

梁志堅籲空置稅小心處理



■地產建設商會執委會主席梁志堅表示，會收集會員數據及回應後，與政府商討空置單位問題。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府研究空置稅，會德豐（0020）副主席兼地產建設商會執委會主席梁志堅昨出席股東大會後表示，政府需小心處理，因為影響深遠。他又稱，據初步了解，發展商手上已入伙仍未推售的空置單位比政府所公佈的9,000伙為少，商會會收集會員提供的現樓貨尾數量及查詢尚未推售原因後，再與政府商討。

空置單位低於政府公佈數

他表示，現樓空置單位於10年前已有，政府數據顯示，當時達1.6萬伙，早兩年已回落至5,000伙，近年又再回升，但目前發展商手上已入伙仍未推售的空置單位比政府所公佈的9,000伙為少。事實上，近日部分發展商已就手頭上空置單位表態，新地

副董事總經理雷霆解釋，集團部分項目已有入伙紙但未能以現樓推售，主因仍要進行工程所致，如元朗Grand YOHO及與港鐵合作的匯璽II都是如此，兩項目餘下單位已合共達1,000伙，集團會於未來兩、三個月推售。會德豐執行董事黃光耀亦表示，集團現樓貨尾只有數十間，如剛入伙的筲箕灣ISLAND RESIDENCE有17伙，會於完成交樓程序後推售。

短期料看不到樓價跌

對於香港銀行有可能下半年加息，梁志堅認為，無論市民買或不買樓，已考慮到加息因素，相信若加息幅度在20多個點子之內，對樓市不會有太大影響。同時，由於政府土地供應不多，因此短期內看不到樓市會下跌。他又指，即使政府提出土地

供應選擇建議，但除非政府有明確的供應公佈，否則均屬遠水不能救近火。

他稱，商會盡量配合政府的覓地工作，並提到地產建設商會不時有與政府溝通，期望土地供應專責小組的諮詢報告能夠盡快出爐，令發展商不用擔心土地供應不足，甚至影響地價。

期盼政府加快農地改劃

對於政府提出的公私營合作發展農地建議，梁志堅表示，無論合不合作，現時持有農地的發展商亦有與政府商討轉換，但需時長達十年，質疑在土地短缺的情況下，政府是否可以加快農地改劃程序。他又指，商會亦有與政府討論過，政府害怕被指「官商勾結」，但認為若增加透明度，「攤晒出來」便不會害怕。他指，將

農地加快改劃可以即時增加土地供應，亦相信政府會透過填海來作中期土地供應策略。

梁志堅又稱，會德豐地產早前以63.6億元向海航集團購入啟德一幅地皮，形容「好幸運」，又指海航集團是有實力的公司，不揣測海航出售啟德地皮的原因。另若海航有意出售啟德最後一幅地，集團亦有意洽購。

此外，會德豐主席吳宗權昨於股東周年大會上被小股東再次問及系內公司分工，他指，香港物業發展主要會由會德豐負責，雖然九倉今年初亦成功投地，但在實際的項目策劃及銷售上亦是會德豐負責，收租物業則由九龍倉負責。他又稱，會考慮小股東提出將開股東會的語言由慣例的英文改為中文的意見。

深圳客7千萬置業 辣稅佔2100萬

豪買迎海·星灣複式 貴絕馬鞍山分層戶

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）人民幣升值，吸引內地豪客來香港置業。一名來自深圳的內地客上月透過公司名義以貴絕馬鞍山分層戶的成交價7,000萬元，向恒地及新世界購入馬鞍山迎海·星灣一個複式戶，須支付30%辣稅(15%買家印花稅及15%雙倍印花稅)，涉及稅款高達2,100萬元，差不多可以再購入同一屋苑一個高層1,379方呎二手單位。

土地註冊處資料顯示，恒地馬鞍山迎海2期迎海·星灣第20座36至37樓B室連平台複式戶，實用面積2,742方呎，另設平台817方呎，上月以7,000萬元易手，呎價25,529元，創迎海系列最高呎價紀錄，買家為一名報住深圳市南山區的內地客，是次透過公司名義入市，須支付30%辣稅(15%買家印花稅及15%雙倍印花稅)，涉及稅款高達2,100萬元。

盛蒼三房1300萬新高價

新盤樓價高企，二手樓價亦持續創新高。利嘉閣地產古向嘉指，沙田大圍名城2期盛蒼3座低層NA室，面積741方呎，三房一套連士多房間隔，外望金山景觀，以1,300萬元出售單位，創同類型單位新高價，實用面積呎價約17,544

