創新界西北十二年新低 一年跌34%

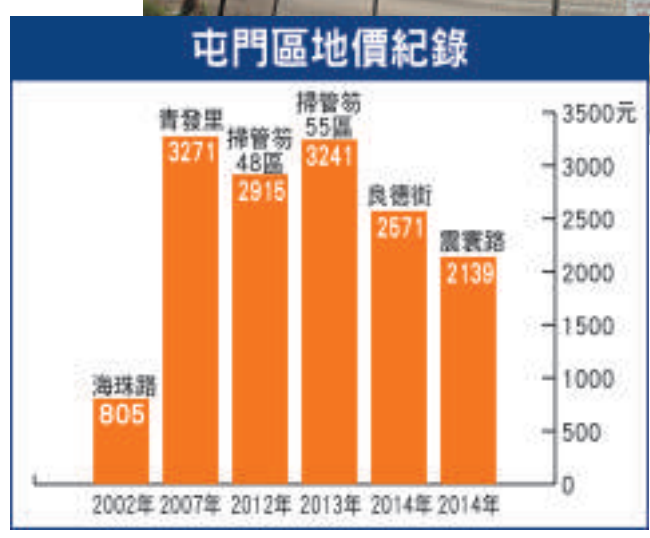
屯門兩地呎價不足3000元

供應急增麵粉「唔馨香」造價骨牌式插水，越賣越殘！繼天榮站翻叮又爛尾後，緊接的兩幅屯門限量地508號及509號地皮，每呎樓面地價跌穿3000元震驚市場，低至2139及2571元，創屯門及新界西北區12年新低，一年插水34%及21%，分別由南豐及新地（00016）以4.558億及4.3億元投得。業界認為，兩地雖屬限量地，亦無可能「平成咁」，可見政府為增供應「不理高低，有價就批」，地價跌浪或觸發冧市。地價重返10年前水平，同時反映發展商極度睇淡後市。

大公報記者　梁穎賢

▼屯門第2區震寰路與良德街交界地皮

▼屯門第2區良德街地皮



屯門2幅住宅地皮資料

屯門市地段第508號	地段編號	屯門市地段第509號
屯門第2區震寰路與良德街交界	地點	屯門第2區良德街
住宅（甲類）	用途	住宅（甲類）
33,465方呎	地皮面積	26,264方呎
213,121方呎	可建樓面	167,261方呎
370伙	規定單位	290伙
4.5587888億元	成交價	4.3億元
2139元	樓面呎價	2571元
南豐	中標財團	新地

上周五截標的兩幅屯門限量地，各獲8份標書捧場，市場反應不俗，原以爲不受天榮站又流產影響，業界仍信心十足預測兩地樓面呎價2800至3500元，誰不知中標價「馬上」現眼報，遍地眼鏡碎。

新地直言可以好快賣樓

屯門市地段第509號良德街地皮，由帶頭劈價賣樓的新地以4.3億元投得，平均每呎樓面地價2571元，較市場估價低26%。新地副董事總經理雷霆得悉中標後相當雀躍，稱地皮位置理想，接近輕鐵站，建築上亦無難度不複雜，可以好快賣樓，預計總投資額約14億元，即平均每呎樓面8370元。

另外，屯門市地段第508號震寰路與良德街交界地皮，由南豐以4.558億元投得，每呎樓面地價2139元，較市場估值低39%。

翻查屯門過往多年賣地紀錄，過去10年未試過有地皮呎價跌穿3000元，最殘價也要追至02年。爲屯門第16區海珠路商住用地，由信置（00083）以2.64億元投得，平均每方呎樓面地價805元。而對上一幅推出的屯門地掃管笏地皮，每呎樓面地價3241元，1年即插水最少21%，相當誇張。除屯門區外，其餘元朗、沙田及荃灣區等，地皮最殘價要追溯至01至02年的樓市低潮期。如01年一幅元朗商住地皮由信和等以4400萬元投得，每呎樓面地價僅610元。

中原測量師行執行董事張競達表示，兩地呎價遠遜市場預期，對結果感意外。兩幅地皮位於屯門民生地帶，主要興建中小型住宅單位，切合市場需求，早前發展商入標反應亦見不俗，惟造價可能兩地質素普通，加上政府近年積極推地，發展商選擇增加下，對於質素一般之地皮出價因而變得克制，不排除發展商以低價競投嘗試「執死雞」。

