



兩地流標

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 發展局局長

陳茂波昨日於立法會被問及元朗凹頭官地流標時表示，政府沒有高地價政策，土地會隨着市價而變動，但最近市道微調，大家對市況評估可能有差異，強調當局有機制對土地價值進行評估，「不會賤賣土地」。正當市場一連哀鴻之際，昨日市建局宣佈，馬頭角九龍城道／上鄉道項目由新世界中標，為愁雲密佈的樓市稍為「沖喜」。據知這幅地皮可建樓面134,076方呎，提供216個單位。

重申沒有高地價政策

過去3個月，賣地市場接連出現2幅官地流標，陳茂波昨於立法會發展事務委員會上，回答議員的提問時指，政府沒有高地價政策，土地會隨着市價而變動。他又指雖然2塊土地雖然流標，但其實有不少發展商入標，認為是具競爭性，只是市道

微調，大家對市況評估可能有差異，強調當局內部會在截標時就土地價值進行評估，有土地供應機制，不會賤賣土地。

立法會議員王國興關注流標問題，希望政府將有關土地轉為發展資助房屋。陳茂波指，暫時無打算將剛流標元朗凹頭地及之前的青衣細山路地皮轉為發展資助房屋，因為希望維持私人住宅土地供應穩定地達標。

有測量師指出，2幅流標地皮都屬於位置偏遠及剪裁困難的土地，與昨日開標的市建局馬頭角九龍城道／上鄉道項目不同，認為市區土地未來較有競爭力，抗跌力亦較新界土地更高。資料顯示，項目位於九龍城道66號至82號，鄰近未來馬頭圍站，地盤面積約14,897方呎，可建樓面約134,076方呎，其中住宅樓面約111,730方呎。

新世界中標市建項目

馬頭角項目本月中截標時收到8份標書，包括新地、百

■發展局局長陳茂波指，暫無計劃將流標的元朗凹頭地皮及青衣細山路地皮轉為發展資助房屋。

資料圖片

學者批本港資產已爆泡

調查：近八成港人料樓價續跌

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 飆升多年的樓價終於在去年下半年轉向，昨日有經濟學者直言：「資產泡沫已經爆破！」又指去年末季樓價已跌達8%，相信今年仍有得跌。同時，一項最新調查指出，近九成受訪者認為現時樓價過高，近八成人認為今年上半年樓價會繼續下滑。

對於目前外國有調查指本港最新的樓價升幅比率高達19倍，置業難度之高大幅拋離其他地區。經濟學者關焯照昨日直指，樓價在去年下半年已見頂，反映資產市場已經爆泡。而近期社會出現不少非理性行為，例如索取居屋申請表亦出現大排長龍，樓價升幅之快亦顯見瘋狂性。

關焯照：需跌至少兩成

目前位元朗凹頭地流標，關焯照指這反映發展商普遍睇淡的心態。同時，發展商近年推出「蚊型盤」，務求將市場最後的購買力悉數吸納；及至近期這類迷你盤銷情放緩，反映細價樓購買力已被吸納得七七八八，以及市場情況悲觀，他相信樓價需跌至少兩成，方能吸引購買力入市。

與此同時，有調查亦反映市民普遍認為樓價高企。有關調查由iProperty於去年12月中進行，總共訪問近1,800位市民，結果顯示87%受訪者認為現時香港樓價過高，較上次調查(2015年下半年)的調查結果少4個百分點。有77%認為2016上半年樓價會持續回落；普遍估計跌幅約6%至10%的佔所有受訪者的2成，與上次調查超過6成人士認為樓價會上升比較，結果大幅逆轉。

於今次調查中，超過7成港人認為香港

認為適合興建公營房屋。

郊野土地起樓反對多

該項調查亦有涉獵近期備受爭議的開發郊野土地作住宅用途的議題。近7成受訪者認為目前住宅物業供應不足，並表示若符合資格，會考慮購買公屋，不過倘將郊野土地興建樓宇，則遭到6成受訪者反對，有受訪者認為此舉將影響生態環境和環境保護規劃，應保留郊野公園以供市民休憩。而在贊成者之中，近6成受訪者

認為適合興建公營房屋。



■經濟學者關焯照(右)指，發展商的「蚊型盤」已將市場的細價樓購買力吸納得七七八八。旁為iProperty羅雪欣。

記者蘇洪鏘 攝

元朗私宅或供過於求

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 元朗區一向為本港的土地供應庫，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預測，2015年到2016年單計元朗區落成私宅就多達5,929個，但至今只售出998個，佔16.8%，意味待售的單位數量多達4,931個，佔83.2%。換言之，元朗區未來私樓供應多，但銷售跟不上。有多個大型項目未曾推售，區內新盤銷售壓力較大。

