

居二交投結束5個月連跌

需求帶動

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市氣氛暢旺，在用人需求帶動下，居屋第二市場交投結束5個月連跌，反彈回升。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，今年11月的居屋第二市場買賣成交暫時錄得143宗，總值4.66億元，按月分別上升10.9%及16.2%。登記數字是繼今年8月的171宗及5.39億元之後，創3個月新高。他稱12月底2,000多個全新居屋單位開始接受申請，反應熱烈，相信會影響居屋第二市場買賣放緩。

11月三四百萬成交升最多

按金額分類方面，今年11月價值300萬元至400萬元的居屋第二市場成交升幅最多，錄得60宗，按月上升27.7%。價值400萬元以上的成交錄得25宗，按月上升25.0%。不過，價值200萬元或以下及200萬元至300萬元的成交錄得跌幅，11月分別錄得8宗及50宗，按月下跌20%及3.8%。

今年11月有兩宗居屋第二市場個案打入歷年十大高價成交榜之內。大角咀富榮花園一低層單位，成交價錄得565萬元，創歷年第四高。鯉魚涌康山花園一中層單位，成交價錄560萬元，創歷年第五高。

今年11月黃大仙慈愛苑錄得8宗居屋第二市場成交居首，總值2,853.8萬元。將軍澳富康花園錄得7宗居次，總值2,445.0萬元。觀塘油翠苑有5宗，排名第三位，總值1,717萬元。

按年方面，今年首11個月的居屋第二市場買賣成交暫時錄得2,206宗，總值65.92億元，較去年全年總和的1,754宗及49.57億元，分別上升25.8%及33.0%。今年的成交金額創下1998年有記錄以來的17年歷史新高，宗數則創2007年2,545宗後的7年新高。

施永青9700萬賣大圍舖

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）曾表示「佔中」會對香港構成長遠影響，將逐步減持物業的施永青再度拋貨。土地註冊處資料顯示，施永青旗下基金持有的大圍富嘉花園地下24號舖，面積約386方呎，剛以9,700萬元成交，呎價約25.13萬元。市傳買家為資深投資者羅太（黃靜敏），其本身亦持有旁邊的23號地舖。

今次已為施永青年內第三次沽售物業，第一次於今年初，以約3,831萬元賣出金鐘力寶中心單位，其後今年10月再賣尖沙咀新港中心1座高層單位，造價3,780萬元。總結全年，施永青旗下基金已套現1.73億元。

資料顯示，施永青3年前以4,600萬元，向中原管理層組成的中原集團旗下中原基金買入該舖位，現賬面賺5,100萬元，賺幅足足有1.1倍。該舖位現分租予中原地產及書報社，月租合共23.4萬元，租期至明年4月，預料新買家租金回報率約2.9厘。

天榮站二度重推今招意向

最多建1500伙 測量師籲降補價增吸引力

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）曾兩度流標的天水圍輕鐵天榮站項目，趕進度於年尾啓動招標程序。港鐵發言人表示，項目即日起招收意向書，明年1月8日截意向。由港鐵提供的初步資料來看，項目發展參數未見大變動，最多興建約1,500個單位。測量師建議，港鐵或港府可降低補地價至每呎1,500元水平，增加吸引力，相應可提高分紅減低風險。

港鐵天榮站項目二度重推，高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，補地價可以參考早前同區賣出的兩幅天水圍官地（毗鄰濕地公園），預測每方呎補地價約1,800元。張建議港鐵可提供優惠，下調補地價底價至1,500元水平，提高吸引力；港鐵可相應提高分紅比例至15%，以減低自身風險。

補價太貴致首度流標

張翹楚估計，大部分發展商想對項目招標條款一探究竟，相信項目最終可收到20多份意向書，但日後招標反應受制於項目地段，附近樓宇密集，預測項目標書僅6份至10份。

翻查資料，天榮站項目曾有兩次流標紀錄，堪稱近年最不受歡迎地盤。第一次流標發生於去年初，當時更成為首個「零標書」項目，令港鐵及政府相當尷尬。首次流標「死因」在補地價太貴，金額高達26.86億元，發展商更須支付4.1億元前期工程費，總計每呎補價成本已高達3,152元，在政府持續增加供應的大環境下，發展商競投興趣大減。

地段問題再遭業界冷待

港鐵火速於同年底重推項目，雖已汲取教訓簡化招標條款，除列明補地價由港鐵與政府商談，發展商只須向港鐵提出一個地價，即「一口價」招標。鐵路臨時搬遷工程由港鐵承擔，前期工程費用亦由港鐵支



■港鐵表示，天榮站項目即日起招收意向書。

資料圖片

付；同時過去繁瑣的分紅比例亦會取消。可惜，項目因地段、發展年期等問題，仍然遭到地產商冷待，項目今年2月宣告再次流標。

改居屋建議無疾而終

有見項目兩度流標，港府亦「心灰意冷」。發展局局長陳茂波其後更曾公開表示，「天榮站改建為居屋是不錯選項，值得考慮，政府內部正研究」。惟最後項目仍交由業主港鐵推出招標作私人住宅發展用途，居屋發展一說無疾而終。