元。中原地产方翰達亦表示，大埔昌運中心2座中層A室，面積342方呎，原則兩房改一房間隔，業主早前開價570萬元，議價後獲年輕上車客以555萬元購入，呎價16,228元，創同類單位新高。同類型單位3座中層E室，面積同為342方呎，於1月以445萬元成交，可見該類型單位於4個月期間升值約110萬元。此外，中原地產王勤學表示，元朗蝶翠峰第10座高層B室，面積604方呎，3房1廁間隔，叫價750萬元，議價27.2萬元，近日以722.8萬元沽出，呎價11,967元，創同類型單位新高。

夾屋芊紅居2房雙破頂

新界夾屋同樣創出新高，中原地产許

偉業表示，葵芳芊紅居鄰近港鐵站，向來用家主導，鮮有放盤及成交。屋苑剛錄得逾半年來首宗買賣成交，涉及1座低層E室，面積440方呎，兩房間隔，業主4月開價688萬元放盤，調整至638萬元即吸引大量準買家，議價後最終以620萬元易手，平均呎價14,091元，樓價及呎價均刷新屋苑紀錄。

市區方面，利嘉閣陳維進表示，紅磡屋苑連環錄得兩宗破頂成交，其中半島豪庭1座極高層C室「鳳凰樓」（頂樓下面一層），面積1,005方呎，以2,088萬元成交，呎價20,776元創屋苑歷史新高。另一破頂為都會軒2座高層22室，面積473方呎，兩房間隔，成交價970萬元，呎價20,507元，樓價及呎價創屋苑分層戶新高。



■馬鞍山迎海2期迎海·星灣複式戶以呎價25,529元易手，創迎海系列最高呎價紀錄。 資料圖片

啟德200億巨無霸收5標



■會德豐代表 香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

啟德第1F區1號資料

■地皮面積	178,209方呎
■可建樓面	1,415,412方呎
■備註	發展商須建地下商店街、安老院及長者日間護理中心

製表：記者 蘇洪鏘

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）啟德區歷來規模最大幅的住宅地皮昨天截標，項目截收5份標書，多間本地龍頭發展商均有入標，不乏合組財團競逐以增加實力分擔風險，反觀中資則不復當年勇。測量界認為，這是海航「賣產」後首幅啟德地招標，招標結果將成為區內未來指標，有望問鼎本港首個「200億住宅地王」。

長實新地恒地獨資競逐

地政總署發言人昨傍晚公佈，啟德第1F區1號住宅地昨天截收5份標書。當中，長實、新地及恒地各自獨資入標。至於信置選擇與嘉里、利福國際及嘉華合組財團競投。而新世界則夥拍會德豐等合作入標。

值得一提的是，李嘉誠日前（10日）正卸任長實主席之位，並由其長子「小超」李澤鉅接手。今次地皮成為「小超」掌舵長實後，首次出標。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，入標發展商人數比預期少，可能是投

資額相對大，故今次獨資財團較少，中資參與度較低。「入標者以大型及有實力的發展商為主，部分財團以合組形式入標以分展風險，這亦是新趨勢。」林浩文形容，地皮易於規劃，估計總發展成本約280億元起，估計樓面地價可達1.35萬元至1.5萬元，地皮總估值達201億元。

或首幅200億住宅地王

回顧今年2、3月間，海航先後向本地發展商沽出3幅地皮，每呎樓面地價高達1.5萬元創區內新高。林浩文指，今次啟德地是海航賣產後首幅區內住宅地，料對區內未來地價有指標性作用，亦可得見發展商對後市的想法，並對未來香港大型地皮地價有一定的影響性。

啟德第1F區1號住宅地，地盤面積17.82萬方呎，最高可建樓面141.54萬方呎，是區內迄今推出地皮中最巨型的一幅，賣地章程規定，發展商須興建安老院舍和長者日間護理中心的政府地方。



OASIS KAI TAK 加推價單資料

■單位數目	80伙
■實用面積	293-797方呎
■售價	829萬-2,378萬元
■平均呎價	30,248元
■最高折扣	15%
■折實價	705萬-2,318萬元
■折實平均呎價	25,712元

製表：記者 梁悅琴

OASIS KAI TAK 加推80伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商再現推盤潮。繼新地屯門御半山及日出康城晉海II相繼推出單位發售後，會德豐地產啟德OASIS KAI TAK昨日加推80伙，平均呎價30,248元，扣除最高折扣15%後，折實平均呎價25,712元。今批單位比今年初推售上一批加價2%至3%，比去年9月推售首批折實平均呎價20,225元上升27%，293方呎開放戶折實入場705.3萬元。