不排除低價「執死雞」

美聯測量師行董事林子彬分析認爲，雖然是次成交的兩幅限量地入標反應理想，但成交價略低於市場預期，相信與未來新界區仍不乏土地供應有關，加上預期不少爲上車盤發展用地，故是次發展商出價亦反映上述因素，出價較爲審慎。

林子彬稱，是次兩幅限量小型地皮入標反應理想，但造價明顯保守。反映由於新界區未來土地供應不絕，故區內地價將存在壓力。然而，對於供應較少的市區用地及豪宅用地，估計發展商的吸納意欲較高，故這類地皮造價相對影響較少。震寰路與良德街交界地皮及良德街地皮規定需興建370個及290個住宅單位，屬限量地皮，單位以發展中小型單位爲主。

低價批地 造成發展商「坐艇」

兩幅屯門限量地皮以破12年底價賣出，發展商在前景難測及建築費越升下出手低可以理解。但一直企硬的政府居然離奇賤價批地，勢必推冧補地價兼觸發樓價大跌，昨日最爲慘情者莫過於過去兩年高價入地的發展商，全部「坐艇」。

地價隨着供應增加逐步下行是不爭的事實，但勢估不到政府今次批地態度大變突然軟化，背後極有可能與天榮站翻叮又流標有關。天榮站爛尾1500伙供應落空，未能達政府每年2萬伙供應的目標，若然兩幅屯門地再難產，供應又唔見幾百伙，政府騎虎難下，批又會被轟賤價賣地，不批又會被斥造成供應無法達標的主謀，無論批或不批都會捱鬧，倒不如選擇批地補充供應，這種衰人會較討好，可見政府爲達目的已去到「不理高低，有價就批」的地步。

兩幅雖屬限量地，地價對後市未必極具指標，但政府今次帶頭劈價賣地，卻令市場帶來負面訊息，勢必牽一髮動全身，推冧補地價甚至樓價，對於現時洽談中的新界區補地價極爲有利，有權壓低補價水平。但對於即將有盤推的發展商而言，卻並非好消息，在外圍不明朗下，麵包價難言貴賣之餘，甚至備受衝擊或敲響大跌喪鐘。

除此以外，最大問題過去兩年高價買地的發展商即時坐艇，如華懋去年以每呎樓面地價3241元買入的掃管笏55區地皮，身價1年蒸發34%；嘉里（00683）2012年以每呎樓面地價2915元買入的掃管笏48區地皮，雖同屬3000元有找，但仍難逃坐艇厄運。

爾巒超購1.2倍

新地（00016）元朗爾巒大劈價推156伙，被代理視爲「大茶飯」，有代理爲谷客，出獎金推動前線經紀；另市傳該盤累積收逾350票，超額逾1.2倍。

元朗爾巒大劈價，地產代理全面力谷。有代理行爲鼓勵員工開單，特別推出「爾巒四重賞」；就算客人只睇不買，帶客睇樓也有200元；若然客人入票認購，加多300元。買家成功購入單位再多700元。此外，若開售首日一客買兩伙再賞5000元。名額30個。

另外，信置（00083）觀塘觀月・樺峯連沽2伙，低層K室及中層D室，面積696及636方呎，折實售價830.1萬及835.6萬元，呎價11927及13139元。至於恒地（00012）馬鞍山迎海・星灣亦售2伙；太古地產（01972）西半山蔚然售1伙。

美聯再炒5名區域董事

美聯（01200）年廿九請前港島董事楊永健食「無情雞」，周一到中環總部向公司請願撐楊的5名區域董事，即日被炒。

據美聯內部消息稱，公司剛發內部通知，5名撐楊的區董即日被下令革除，包括九龍西北區韋文俊、港島東半山跑馬地及山頂南區劉文華、港島東半山跑馬地區李嘉傑、港島北角金殿分行余韋達及港島上東藍灣半島分行潘洪發，即時生效。