根據港鐵初步提供資料，天榮站發展參數維持不變，佔地約196,249方呎，最高可建樓面約982,280

方呎，其中2,207方呎樓面屬商業用途，提供單位1,500伙，平均單位面積653方呎，單位數量並未如日出康城般上調。預期天榮站物業發展項目將於2021年竣工。至於詳細發展條款，仍要待項目1月招標才可知曉。

另一方面，地政總署公布，將公開招標出售大埔白石角科進路與博研路交界地皮，招標將於明年1月9日開始，2月27日截標。項目佔地約250,145方呎，最高樓面約900,516方呎。張翹楚表示，根據同區最近一年的賣地紀錄，雖然項目前方有樓宇興建，但推測項目地價仍可達27億元至31.5億元，樓面地價約3,000元至3,500元。

東環搶閘明年頭炮新盤



■不少市民參觀東環示範單位。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）連續7日累收逾8,990票，超額登記29倍的東涌東環，發展商新地昨公布銷售安排，將於本周六早上盡推東環首批300伙，成為明年推售首個新盤。

本周六盡推首批300伙

根據銷售安排，東環首批300伙只接受個人名義登記，每名登記者只可交一份登記，每個登記最多只可買兩伙，截票時間為本周四下午5時。全部登記於本周五下午兩時半進行首輪抽籤，以安排分組分時段次序，於本周六早上即場再按分組時段進行第二輪抽籤安排揀樓次序。

東環首批300伙，包括1房戶至3房戶，實用面積由408方呎至644方呎，售價由423.96萬元至747.7萬元，即供付款最多獲10.5%折扣，折實後1房戶入場366.8萬元，為東涌1房戶最平入場費。若選用180天即供付款方式，買家可享受有最高10.5%的折扣優惠，（包括即供付款減5%、於明年1月31日或之前簽臨約獲減3.5%折扣優惠及2%按揭津貼優惠）。首30名要付BSD稅買家，發展商會全數100%以現金回贈；首10名新地會會員買家可獲1.5萬元新地商場現金禮券，發展商亦提供首24個月香港銀行同業拆息的二按。

其他新盤方面，大坑理華以約1,995.589萬元售出30樓D室，九龍塘做名、土瓜灣利、港灣18、元朗尚悅各售出1伙，西營盤維港峰及大埔嵐山各售出兩伙。

新界成供應大倉 明年萬伙應市

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）今年新界區交投活躍，價量升幅明顯，當中該區的二手住宅價量齊升。按美聯「樓價走勢圖」顯示，11月新界區實用呎價錄得9,122元，相比去年12月的實呎8,132元升幅約12%，跑贏大市升幅之餘，亦創出新高紀錄，反映市場需求強勁，樓價有支持。美聯物業新界區董事張子存昨表示，展望明年樓市繼續呈上升趨勢，估計明年新界區內樓價有一成增長空間，升幅主要在上半年，成交宗數則可達2.6萬宗水平。

張子存續指，在一手繼續熱賣下，整體樓市將亦如今年般備受帶動。目前香港的住屋需求強勁，在發展商積極推盤以及政府微調樓市辣招的背景下，新界區細價樓旺勢料延續，明年新界區（不包括愉景灣、西貢及將軍澳）的新盤供應料接近萬伙，其中元朗區預期將成為供應大倉，一手供應有機會逾4,800伙，佔比達五成；荃灣及屯門、沙田及馬鞍山則分別佔18%及16%。

重推新居屋影響不大

近日政府重推新居屋申請，受到市場追捧。美聯陳光裕認為，近年市場缺少居屋供應，直至今年才恢復推出2,246個新居屋單位，數目為近4年以來新高水平，故出現供不應求亦不足為奇。他預計樓市氣氛將持續興旺；市場居屋二手盤源緊絀，居屋二手市場價格仍會造好，政府重推新居屋的影響不大，短期內居屋仍會出現破頂成交。

今年一二手交投升溫

回顧新界區今年樓市表現，區內一二手交投全面升



■張子存(中)指，目前香港的住屋需求強勁。

溫，以一手表現尤其突出。美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，新界區在一手盤熱賣下，今年（截至12月23日）錄得9,902宗一手住宅註冊量，逼近萬宗水平，較去年急升逾七成；一手金額亦升近1.3倍，由去年的329億元大幅上升至今年的752億元。

二手方面，雖然樓市氣氛造好，惟受制於盤源，區內今年錄得約23,499宗二手住宅註冊量，較去年的19,728宗上升約19%，金額則錄得約925億元，暫升約26.7%，二手升幅遠遜於一手。美聯數據顯示，單在10月新界區二手樓實呎已逾9,000元水平，11月更達歷史新高9,122元。

