

# 地產界提多招助港府增土地供應

## 趙國雄倡改善土地規劃 釋放現有土地資源

香港房屋問題一向為人詬病，住得貴又住得細，全國政協副主席、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍在7月16日的講話中，期盼香港2047年告別「劏房」、「籠屋」。地產界人士坦言「劏房」應該被取締，建議政府應改善土地規劃、釋放現有土地資源及將審批政策拆牆鬆綁，亦建議政府放寬逾千萬元按揭成數及將強拍門檻由80%放寬到70%至75%業主同意，便可申請強拍，以加快舊區重建，藉以減少政府負擔，改善舊區居住環境。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●地產界人士建議政府應改善土地規劃、釋放現有土地資源及將審批政策拆牆鬆綁，以解決土地供應。 資料圖片

長實執行董事趙國雄昨表示，市民長期居住於面積狹窄的「劏房」，對身心都有影響，坦言「劏房」應該被取締，並相信市民能夠安居會更加快樂，市民擁有一個居所快樂指數一定會提升，因此政府應該幫市民上車。他又指發展商一向支持政府政策，但個人認為香港其實不缺乏土地，建議政府可以透過改善土地規劃、釋放現有土地資源及將審批政策拆牆鬆綁，來加快土地供應，填海則是長遠解決土地供應的方法。

### 放寬按揭成數助市民置業

他更指，政府以收緊按揭成數來抑制樓價上升，及保障銀行體系安全，的確有一定作用，然而，此舉無助增加單位供應量，目前利息十分低，相信大部分置業者都可以供到樓，只是因收緊按揭成數令首期不足難以入市，因此建議政府放寬按揭成數，幫助市民置業。對於長實近年將多個酒店項目申請改建為住宅，趙國雄認為，這亦是增加住宅土地儲備的一個方法。

### 雷霆冀政府靈活處理公私營項目

近期已有3個財團向政府提交申請土地共享計劃，可提供17,852伙公私營單位，當中包括新鴻基地產，新地副董事總經理雷霆指出，集團

剛提交申請元朗東成里附近的土地共享計劃已研究一段時間，期望政府可以靈活處理每一個公私營項目，增加供應。

### 放寬強拍門檻加快舊區重建

富康盛地產顧問有限公司主席歐訖軒表示，現時一家四口對三房需求大，建議銀行可放寬按揭借貸，在1,000萬至1,500萬元的五成按揭比率調整至七成按揭，從而讓兩房換三房的業主得到便利，讓他們有更好的居住環境。富康盛地產顧問有限公司執行董事潘偉強表示，現時強拍門檻為住宅樓齡50年或以上，並獲80%業主同意，便可申請強拍，他建議在強拍門檻上，政府可放寬70%至75%業主同意，便可申請強拍，加快舊區重建，藉以減少政府負擔，改善舊區居住環境。

紀惠集團行政總裁湯文亮表示，對香港有信心，今年初已預告住宅樓價會上升，集團最近除了以6.93億元向「小巴大王」馬亞木購入中環中心低層全層，呎價2.7萬元外，亦購入舊樓。他認為，現時不少內房企都在香港進行併購舊樓發展，雖然中原城市領先指數CCL快破頂，現時已見190.1，但相信市民仍然可負擔得起。香港是福地，他看好香港前景，估計CCL破頂後，樓價會一支箭般上升。

## 地產界對政府土地及房屋政策的建議

### 長實執行董事 趙國雄



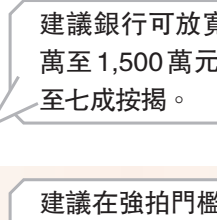
政府應改善土地規劃、釋放現有土地資源及將審批政策拆牆鬆綁。

### 新鴻基地產 副董事總經理雷霆



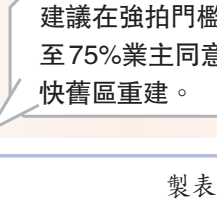
期望政府可以靈活處理每一個公私營項目，增加供應。

### 富康盛地產顧問 主席歐訖軒



建議銀行可放寬按揭借貸，將1,000萬至1,500萬元的五成按揭比率調整至七成按揭。

### 富康盛地產顧問 執行董事潘偉強



建議在強拍門檻上，政府可放寬70%至75%業主同意，便可申請強拍，加快舊區重建。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 富康盛歐訖軒：內房企來港併購舊樓重建成趨勢



●歐訖軒(左二)及潘偉強(右二)表示，富康盛將為地產發展商提供舊樓收購諮詢服務。 香港文匯報記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)任職美聯物業30年的歐訖軒去年離任港島區董事，休息一會兒後決定夥拍好友潘偉強合作創業做老闆，創立富康盛地產顧問有限公司及富鴻泰地產發展有限公司進行舊樓併購及重建。富康盛地產顧問有限公司主席歐訖軒昨日於公司開幕禮後表示，公司會集中於港島區及九龍觀塘區，為地產發展商提供舊樓收購諮詢服務，尤其是近年不少內房企都傾向透過併購舊樓重建來增加土地儲備，公司亦有建築公司，長遠目標希望與發展商合作發展項目。富康盛地產顧問有限公司執行董事潘偉強表示，公司已正為發展商併購舊樓中。

