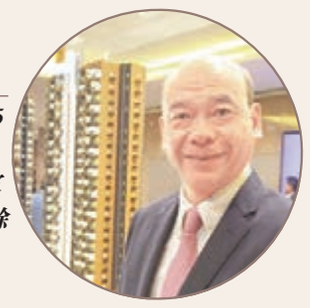
財案後第一盤 映御沽114伙

迎海・御峰均價13796 下周末發售

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）財政預算案未有對樓市減辣，市民置業意慾未受太大影響，以低於同區新盤售價20%推出的元朗中小型住宅映御昨晚推售首批138伙，消息指，至昨晚10時半售出114伙，佔可售單位83%。與此同時，馬鞍山迎海・御峰同日出價，首批50伙折實呎價13,520元，當中38伙定於下周六(3月5日)發售。

業界評映御開售



◆中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑：

映御今(昨)晚展開首輪發售，中原A組客戶出席率約佔5成，B組客戶出席率約7、8成，A組大手客不多，可見近期市況不利投資客；B組出席率高，反映項目以用家為主。昨出席客戶九成是用家，新界客佔6-7成，其餘來自港島及九龍，買家以年輕人為主。

◆美聯物業住宅部行政總裁布少明：

映御首批單位低價策略奏效，昨日美聯物業客戶出席率約有8成，新界區客源約佔7成，九龍及港島區約佔3成，項目主打細單位，故吸引不少用家入市，用家佔比約8成，投資者約佔2成，其中一房戶最受歡迎，約有6成美聯客戶打算選購。

由新地發展的元朗映御，連日來累收1,439票，超額登記9.4倍。昨晚不少準買家於6時許已前往九龍站的售樓處報到，分A及B節揀樓，昨晚6時半A節即選購2伙或以上優先揀樓，以選購單位數目多少排序揀樓，若有同一揀樓數目者抽籤決定揀樓次序，之後到晚上7時B節即選購1伙者到場報到後再即場抽籤安排揀樓次序揀樓。

映御折實低同區新盤20%

昨晚推售的138伙，實用面積由299至423方呎，售價由314萬至470萬元，平均呎價11,368元，即供折實價由280萬至419萬元，即供折實平均呎價10,145元，低於同區新盤售價20%。單位總值5.7億元。

農曆新年結束，多個發展商陸續部署推盤，馬鞍山迎海第5期迎海・御峰主打四房大戶，昨天公佈首張價單，涉及50伙，折實平均呎價13,520元。發展商之一的恒地營業（一）部總經理林達民形容定價屬「非常貼市價」。同日發展商公佈銷售安排，將其中38伙定於3月5日以抽籤形式發售，該批單位市值約8.56億元。

據該盤價單顯示，該批50伙分佈於第10座和11座，實用面積1,632方呎至1,651方呎，當中46伙為標準分層，2伙為平台特色戶，2伙為頂層特色戶，售價由1,999.8萬元至2,820.3萬元，呎價由12,254元至17,082元，平均呎價13,796元。發展商提供即供折扣最高達樓價2%，故折實入場價約由1,960萬元起；買家同時可享七五折優先購買車位。

主打大單位 御峰定價進取

觀乎同區二手屋苑呎價，該盤定價顯得稍高，據區內代理反映，目前同系的迎海1期二手平均呎價約11,890元水平，毗鄰的銀湖・天峰二手呎售約11,000元，而位於市中心的馬鞍山中心則約為10,800元，反映今次迎海5期定價較同區二手高出約16%至28%不等。

不過倘與同系第4期迎海・駿岸首批單位比較則有所回落，迎海・駿岸去年8月首張價單95伙，價單平均呎價16,299元，扣除優惠後折實平均呎價14,669元，意味着今次迎海・御峰呎價較對上一期低近8%。

林達民指新財年供應合理

被問到會否擔心競爭加劇，林達民認為，旗下迎海5期主打大碼單位，是近期市場供應不多的類型，加上大碼住宅售價落後大市，故對項目銷情有信心。

新財政年度賣地表可供興建單位大幅增加至1.9萬伙，創近6年新高，林達民認為不擔心供應增加會令銷情受壓，每年1萬餘至2萬伙的供應，仍在合理預期內，不過還需研究細節，如完成日期。

常盛街豪宅地收13標

■何文田常盛街地皮昨日截標。英皇、世茂、佳明及碧桂園昨日合組財團入標。 顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）賣地市場近月表現低迷，頻現流標及低價成交。何文田常盛街地皮於此時截標，雖然投資額逾百億，但因屬傳統豪宅區地段，市場反應相當熱烈，昨日大收13份標書。由於投資額高昂，除一眾具實力的地產商外，不少發展商均選擇合組財團競投，增強資金實力外，亦可分攤風險。