張子存稱，最近新界區地皮招標反應踴躍，造價理想，反映發展商對後市有信心。雖然政府現時努力尋求土儲推供應，但短期需求仍有待消化，加上辣招掣肘二手盤源流通，樓價升勢凌厲。

北京順義區天竺綜保區轉型升級 民生舉措惠澤基層

香港文匯報訊（記者 郭洪波）日前，記者從召開的順義區第四屆人民代表大會第四次會議上了解到，北京順義區將加快天竺綜保區轉型升級，以建設北京服務業投資與貿易便利化試驗區為核心，大力推進國家對外文化貿易基地建設，爭取設立國家科技創新對外貿易基地、國家商貿服務示範基地。

據悉，未來3至5年，天竺綜保區將深入實施「一核三基地」的發展戰略，「重點是打造3個專業化基地：國家商貿服務示範基地、國家對外文化貿易基地和國家科技創新對外貿易基地。參照國際自由區運行規則以及複製推廣上海自貿試驗區經驗，將天竺綜保區建設成為北京服務業擴大開放綜合試點的橋頭堡。」

國家商貿服務示範基地將圍繞首都「國際交往中心」定位，籌建「國家進口貿易促進創新示範區」、「進口跨境貿易電子商務試點」和「高端商品交易中心」等國家級商貿服務示範項目，將天竺綜保區打造成為全市乃至京津冀地區促進國際商貿服務業發展的重要基地。

國家對外文化貿易基地將依託已有文化產業基礎，籌建「國家文化藝術品專業口岸」、「寶石進口口岸」、「影視貿易中心」、「國際設計服務中心」等國家級對外文化貿易示範項目，將天竺綜保區打造成為中國文化「引進來、走出去」的前沿陣地。

國家科技創新對外貿易基地將重點打造服務科技創新產品國際業務的口岸、研發、貿易三大平台，將天竺綜保區建設成為吸引跨國公司和海外創新性企業設立研發、檢測和應用推廣服務的重要基地，在全市科技創新空間佈局上形成中關村、亦莊、天竺綜保區「三足鼎立」的發展格局。

據悉，天竺綜保區將在已有商貿業態基礎上，建設一批具有天竺綜保區特色的高端商品交易中心，還會探索將跨國公司的「海外倉」遷至天竺綜保區，形成區域性跨境電子商務中心，探索保稅交易、免稅購物等新型商品交易業態，整合國內外貿易主體、品牌企業、跨境貿易電子商務運營商，打造電子商務、會展、分銷等現代商品貿易創新服務平台。重點推進商務服務領域、科技服務領域、信息服務領域和金融服務領域內開放型經濟相關業務的發展。



力爭PM2.5下降5%

明年順義區PM2.5年均濃度力爭下降5%左右，與北京市全年指標一致。順義區環保局相關負責人表示，為了改善空氣質量，實現目標，明年順義區將繼續實施「煤改氣」工程，主要涉及10餘家供熱中心和70多家企業，預計改造燃煤鍋爐952蒸噸，並且減少農村地區散煤燃燒，明年順義區將實現農村優質燃煤替代全覆蓋，計劃全年削減煤炭使用量28萬噸，並建設高污染燃料禁燃區。

建4萬套房讓居者有其屋

順義區明年將開復工回遷安置房和保障性住房340萬平方米、4萬套，竣工124萬平方米、1.5萬套。今後順義區不再建設經濟適用房，限價房除了正在實施尚未交付的項目外，其餘新建項目全部對接市中心輪候家庭，作為全市統籌使用。

據了解，保障性住房中，公租房佔52%，共6個項目，約1.5萬套，其中以產業園區配套職工宿舍為主，佔公租房總數的95%，主要分佈在臨空經濟核心區、汽車基地、牛欄山鎮等地。面向社會家庭的公租房主要分佈在馬坡、牛欄山、後沙峪等地，約1,500套，單套面積均在60平方米以內。目前順義區符合條件的公租房申請家庭約有1,600戶，供需基本平衡。

專家出診惠澤基層

順義區明年將實施外聘專家「百人工程」，確保全區每天有50名三甲醫院正高級職稱專家出診。順義區衛計委有關負責人表示，這50名醫生主要分佈在順義城區較大的醫院，如順義區醫院、順義中醫醫院等，長遠來看會向基層醫院拓展。

目前已有超過160名外聘正高級專家納入專家庫名單，到順義區提供服務，平均每天30人左右。這些外聘專家來自中日友好醫院、北京腫瘤醫院、北京兒童醫院等北京城區三甲醫院，外聘專家既要承擔門診診療、手術指導、教學查房等任務，還要參與重點學科建設、人才隊伍培養等工作。重點涉及心腦血管疾病、創傷性疾