稀客出擊**

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)一向專注發展工商物業的億京，突然「轉軌」買商用地，入標楊屋道地皮，公司發展項目籌劃經理黎裕宗承認，集團對上一次競投住宅官地已追溯到10年前，近年只零星發展住宅項目，包括深水埗尚藍天、九龍塘牛津道2號。他指，最近業主叫價變得「不現實」，反而政府賣出的住宅地價格合理，公司因此對住宅官地產生興趣。至於項目商

業部分雖然限制拆售，但未有影響投標興趣。

**大昌：審慎價投荃灣地**

而一向發展超級豪宅的大昌地產，同樣罕有地參與發展中型住宅項目，大昌集團執行董事李永修表示，集團仍會繼續發展豪宅，但最近市場上選擇減少，決定嘗試競投荃灣地皮，但出價會審慎。他並指，項目近市中心位

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)早前政府調整印花稅、美國明年才考慮加息等利好因素，引爆市場壓抑多時的潛在購買力，在市民強勁需求下，細價或細碼盤被瘋搶，反映樓價走勢的中原城市先指數(CCL)最新報124點，顯示樓價達到歷史新高，讓中原創辦入施永青上月預言得以實現。但樓價長期高企，令市場觀望氣氛轉濃，周末預約聯樓量則按周整固。

**CCL破頂 施永青膺「先知」**

施永青上月預言，CCL將於本季內突破歷史高位，此說終於在昨天實現，最新報124點，突破2013年3月17日123.66點高位。CCL按周上升0.37%，連升2周共0.65%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，自7月開始金管局連番注資，反映有熱錢流入，利好樓市，刺激豪宅樓價上升，推動CCL成功破頂。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報124.22點，創歷史新高後回軟，本周指數為歷史次高，按周微降0.02%。

CCL(大型單位)報128.80點，創35周新高，按周上升1.68%，升幅為61周最大，結束3周連跌。受惠於資金流入，大型單位樓價開始追落後。CCL(中小型單位)報122.53點，再創歷史新高，按周上升0.14%，並升2周共0.48%。用家置業意慾強勁，中小型單位樓價繼續上升。



■CCL最新報124點創歷史新高，讓施永青上月預言得以實現。資料圖片

# 細單位搶手 嵐山尚悅沽53伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新界區新供應持續增加下，大埔嵐山1期及元朗尚悅新一批共108伙昨晚齊齊開售。綜合市場消息指，全晚共售出約53伙，以600萬元以下的2房及3房最旺銷。當中嵐山1期售出約25伙，佔其推出單位數目52%，所推出的6間2房沽清，其次為700多呎細3房最受捧，而「1+親」(3房連貼鄰開放式單位)組合沽約2對；尚悅則沽出約28伙，佔其推出單位數目46%，售出單位全屬2房戶，反映上車熱潮持續。



■嵐山1期昨晚售出約25伙。張偉民攝

**向隅客勢搶細價二手**

嵐山1期今次推售48伙折實平均呎價7,958元，當中10套「1+親」組合，其組合內包括177方呎開放式單位。中原地產亞區住宅部總裁陳永傑指，透過中原入票的大部分嵐山總買家屬意2房單位，揀率率降低至20%至30%，料部分向隅2房買家將回流二手，今明兩日中小型物業成交將明顯較上周暢旺。美聯物業住宅部行政總裁曹少明表示，嵐山1期昨晚推售之單位仍主攻大單位。美聯客戶

作統計以用家主導，其中約40%有意揀選三房或以上大單位。至於尚悅則推售60伙，單位實用面積355方呎至743方呎，售價由359.9萬元至744.7萬元，當中2房戶佔31伙，3房戶佔29伙。陳永傑表示，透過中原入票尚悅的準買家中以屬意2房單位佔大多數，約佔80%，反映市場極缺400萬元左右上車盤供應，市場以剛需主導，相信500萬元以下中小型物業續受追捧，整體樓市仍由中小型帶動。

### 內地客購歌賦嶺 呎價13,696

中國海外上水歌賦嶺紅楓徑38號屋昨以1,818.9萬元售出，實呎價13,696元。中原龍子峰指買家為內地客，要支付23.5%的BSD及DSD稅款，合共427.44萬元，扣除發展商回贈的299.2萬元，買家實際支付128.24萬元稅款。

# 內地客躉「浴血」150萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市現「冰火兩重天」，當中細碼樓價熾熱之際，各區屋苑持續出現破頂成交，其中青衣瀨景灣中層戶，造價首度衝破千萬，與此同時，各區續現癩價成交。但市場消息指，大角咀瓏璽海鑽壓低層，以約870萬元易手，料該名內地人士，登記地址則位於九龍站凱旋門。

# 元朗站申「減肥」趕招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵於本財政年度內，預備推出3個鐵路項目，涉及6,530個單位。除本季即將重推的大圍站項目外，港鐵昨向城規會申請削減西鐵元朗站項目的發展規模14%，最新住宅樓面修訂為136.12萬方呎、商業樓面10.66萬方呎，新方案又削減3幢住宅樓宇及增加中小型單位比例至70%，單位數量減少338伙至1,876伙。新申請意味項目的規劃程序進入尾聲，項目預料可趕及財年內推出招標。

市場消息指，大角咀瓏璽海鑽壓低層C室，新近以約870萬元易手，實用面積約524方呎，折合呎價16,603元。原業主於2011年以992.4萬元一手買入，持貨3年貶值12%，是次沽貨連運費共損手達150萬元。土地註冊處資料顯示，物業登記為公司名下，董事英文名採普通話拼音，料為內地人士，登記地址則位於九龍站凱旋門。

另外，中信泰富旗下鴨洲洲南道111號工廈，佔地約5.96萬方呎，向城規會申請修改土地用途，由現時「工業」地帶，改為「其他指定用途(3)」註明「商貿」地帶，以發展1幢樓高26層高(包括4層車庫)的複式辦公室，包含零售及餐飲設施，總樓面約89.42萬方呎。