投資百億 組財團減風險

何文田常盛街地皮屬於本季最貴重的一幅地皮，佔地面積約97,673方呎，地積比率約6倍，可建樓面約586,035方呎。業界對這幅地皮的估值相當參差，由最平的58.6億元，到最貴的82億元不等，每呎樓面地價料介乎1萬元至1.4萬元。若連同建築費等，項目的總投資額預計將超過100億元，相當高昂。參考鄰近項目，業界預期項目落成後的實用呎價達25,000元。

由於投資額大，昨日接獲的標書，不少都屬於合組財團，例如英皇、世茂、佳明及碧桂園的組合，新世界、嘉華、南豐的組合，信置、萬科及永泰的組合。選擇獨資的發展商，則包括長實、新地、恒地、會德豐、建灝地產、中信泰富等。未透露資金來源的入標財團有高銀地產。傳統大型發展商、內地資金、中小型發展商等齊齊落場，市場可謂百花齊放。

英皇集團企業行政主任楊政龍昨日於投標後回應記者提問，指何文田地皮屬優質靚地，不擔心受近期地價回落影響，認為低地價只屬個別例子，而該些平價地一般都有其他因素影響，對後市審慎樂觀。建灝地產行政經理林綺華表示，地皮屬傳統豪宅地段，供應較少。加上鄰近名校網，交通便利，惟面積大、投額高，故公司入標出價會較審慎。

市區優質地皮供應罕有

美聯測量師行董事林子彬表示，市區優質地皮供應罕有，故吸引多間發展商參與，並包括近年積極在本港投地的內地發展商，可見這類地皮深受歡迎。不過，由於樓價預期下調，故相信入標財團在出價上亦會傾向審慎。他預計，項目料會發展分層住宅，提供中型單位，單位數量逾500伙。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，何文田常盛街用地前身為何文田車輛扣留中心，地皮中間位置被劃作不可構設建築物地段，將項目分為南、北兩個部分；而鄰近常盛街部分位置因被列為易受空氣污染影響範圍而同被劃作不可構設建築物地段，加上中標發展商需為項目進行噪音及排污問題環境評估，相信將成發展商出價時的考慮因素。

長實今年港推盤3000伙

■長實執行董事趙國雄。 張偉民 攝

長實計劃今年推售的新盤

地區	樓盤	單位(伙)
香港	元朗娉廷	38*
	九龍亞皆老街項目	228
	紅磡維港・星岸	約200*
	元朗世宙	約388*
	荃灣西站灣畔第1期	970
	馬鞍山落禾沙	454
	淺水灣道90號	11
	牛潭尾項目	67
內地	北京譽天下花園大宅	250
	北京譽天下公寓	488
	上海高・尚領域公寓	915
	上海湖畔天下花園大宅	381
	上海湖畔天下公寓	249
	廣州御湖名邸第2期瀛堤	110
	廣州御湖名邸「御湖・天峰」	88
新加坡	Kovan Station	
	–住宅	395
	–街舖	46

*尚餘單位 製表：梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）猴年到來，長實執行董事趙國雄昨表示，其率領團隊今年將於香港推售約3,000伙，連同內地及新加坡合共13個樓盤，全年售樓金額料約300億至400億元，與去年相若，其中內地售樓目標逾100億元人民幣。他指，今年銷售的項目規模較大，主打逾千萬元住宅，最終銷售表現會受預售紙獲批進度影響。

料豪宅表現跑贏細價樓

趙國雄預期，今年本港豪宅市場表現將相對活躍，因為豪宅買家較有實力，受樓市措施的影響較少，出價亦進取，而且去年已開始見到更多豪宅買家以個人名義買豪宅，改變了以往以公司名義買入的習慣。

細價樓方面，他認為過去兩年的供應較多，購買力已被消化，政府按揭政策及財政預算案均對上車客未有太大幫助，相信今年上車盤購買力不會大幅增加。

他又稱，近期參與公司樓盤招標的內地客減少，而且同業售出的豪宅都以本地買家為主，認為主要是由於人民幣貶值令成本增加所致。

展望本地樓市前景，趙國雄表示，對今年本港整體樓市有信心，他稱，不希望見到樓價急促上升，因會增加發展商購地成本，並與社會的購買力脫節。他又指，近期人民幣貶值令內地人來港買樓的成本增加，本港樓市長遠需要本地購買力支持。

