

施政報告前火炭盤貼市價開

星凱・堤岸呎見1.88萬 平過柏傲莊貴過御龍山

在新一份施政報告公布前夕，火炭全新盤以貼市價開盤。中洲置業旗下火炭星凱・堤岸昨日公布首張價單共268伙，折實平均呎價18,888元，相比今年5月新世界的大圍站柏傲莊III首批折實平均呎價19,999元有5.5%折讓，貼近同區二手呎價，331方呎一房折實入場617.4萬元。另外，南豐集團夥港鐵發展的日出康城LP10昨加推101伙，折實呎價17,211元至20,855元，本周六發售第五輪183伙。

● 香港文匯報記者 梁悅琴

星凱・堤岸作為中洲置業在香港首個新盤，樓花期約18個月。中洲置業行政總裁陳志興昨形容，首批開價是「深鐘興奮價」，皆因項目貼鄰火炭站，「6站到深圳」、明年沙中線通車後「7站到金鐘站」。中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，項目開價非常貼市，較沙田區新盤有5%至10%折讓，將同時採用實體及網上入票，最快下周推售。

331呎一房戶617.4萬入場

星凱・堤岸首張價單包括62伙一房，面積331至348方呎，佔首批23%；66伙兩房，面積462至542方呎，佔25%；66伙兩房連儲物室，面積552至573方呎，佔25%；74伙三房，面積673至945方呎，佔27%。價單售價726.4萬至2,399.3萬元，提供3種付款方式，120天即供最高折扣15%，折實價617.4萬至2,039.4萬元，折實呎價15,790元至21,954元，折實平均呎價18,888元。入場單位為1座6樓F室一房戶，面積331方呎，折實價617.4萬元。目前，火炭區有四個大型私人屋苑，包括御龍山、銀禧花園、駿景園及晉名峰。據中原地產數字顯示，樓齡最新（13年）及最接近火炭站的御龍山，目前二手平均呎價17,790元，駿景園為15,013元，銀禧花園為15,640元，晉名峰則為15,676元。至於沙田區沙田第一城近期呎價為18,103元。中原地產亞太區副主席住宅部總裁陳

永傑表示，星凱・堤岸開價較今年大圍區新盤有約15%折讓，亦較同區二手盤如御龍山有約一成折讓，加上鄰近港鐵站，相信大受上車客歡迎，預計加推時提價約3%至5%亦可被市場接受。美聯物業住宅部行政總裁布少明相信項目入票情況踴躍，料用家比例佔近60%，不乏區內換樓客。

尚宜周六一炮過開售30伙

另一邊廂，大鴻輝集團旗下上水新樂街38號尚宜落實本周六開售全盤30伙，當中3伙供內部認購，本周四截票。項目所有單位分為開放式及1房間隔，面積138至259方呎，扣除最高12%折扣，折實價242.88萬至512.42萬元，全數折實價低於600萬元，折實平均呎價18,434元。

LP10加推 周六開售183伙

至於日出康城LP10昨加推101伙，面積447至1,526方呎，扣除最高20.5%折扣，折實價823.2萬至2,879.6萬元，本周六發售第五輪183伙，當中25伙招標發售。藍田KOKO RESERVE將於本周日招標首批28伙，已錄逾3,000人參觀示範單位；而1期KOKO HILLS亦開售100伙，會德豐地產常務董事黃光耀有信心特色單位成交價再創新高。此外，中銀香港個人數字金融產品部副總經理陳碧蓮表示，經該行申請KOKO RESERVE綠色按揭，將額外獲得6,888元現金回贈。



◀中洲置業陳志興(左)形容，星凱・堤岸首批開價是「深鐘興奮價」。旁為楊聰永。

星凱・堤岸首張價單	
單位	268伙
面積	331至945方呎
最高折扣	15%
折實價	617.4萬至2,039.4萬元
折實呎價	15,790元至21,954元
折實平均呎價	18,888元