美聯住宅部行政總裁布少明表示，被炒的5名員工干犯5宗罪，包括工作表現欠熱誠及欠投入、未能提升市佔率、聯繫外敵煽動群衆上中環總部騷擾公司日常工作、新盤銷售表現差，以及管理能力不足。他又謂，公司有正常渠道予員工進行申訴，若想與副主席黃靜怡見面，亦可先行預約，並早已表明不可直接「踩上」中環總部。

豪宅樓價表現 港居全球尾三

據萊坊最新發表的《全球豪宅指數》報告顯示，去年全球30個城市中，25個豪宅樓價上升，只有5個城市的豪宅跌價，被辣招打殘的本港豪宅是其中之一，去年跌價2.2%，豪宅樓價表現全球尾三，僅勝跌8%及4%的日內瓦及巴黎。

據萊坊最新發表的《全球豪宅指數》報告顯示，2013年全球豪宅指數第四季上升2%，這已經是連續13個季度上漲；相對2009年第二季的低位，已經上揚了34.1%。

去年雅加達的豪宅價格增長最爲強勁，全年大漲37.7%。愛爾蘭的都柏林和迪拜的房地產市場也強勁回升，分別上揚17.5%和17%。這兩個城市的房價都從其高峰跌了一半後出現反彈。亞洲推出的樓市降溫措施成效不一，令該區豪宅市場表現參差不齊。2013年北京豪宅價格全年上漲17.1%，領先亞洲市場。反觀香港，由於受到過去數年推出的一連串樓市降溫措施影響，其2013年豪宅價格回落2.2%，與本港差餉物業估價署早前數據脗合，走勢疲軟，表現是30個城市中排尾三。

萊坊指出，雖然全球豪宅指數繼續強勁增長，但未來全球一線城市的豪宅漲幅未必會繼續引領普通住宅。在全球4大金融中心（紐約、倫敦、新加坡、香港）中，只有紐約豪宅漲幅超過普通住宅。

去年全球豪宅下跌的5個城市分別是，日內瓦（跌8%）、巴黎（跌4%）、香港（跌2.2%）、蘇黎世（跌2.0%）和新加坡（跌0.8%）。

「錢多多」6.9億買白加道屋

▲外號「錢多多」的錢峰雷（白衫）豪繳稅1.6億購入白加道28號的7號屋，稅款為辣招後新高

超級豪宅買少見少，又一幢貴價豪宅落入內地富豪手。外號「錢多多」的內地港商富豪錢峰雷，上月以6.9億元買入和黃（00013）白加道28號的7號屋。據資料顯示，錢持有本港身份證，但並非香港永久居民，料須付高達1.6億元稅項，創辣招後新高，以昨日滙豐控股收市價81元計，夠買19.75萬股滙控。

山頂白加道28號再有買家身份曝光。土地註冊處資料顯示，上月以6.9億元購入7號屋的買家是錢峰雷（Qian Fenglei），與內地一名富商同名。資料顯示，錢峰雷爲環球國際控股（香港）有限公司董事長，又是內地大慈善家，捐款逾5000萬元人民幣，以「散財」捐巨資於慈善事業而被李亞鵬稱爲「錢多多」。因在汶川地震、玉樹地震後迅速捐出巨款而被網友稱爲「錢雷鋒」。據稱產業遍布中國大陸、澳門、香港、東南亞等地。

錢又以出手闊綽見稱，據知他曾在其表弟的婚禮上豪派逾200萬元利是，每封1萬元，最多12萬元；曾以起薪10萬元招請管家。擁有豪車無數。其中邁巴赫62s一輛車牌號浙A88888，車牌號爲2008年以120萬元人民幣拍得。他並給年老父親專門配置寶馬豪車，專爲他去荣市場買荣用。錢又擁有私人飛機，命名爲「環球號」。

據資料顯示，錢峰雷約1976年前後出生，浙江寧波人士，持有香港身份證，去年已移民來港，不足40歲已爲億萬富豪，父母均爲普通農民。小時很有經營頭腦，曾靠去水稻田間挖田螺賺得1元1角錢。