不減辣樓價也不會大跌

對於政府新財年賣地計劃的潛在供應達到新高，他認為，反映政府不辭勞苦，盡最大努力覓地。他又說，由於沒有預期政府減辣，故不會因為政府未放寬辣招而失望。他認為，過去幾年缺乏土地供應，今年供應較多只補回過去幾年的需求，加上到建成出售之間相隔數年，不會同時推出市場，故不會令樓價大跌。

地價方面，他預期，今年只有兩幅土地需要司法覆核，相信地價將按年持平，又指，長實過去幾年中標項目不多，今年供應增加，有助提高中標機會。

被問及年初一的旺角暴亂事件，趙國雄指出，年初一旺角暴亂事件對本港樓市無影響。他指，年輕人有自己理想，但大原則是不影響其他人及社會秩序，小部分人採取激進方法抗爭絕對不可取，本港經濟發展需要一個和諧及穩定的環境，社會動亂對本港經濟發展無好處。

內地今年售樓目標逾百億

長實地產投資董事郭子威表示，今年內地銷售目標約2,000套，售樓目標逾100億元人民幣，長實地產投資董事劉啟文表示，廣州御湖名邸低密度分層戶御湖・天峰剛獲批出預售文件，合共88伙，將於3月推出市場。

天璽持貨6年實蝕逾50萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）預算案不減辣，二手市場出現明賺實蝕個案。世紀21中華物業司徒永權表示，九龍站天璽星鑽璽中層E室成交，單位實用面積831方呎，作價2,190萬元，折合呎價26,354元。原業主於2010年以2,180萬元購入，持貨近6年賬面僅獲利10萬元，估計連同佣金等使費需蝕逾50萬元離場。

同類單位一個月跌價22%

他續指，天璽星鑽璽E室同類景觀戶，於上月錄得2,800萬元成交，是次中層E室造價僅2,180萬元成交，可見短短1個月單位造價下跌22%。

利嘉閣陳維進表示，紅磡海逸豪園22座高層D室易手，單位實用面積約540方呎，原業主放盤叫價735萬元，及後減價50萬元，以685萬元易主，折合呎價約12,685元，低水約5%。原業主於2011年以660萬購得上述物業，迄今轉手升幅僅4%，扣除使費後料平手離場。

美聯汪子龍表示，大埔新峰花園8座中層E室，實用面積約865方呎，成交價約710萬元，折合呎價約8,208元，低市價約兩成。

另外，反映整體二手樓價走勢的中原城市領先指數最新回升至130.77點，按周升0.14%。不過4區之中有3區繼續向下，顯示整體樓市仍處於下行趨勢。

CCL微彈 料不改跌勢

4區樓價指數僅九龍區錄升幅，九龍CCL Mass報127.69點，按周升1.06%。新界東CCL Mass報134.92點，按周跌0.52%。新界西CCL Mass報114.85點，按周跌0.51%。港島CCL Mass報140.23點，創64周新低。九龍樓價獨升，而港島樓價跌幅相對輕微，反映市區中產屋苑跌勢輕微放緩。

至於CCL(中小型單位)報129.42點，按周升0.14%；不過CCL(大型單位)報137.80點，按周升0.17%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價指數升幅輕微，並不是樓價反彈的信號；加上新春前後大量市民外遊令成交量減少，樓價跌勢短暫緩和，但下跌局面未能改變，CCL將下試120點。

西環尾3地皮火速諮詢改劃

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）發展局前日公佈新財年賣地計劃，其中新納入賣地表的堅尼地城西寧街巴士總站地皮，改劃進度順利開展。城規會昨公佈修訂當區規劃大綱圖，並展開公眾諮詢兩個月，主要將中西區的一批土地改劃為住宅用途及休憩用地等，以發展3幅私人住宅地皮(包括西寧街地皮)，及兩期公營房屋項目，合共提供約3,340伙。

全屬海景地 共涉1000伙

據城規會資料，今次改劃與去年3月規劃署向區議會諮詢時的規劃參數大致相同，包括將臨海的大片土地劃為休憩用地，並改劃3幅望海景地皮為私宅地，分別為廣基工廠大廈傍用地、西寧街地皮(已納入新財年賣地表)、加多近街臨時花園用地，單位總數一共約1,000伙。市場預料，廣基工廠大廈旁用地、 加多近街臨時花園用地下年度將隨時加入賣地表行列。

上述3幅堅尼地城私宅地，以加多近街臨時花園用地規模較大，提供約750伙，西寧街巴士總站用地提供約290伙，另一幅廣基工廠大廈旁用地規模最小，只提供約50伙。此外，今次修訂大綱圖亦涉及加惠民道公營房屋地盤，將分成2期發展，合共提2,340個單位，屋苑內將提供社區設施大樓、青少年和長者中心等社會福利設施。

■西環巴士總站 張偉民 攝