今年落成私宅僅13%售出

若分開2015年及2016年的落成預測，黃良昇指預計元朗區2016年

落成私人住宅4,548個。其中未推售單位3,419個，貨尾單位510個，合共待售單位3,929個，佔全年落成量86.4%。售出比率極其偏低，只有13.6%。

而2015年元朗落成私人住宅1,381個。其中未推售單位708個，貨尾單位294個，合共待售單位1,002個，佔全年落成量72.6%。售出比率亦屬偏低，只有27.4%。調查資料，元朗區2013年及2014年落成私人住宅5,666個。全數已經推售，貨尾單位36個。售出比例98.3%，待售比例1.7%。

維壹蝕逾600萬易主



■荃灣愉景新城兩房單位的呎價不用1萬元。

資料圖片

萬元沽出868實呎戶，實用呎價僅7,604元，創屋苑過去1年新低。單位為9座中層A室，望機場海景，買家為同區換樓客。至於原業主於2009年11月以約388萬元購入上述物業，物業升值約70%。

愉景97貨平手離場

北上新界，美聯物業徐偉業表示，該行剛促成愉景新城一個兩房戶成交，業主見跌勢持續，一口氣減價35萬元，以約465萬元售予上車客，低市價約半成。成交涉及3座高層B室單位，面積495方呎，按成交價計，折合呎價9,394元。原業主於1997年8月份以約450萬元購入上述物業，是次轉售賬面賺約15萬元，料平手離場。

事實上，不少業主因市況轉弱而急放盤套現，不惜剪價求走貨。港置張國炳表示，該行剛促成西灣河嘉亨灣成交為6座中層H室，實用面積492方呎，業主原叫價約800萬元，減價至約660萬元易手，減幅約17.5%，呎價13,415元。原業主於2007年9月以約366萬元購入單位，是次交易賬面獲利80.3%。

另外，美聯物業李錦榮亦表示，該行剛促成一宗東涌東堤灣畔新低成交，業主累減100萬元，以約660

門元樓價相比高位回落至少10%，吸引不少用家伺機入市，區內睇樓量明顯回升。中原地產陳國威表示，錦華花園B座中層4室，實用面積353方呎，兩房間隔，日前以320萬元沽出，呎價9,065元。原業主於2006年11月以87萬元購入單位，早前開價380萬元放盤，見市況疲弱逐步落價，累減60萬元或16%終成功沽出單位，升值2.7倍。

瓏門套三房戶減租5%

此外，中原地產賴燕儀表示，農曆新年將至，屯門瓏門本月租務成交加速，至今錄約20宗租務成交，業主普遍肯提供議價空間。其中，瓏門1座中層A室，實用面積718方呎，3房套房加儲物房間隔，每月租金叫價17,800元，新近減租出，月租16,900元，折合呎租23.5元，減幅約5.1%。據了解，上址業主於2012年以746萬元買入單位，現享約2.7厘回報。

發展商利是回贈 最高5%樓價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 猴年快到，各大發展商包括長實、華懋及恒基齊齊推新春大利是吸客，優惠折扣相當於旗下項目樓價1.5%至5%。此外，新地於元朗峻巒1A期一周內連續錄3宗捷訂，累計沒收111.5萬元訂金。

長實世宙加推8伙

長實旗下元朗世宙日前加推8伙三房戶，並安排於本周五(29日)發售。同時，發展商更新價單，認購指定單位可獲新增的大利是優惠。長實高級營業經理何欣表示，由本周五至2月21日期內，認購指定三房單位可獲價值10.3萬元的利是，以及價值3,000元的酒窖禮券。而認購指定兩房戶可獲價值8.8萬元的利是，以及價值2,000元的酒窖禮券。

恒地2港島盤優惠增

另一邊廂，恒地為北角維峯推出相當於樓價3%至5%的新春利是折扣，至於堅尼地城凌峯則推5%折扣的利是。

華懋旗下兩個樓盤亦推出新春現金利是回贈，其中大埔富盈門提供18.8萬元的新春入伙利現金回贈，屯門瓏峯則提供38.8萬元的現金回贈，相當於樓價1.5%至2%折扣，優惠期由本周六開始至3月8日。

華懋今年推盤創新高

華懋今年亦會推售三個新盤合共1,945伙，創該集團逾10年推盤量新高。華懋集團銷售部總監吳崇武指出，當中九龍塘賢文禮士料最快於7月以現樓形式推售，提供139伙。將軍澳68B1區項目期望同樣在7月推售，提供857伙。而荃灣城畔項目計劃則擬在年底推售，提供949伙。另外，大埔富盈門尚餘69伙，當中8伙複式，定價約1,000萬元至1,100萬元，有信心今年內沽清。