### 看好港島區重建潛力

「自己任職地產代理已30年，去年想休息一下，然而人活著始終要工作，一個偶然機會重遇住在媽咪屋樓上的好友潘偉強，他曾是金朝陽及聯安的收購部總監，舊樓收購有10多年的經驗；加上自己多年來與不少本港發展商的管理層建立了深厚合作關係，近年內房企積極在香港開展房地產業務，其中參與收購香港舊樓重建亦屬大勢所趨。自己與潘偉強一拍即合一起創業，成立富康盛地產顧問及富鴻泰地產發展。」歐訖軒指出，由於港島區過去10多年每年平均新增供應僅1,000多伙，未來土地供應料繼續短缺，發展商對港島區新盤亦惜售，部分更保留全幢作服務式住宅長線收租，令供應更加緊張，因此看好在港島區收購舊樓發展為新盤的潛力，公司會集中於港島區及東九龍觀塘區的舊樓併購。他認為，富康盛正可協助與各業主洽商併購以至統一業權；入則拆樓、建築招標、樓宇設計以至銷售服務等，從而增加土地和房屋供應。

### 今年樓價料再升10%

歐訖軒透露開業初期一段小插曲，今年初計劃開業初期他們已心儀租用灣仔信和財務大廈11樓全層，物業屬紀惠集團所有，當時除了他們有意租用外，原來另有一間上市公司亦有意租用，幸好紀惠集團行政總裁湯文亮因支持他們創業，最終選擇租予富康盛，令他們可以順利開展事業。展望今年下半年樓市，歐訖軒表示，今年上半年一二手住宅價齊升，其中成交金額按年升60%，低息環境持續及疫情穩定，加上消費券效應，下半年樓市仍然暢旺，二手盤很多已被消化，料第三季牛皮發展，價穩量升，一手盤在發展商提供不同付款方式幫市民上車下依然暢旺，第四季二手樓價量會再上升，今年住宅樓價料升10%至15%，豪宅跑贏大市。

## 青衣蒼藍首日收逾800票



●昨日青衣蒼藍位於旺角的展銷廳內人頭湧湧。

綜合市場消息，昨日全港一手盤售出31伙。其中新世界位於元朗臻頤於8月6日錄得22伙取消交易的搵大訂單位，發展商安排昨日上午在荃灣愉景新城重新開售臻頤搵大訂單位，有數十組準買家到場排隊登記認購單位，發展商於早上11時即場抽籤。據悉，截至昨日下午1時30分，該批搵大訂單位已悉數售罄，套現約1.3億元。項目開售至今共沽出313伙，全盤套現約18億元，全數單位均已售出。臻頤位置所在十八鄉路99號，早於今年4月收樓入伙，惟於8月6日錄得22伙搵大訂單位，包括開放式戶至兩房單位，該批單位早於2019年至2020年間成交，當時臻頤成交價436萬至712萬元。恒基地產旗下元朗尚悅，嶺南沽出最後一伙，為第1座28樓C室連天台特色戶，實用面積370方呎，連290方呎天台，兩房戶，成交價763.488萬元，呎價20,635元。該盤全數504伙沽清，套現逾24.3億元。

### Wetland Seasons Bay擬周二開價

新地副董事總經理雷霆昨日透露，集團旗下天水圍第1期Wetland Seasons Bay將於周二開價，項目共有逾1,200伙，定價參考過去9個月樓價升幅，去年9月系內鄰近Wetland Seasons Park 3期的開盤呎價約1.4萬元，Wetland Seasons Park 1期已入伙，交樓高質素，又是低密度發展，相信第1期Wetland Seasons Bay都可以掀起置業熱潮。

長實集團執行董事趙國雄表示，下半年集團計劃推售洪水橋#LYOS(341伙)及黃竹坑站港島南岸第3期項目，兩個項目正申請預售樓花同意書中。展望香港樓市前景，他相信香港買樓升值潛力會比外國高。

## 天頌苑獲「白居二」以468萬承接

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一批白居二買家持續積極入市，祥益地產高級區域經理黃肇雯表示，天水圍居屋天頌苑J座低層6室，實用面積650方呎，三房兩廳連套廁，獲區外首置客垂青。該買家為「白居二」中籤者，鍾情單位客廳及房間均擁開揚景觀，附設企理裝修，加上原業主增加議幅，累積減價達32萬元，買家遂決定「即睇即買」，以468萬元(居二市場價)購入上址作自住之用，實用面積呎價7,200元，屬市場價成交。原業主於2013年以約175.3萬購入單位，是次轉手賬面獲利約292.7萬元，單位升值逾倍。

### 天頌苑低層單位獲「白居二」中籤者「即睇即買」

呎價約7,200元。 資料圖片



主於2013年以約175.3萬購入單位，是次轉手賬面獲利約292.7萬元，單位升值逾倍。

同區居屋天盛苑亦錄得一宗居二市場的成交個案，黃肇雯表示，該成交單位為R座低層2室，實用面積650方呎，三房兩廳附套廁，獲區內白居二中籤者垂青，新買家鍾情該區配套完善，而且單位內籠寬敞，考慮到樓價符合預算，遂決定以506.8萬(居二市場價)購入上址作自住之用，實用面積呎價7,797元，屬市場價成交。原業主於2000年以約92.8萬(居二市場價)購入單位，是次轉手賬面升值逾4倍易手。

### 愛蝶灣3房呎價1.2萬

中原李嘉儀表示，筲箕灣愛蝶灣第1座中層E室，實用面積592方呎，3房2廳開隔，向西南，景觀開揚，附有約80萬元靚裝修，業主以748萬元將單位易手，實用呎價12,635元。買家屬於白居二買家，鍾情單位附有靚裝修。原業主於2017年以638萬元購入單位，持貨4年，賬面獲利110萬元，單位升值17%。

▲愛蝶灣中層單位近日以748萬元易手。 資料圖片