▶火炭星凱・堤岸一房裝修示範單位。
香港文匯報記者梁悅琴 攝



新界北4地改劃建1.6萬伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新界北為政府未來增加土地供應重點，今日施政報告預料將有更多提及。而近日政府呈交區議會之文件中，亦開始有所動作，更多傾向於發展公營房屋，提出改劃4幅粉嶺、上水區用地，提供1.62萬伙，九成撥作公營房屋。規模最大是粉嶺芬園警察訓練中心等用地，將提供近1萬伙公私營單位。

九成單位作公營房屋

土木工程拓展署向北區區議會呈交的文件提到，最近就4幅新界北用地進行研究，總發展面積約為11.44公頃，預計可興建共約14,600伙公營房屋單位及

1,600伙私人住宅單位。部分用地屬於政府過往公布將改劃210幅用地。今次規模最大項目來自粉嶺芬園警察駕駛及交通訓練中心，以及槍械訓練科，佔地約7.03公頃，主要屬於「政府、機構或社區」用途，由於警方將於缸瓦甫興建大型警察訓練設施，預計用地有望釋放作出「住宅(甲類)」用途。文件披露，該地將會「一分為三」，其中兩幅較細用地將作私樓發展，佔地分別為0.87公頃及0.73公頃，提供870伙及736伙。另外一幅規模較大地皮，佔地5.43公頃，則會興建8,300伙公營房屋。整個項目共可供27,820人入住。

此外，鄰近粉嶺高爾夫球場的上水大

頭嶺合共2.4公頃用地，建議由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」改劃成「住宅(甲類)」，將會以地積比率6.75倍，興建3,300伙公營房屋，料2032至2033年落成。另外兩幅規模較細的用地，分別位於彩順街及清曉路，將以地積比率約6.5倍發展，興建620及2,400伙單位，將於2029至2031年分批落成。另一方面，政府亦計劃於鄰近粉嶺山麗苑東北面一幅地盤，興建4,000伙公營房屋。項目佔地約4.17公頃，現時地積比率約3.6倍，按照最新規劃地積比率將大幅上調至7倍，並將會興建6座住宅大樓及一座約7層高的社會福利設施等，預計2030/31年度落成。

調查：24%新來港人士願付辣稅入市

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 美聯移民顧問於微信及微信群組進行客戶調查顯示，內地客中有24%願繳付高昂買家印花稅(BSD)入市，而當中即將擁有香港永久性居民身份的內地客，有意投資買樓比例更高近八成(約78%)，預料這批新購買力將於未來數年爆發。

近八成人有意投資買樓

根據《資本投資者入境計劃》(CIES)申請數字，獲批數字及待處理數字去分析，於2022至2028年，或有多達3.67萬人獲得香港永久性居民身份。假設當中僅約33%成功滿足居住條件，可轉換成為香港



●美聯物業布少明(左)預計樓市往後幾年價量仍然上升。

永久性居民，折算即約12,142人，再按是次調查有78%人士有意置業的比例去推算，即預計約9,471人有意購入香港物業，成為不可忽略的新購買力。

Park YOHO業主蝕10萬走

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 政府新一份施政報告公布前夕，元朗Park YOHO有3房套業主以1,130萬元將單位易手，賬面微蝕0.9%離場。中原地產蔡堅武表示，2A期Park YOHO Genova 18B座高層A室，面積823方呎，屬3房套房連儲物房及工人房間隔，業主放盤已一段時間，最終減至1,130萬元沽出，呎價13,730元，較市價約1,200萬元略低。賣家於2018年2月以1,140.74萬元一手買入單位，現成交價較買入價低

10.74萬元，賬面微蝕0.9%。

寶馬山花園減價15.7%

另一邊廂，中原陳家鴻透露，北角有心急業主劈價沽出單位，來自寶馬山花園1座中層C室，面積830方呎，屬3房套間隔，業主9月頭叫價2,050萬元，不足一個月即減322萬元或15.7%，以1,728萬元成交，折合呎價20,819元。原業主於2004年7月以528萬元買入單位，持貨17年賬面獲利1,200萬元或227%。