他又指，元朗凹頭地皮流標或者與政府索價高有關，始終該地皮位置欠佳，地盤被西鐵線割開，然而流標並非代表發展商出價低，不看好樓市前景。

元朗峻巒一周3捷訂

此外，新地於元朗峻巒1A期一周內連續錄3宗捷訂，發展商累計沒收約111.5萬元。根據成交記錄冊顯示，最新一宗來自9A座3樓A室，實用714方呎，買家於本月16日入伙，惟最終無簽訂正式買賣合約而捷訂收場，預料損手39.49萬元。面對上述情況，新地昨日繼續加推峻巒1A期新一批38伙單位，全部位於第11B座，實用面積由640方面至714方呎，售價由690.3萬元至874.6萬元，折實呎價後9,600元起。



■長實何家欣指，世宙累沽至少713伙，佔可售單位達77%，套現約42億元。

記者蘇洪鏘 攝



■華懋吳崇武(右)認為，樓市嚴冬已過，相信農曆年後有小陽春。

記者梁悅琴 攝

利保及富豪酒店聯營、新世界、信置、英皇國際、長實、遠展，最後由新世界中標。調查資料，新世界雖為賣地場上的常客，經常落標競逐官地、鐵路及市建局項目等，但中標率奇低，反映公司落標金額保守，對上一次中標已追溯至2014年10月投得大圍站上蓋項目。

消息指，項目招標條款中列明，住宅賣樓收益一達19.2億元或以上就需要分紅，按照項目住宅樓面約111,730方呎計算，即每方呎售價約17,184元以上就要分紅。首個4,000萬元分紅20%，第2個4,000萬元分紅30%，第3個4,000萬元分紅40%，若超過1.2億元，即賣樓收益達20.4億元，分紅就達50%。

招標條款亦要求，住宅單位實面積不可少於260方呎，同時實用面積少於480方呎的單位亦不可少於一半(即約108伙)，但毋須預留單位作「樓換樓」。項目另將提供22,346方呎的商業樓面，但商場落成後將交還市建局管理，預留「舖換舖」。

樓訊速遞

英皇料舖租上半年續跌

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 零售市道淡靜，本港一線舖位租金及售價不斷下跌，英皇執行董事張炳強昨日對此表示，對今年零售市道未感樂觀，相信上半年商舖租售價仍會下跌，幅度視乎個別舖位而定，民生區舖位亦開始有壓力，集團會選擇合適又相宜舖位而選購。

發展商賣樓料要量才要價

住宅市場方面，他指出，農曆年後樓市料有小陽春，過去一年一手盤樓價已下調10%至15%，相信農曆年後各大發展商會積極推新盤，料大部分會先採要量才要價，估計今年普通住宅樓價會下跌10%至15%，豪宅樓價視乎個別位置及區份而定，始終豪宅買家購買力與一般市民對經濟環境影響不大。

他表示，去年英皇的住宅賣樓收入約30億元，主要來自維港峰及港島東，今年會推售維港峰尚餘17伙，包括9個標準戶及8個複式戶，其中8個複式戶或會考慮以招標形式推售。至於今年第三季集團會推售小欖冠發街項目，涉及14間別墅，正等待入伙紙，估計今年一手可售項目市值約25億元。

明言入標福榮街住宅地

被問及集團的投地意願，他坦言，由於集團土地儲備少，會積極吸納土地，並揚言會入標競投本周五截標的深水埗福榮街住宅地。



■英皇集團主席楊受成(中)帶同兒子楊政龍(右)出席新春好友聚會。旁為執行董事張炳強。

記者梁悅琴 攝

長沙灣擬改劃增大型商地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府近年積極於各區覓地，最近就決定改劃一幅位於長沙灣荔枝角道近長順街的用地，由原來的「政府、機構或社區」地帶，改劃為「商業(6)」地帶。若順利改劃，可望加入下年度賣地計劃之中。

佔地4.5萬呎 估值37億

該地盤佔地約45,532方呎，建議日後可以12倍地積比率發展，可建樓面約546,381方呎，建築物高度限制訂在主水平基準以上120米。高力國際亞洲估價及顧問行政董事張翹楚預計，地皮若用作商業發展，估值約37.15億元，樓面地價每方呎約6,800元。而未來每方呎售價可至26元至34元，如果分拆的話，每方呎售價可達12,400元。

規劃署正諮詢區議會意見，政府文件顯示，該地皮坐落於長沙灣工業/商貿區西面邊緣位置，現時用途為一臨時出租停車場。為滿足附近地區的停車位需求，根據運輸署意見，這個商業項目須要提供一個最少有70個車位(私家車或輕型貨車車位)的公眾停車場。

相關改動將涉及修訂《長沙灣分區