和黃（00013）山頂白加道28號的7號屋，連兩車位以6.9億元成交，實用面積6847方呎，連花園1822方呎，實呎100744元。

長實港售樓目標300億

長實（00001）一年一度新春團拜「大晒冷」，馬年賣樓繼續內地及香港兩地開弓。香港部署4盤出擊，目標推售3000伙銷售額300億元，重頭戲大埔嵐山第1期登場，長沙灣醫局街則爲馬年頭炮；內地推3盤涉逾千伙，目標銷售額100億元（**見副稿**）。

馬年4盤丰滙打頭陣

長實執行董事趙國雄表示，集團馬年部署4盤出擊，包括夥市建局打頭陣出擊的丰滙402伙、大埔嵐山1071伙、荃灣環宇海灣1717伙以及日出康城緻藍天1648伙。

趙國雄表示，嵐山原定爲集團的馬年頭炮，因爲丰滙夥拍市建局關係，需與合作夥伴「夾住賣」，無可能只顧賣自己樓盤，故轉部署先推丰滙，正趕印樓書，籌備3月出擊爲集團響頭炮。高級營業經理何家欣指，丰滙由3座組成，提供402伙單位，早於去年12月獲批預售樓花同意書，預計15年7月落成，項目主攻1及3房，預吸引投資者及換樓客需要。

另一個矚目巨獻大埔嵐山1期，長實投資董事劉啓文稱，該盤3面環山，兼享吐露港海景景致，屬區內供應罕有住宅。樓盤建有6座，提供1071伙，3房及2房以下分佔75%及25%，會有秩序推出，今年目標先推500伙，保留部分明年開賣，將緊接丰滙部署季內登場。

至於集團馬年最大規模亦爲最矚目重頭戲的荃灣西站環宇海灣，劉啓文稱，樓盤正待批售樓紙。項目共1717伙，計劃內年先推800伙，保留半數明年現樓入伙時開賣。另日出康城緻藍天共提供1648伙，今年先推800伙，次季候命。

◀趙國雄（右七）於今年新春傳媒開年飯，特別聯同營業部仝人以騎師扮相出場，並以「一馬當先、馬到功成」形容其做型，寓意騎師可駕馭一切，掌控大局，比喻發展商同樣可掌握銷情及買家需要

集團賣樓無去貨壓力

趙國雄稱，去年受制於多個項目售樓紙落空影響，售樓目標與年初預測出現很大落差。而今年部署推售的4盤，除環宇海灣外，其餘全部順利批出，可按既定時間表推售，預計今年在港推售約3000餘伙，營業額目標爲300億元。

趙強調，去年賣樓雖出現落差，但集團無去貨壓力，無需劈價或低價出貨，照舊會按市價賣樓，並因應目前買家入市面對成本增加困難，作爲想協助市民入市的發展商，絕對樂意提供稅務等優惠減輕成本，助其置業。

展望後市，趙國雄直言，基於香港經濟基調穩定，美國已表明今年加息機會不大，低息環境持續，料今年樓市及樓價平穩，即使樓價有波幅，也只會在10%上落。

內地賣樓套現料增倍至百億

長實（00001）去年內地賣樓套近50億元人民幣創集團歷史新高，今年再接再厲3市齊發，京、滬及穗年內部署共推逾1150伙，目標金額直指100億港元。

負責北京及上海賣樓的長實投資董事郭子威說，去年是集團在內地賣樓的豐收期，單是京滬兩地賣樓創下佳績，合共爲集團套現40億元人民幣，創歷史新高。今年不會放軟手腳，兩地再有盤承接餘威，其中北京譽天下最後1期別墅共600套，計劃今年先推300套，價格必比去年有所調升；至於上海因應普陀區高・尚領域被搶購一空，今年將集中火力催谷嘉定區湖畔天下豪宅，提供300套別墅及400套公寓。

郭子威續說，京滬兩地去年賣樓套40億元，冀望今年售樓目標可有雙位數字增長。

長實投資董事劉啓文表示，廣州御湖名邸1期總共114座別墅，去年推出近乎售罄，售出109套，其餘未售全爲示範單位，以每伙平均千萬元計，套現近10億元人民幣。2期154套別墅安排今年接力出擊，70%面積介乎200至300平方米，其餘爲400至600平方米，料市值約15億元人民幣。

長實執行董事趙國雄稱，上述3盤目前正待批預售證，未確實具體推售日期，料3盤過千伙可爲集團套現約100億港元。