林鄭上任4年多 樓價累升18.47%

2017年以來施政報告與CCL走勢變化



新一份施政報告今日出爐，市場料將重點聚焦土地房屋供應，置業人士近期都觀望當中的「遊戲規則」會有怎樣的變化，令過去幾周一二手交投皆減少。其實觀乎特首林鄭月娥過去4份施政報告後的樓市，即使公布多項大型供地計劃，但由於大多增加公營房屋，而且「遠水不能救近火」，對樓價影響有限，回顧林鄭的特首任期，以CCL計樓價累升18.47%。臨近施政報告，樓市觀望氣氛極濃，交投均大幅減少。以上周末為例，美聯統計10大藍屋苑只有7宗成交，較上一周下跌約30%。至於一手方面，近期發展商均減慢推盤速度，像過去周末只得餘貨推售，錄170宗成交，數量看似不少，但對比9月初高峰時期的周末574宗成交，前後對比相當強烈。

市民觀望政府如何「開創式」

市場交投突然下跌，除最近股市波動外，亦與新施政報告有關。林鄭預告今日公布的施政報告會是一份有「開創式」的報告，就最近市場傳聞，便有如建議全面開發新界北，範圍達8,100公頃，提供40萬至50萬伙單位；參照《強拍條例》降低祖堂地的出售門檻、釋放河套區周邊濕地並併入古洞北發展區；落實龍鼓灘填海220至250公頃，並搬遷葵涌碼頭至龍鼓灘填海區，騰出300公頃市區臨海地建屋；改組運房局等等。上述傳聞如成真，反映本屆政府即使餘下約9個月任期，仍有意作出遠超「看守政府」的規劃，鐵下心來破解土地難題。在香港今天良政善治環境下，市場

料可大幅加快土地供應步伐，因而讓不少準買家選擇觀望報告出台之後，香港樓價會否下跌。回顧林鄭上任以來4份施政報告，不乏嶄新房策推出，如土地共享先導計劃、公私營房屋比例改為七三比等，惟由於大多屬於長遠房屋供應及公營房屋，短期房屋供應依然緊張，樓價於施政報告公布後亦升勢不變。中原城市領先指數(CCL)由林鄭上任時的160.05點，升至上周五的189.61點，累升18.47%。

短期房屋供應緊張未變

按照政府思路，今年大舉增加土地供應，主要希望為將來建立土地儲備，應對樓價再攀升的風險。

短期房屋供應緊張的局面，今日依然未變。房地產於本港屬經濟支柱之一，於平衡安居與經濟發展的需要下，業界均預測政府今次即使增加土地供應，提供的單位比例亦會傾向增加公營房屋。

而與短期房屋供應較相關的，主要為放寬舊樓強拍門檻，市傳將由之前八成降至七成或七成半，這些釋出的舊樓重建項目，亦多屬市區地盤，今天市況下估計樓價不會低。綜合各種因素，業界對今次施政報告後的市況仍然樂觀，相信政府考慮市民安居的同時，亦不會想一下子推倒私樓市場。不過，當前社會高度關注樓市下，樓價未來要大升的空間亦變得相當狹窄。

■ 香港文匯報記者 顏倫樂

過去4份施政報告重點房策

2020年施政報告

- 成立「項目促進辦事處」加快處理大型私宅用地發展審批
- 擴大發展局「精簡發展管制督導小組」職權，涵蓋發展局以外的部門
- 運用合共83億元專項撥款，促成非政府機構於3年內提供1.5萬伙過渡性房屋
- 為輪候公屋超過3年的合資格申請住戶提供現金津貼

2019年施政報告

- 放寬九成按揭保險樓價上限，由400萬元提升至800萬元
- 建議市建局項目提供更多「首置」或其他類別資助房屋
- 運用《收回土地條例》收回3類私人土地，發展公營房屋
- 重新規劃屯門西的沿海發展，包括研究提供作住宅

2018年施政報告

- 日後所有新增土地七成用作興建公營房屋
- 推展「明日大嶼」，展開人工島填海研究
- 公布「土地共享先導計劃」，滿足短中期房屋需求
- 重啟工廈活化計劃

2017年施政報告

- 土地供應專責小組檢視不同土地供應選項，謀劃整全及長遠土地策略
- 建議房委會將「綠置居」、「白居二」計劃恒常化
- 建議推出「港人首置上車盤」
- 協助和促成由民間主導和推行的短期措施，增加過渡性住屋供應