黃光耀：提價2%至3%

會德豐地產常務董事黃光耀表示，是次OASIS KAI TAK加推單位撇除樓層及景觀因素，較上一張價單提價2%至3%，此批單位全屬第1及2座，向東南望園景，包括開放式至三房戶，面積293方呎至797方呎，單位定價由829.7萬元至2,798.2萬元，最高可獲15%折扣優惠，折實價由705.3萬元至2,378.5萬元，折實呎價22,353元至29,843元，折實平均呎價25,712元。此批單位於今日開放示範單位予公眾參觀，最快下周推售，價單計市值約12億元。

該盤已累售460伙，套現逾50億元。他又指，連同

今批推售單位，集團今年的賣樓收入亦邁向200億元。會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表示，該盤亦會於短期內加推低座複式單位，以招標形式發售。

會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘表示，今次提供6款付款方式，其中為針對首置客及投資者，今次新增靈活首置180天現金優惠付款計劃(照售價減3%)，買家支付5%成交價臨時訂金後，每30天付成交價1%，到第180日支付成交價90%。及新增Grand Oasis 優越180天現金付款計劃(照售價減3%)，買家支付5%成交價臨時訂金後，30天內付成交價5%，120天內再付成交價5%，第180日付成交價85%。

臻苑開放式單位首撻定

此外，新世界於西營盤臻苑錄首宗開放式戶撻定。一手成交冊顯示，25樓k室，面積227方呎，開放式間隔，上月29日以773萬元售出，呎價34,053元，但有關交易於簽定臨時買賣合約後再未有進展，買家撻定離場，被發展商沒收5%定金，損失38.65萬元。

至於新地今日推售的屯門御半山首批188伙，消息指，累收逾5,200票，超額登記逾26.7倍。

走資無礙 CCL 續四周破頂

香港文匯報訊 二手樓價指數再創新高，最新中原城市領先指數CCL報183.14點，連續4周創歷史新高，按周升0.53%，連升4周共3.22%。另美聯樓價指數亦按周再升0.49%，今年內累升7.44%。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，本周CCL四大整體指數再次齊創新高，是新春假期後第四次出現，更是港元套息活動開始後首周市況，反映樓價不受影響，走勢繼續向上。

新春假期後8周計，近4周的升勢比首4周明顯。近4周即美國加息後，4大整體指數齊升兼齊創新高的局面出現3次，以及錄得一次三大整體指數齊升兼齊創新高。相反，新春後首4周只有一次4大整體指數齊升及齊創新高。以CCL Mass為例，近4周累升3.52%，前4

周僅升3.05%。CCL(中小型單位)近4周升3.38%、前4周則升3.10%。

美聯指數同創新高

另外，美聯物業昨公佈，美聯樓價指數最新報168.72點，按周再升約0.49%，樓價續破頂；指數較4周前升約1.09%；年內迄今累升7.44%。

母親節睇樓預約增

中原地产十大屋苑本周六日錄得590組睇樓預約，較上周增加6.3%。至於另一代理行美聯物業，該行分行統計15個指標屋苑今明兩日預約睇樓量錄約470組，按周微升約3.1%。中原地产亞太區副主席陳永傑表示，本月各區新盤蜂擁開售，料屯門新盤周末銷情理想，部分向隅客搶先回流二手市場，帶旺上車盤成交。

中原八大樓價指數表現

指數	本周公佈	與上周比較	與上月比較
CCL領先指數	183.14	+0.53%	+3.22%
大型單位領先指數	188.07	+0.28%	+2.53%
中小型單位領先指數	182.14	+0.59%	+3.38%
大型屋苑領先指數	183.74	+0.67%	+3.52%
港島分區指數	189.52	-0.01%	+4.68%
九龍分區指數	181.71	+0.58%	+4.28%
新界(東)分區指數	191.86	+1.45%	+2.38%
新界(西)分區指數	163.71	+1.1%	+1.86%

般咸道舊樓申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）財團收購西半山般咸道28至30號崇華大廈進入尾聲，財團已收集到87.93%業權，遂向城規會申請強制拍賣。

該物業於1968年落成，至今樓齡剛好50年。物業現址為1幢14層高商住大廈，佔地8,379.56方呎，現時劃入「住宅(甲類)」用途，按9倍地積比率計算，可建樓面75,416方呎。測量師對項目估值約5.67億元。