

# 長實新地大昌中海外等入標 地皮估值最高25億



元朗限呎盤地皮，位於安寧路、大橋路及安樂路交界。



大昌李永修表示，地皮位置不錯，近西鐵站，而是次投標已把限呎等因素計算在內。



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）財政預算案前夕，政府推出的首幅「限呎盤」前元朗邨地皮昨日截標，共接8份標書，入標財團包括長實、新世界、新鴻基地產、信置等常客，亦有「稀客」如中國海外、大昌集團等入標，大部分發展商選擇獨資參與競投，測量師估計該幅地皮市值由17.3至25億元，住宅部分落成後每呎售價可達6,000元。

政府積極增加土地供應下，首度推出前元朗邨地皮以「限呎盤」形式招標，業界普遍認為可為市場測試水溫，加上這幅土地為政府首幅推出市場的「限呎盤」地皮，而政府早前「放風」指未來會推出更多限呎地盤，故一般相信，前元朗邨地皮的招標結果對市場將具指標及參考作用。昨日現場所見，多間發展商均於截標前「最後衝刺」，包括信置、長實、大昌集團等，都在截標前1小時才入標。

## 大部分發展商以獨資競投

地政總署發言人表示，項目共接獲8份標書，將按一貫處理投地標書的程序跟進，並會盡快公布相關結果。目前已知入標的發展商包括長實、新地、新世界、信置、中國海外、大昌集團等，其中僅長實未透露獨資還是合資，其餘全部選擇獨資入標。信和置業執行董事陳榮光表示，地皮位置理想，雖然「限呎」，但未影響入標意慾，並看好地產市道，若未來政府繼續推呎呎地皮，亦會有興趣。

## 大昌：近西鐵站位置理想

除一眾大型發展商外，是次地皮亦吸引少有投地的發展商入標，包括中國海外、大昌集團。大昌集團執行董事李永修入標後表示，地皮位置不錯，近西鐵站，集團對多個項目均感興趣，而是次已把限呎等因素計算在內，未來若政府再推限呎盤，會繼續留意。市場人士透露，南豐昨日亦有入標，惟本報向南豐查詢，截稿前未獲回覆。

## 中原：開售呎價可達六千

中原測量師行董事總經理黎堅輝表示，限制發水條例漸見清晰，去年推出的打擊炒風措施亦被消化，樓價不斷上升，令發展商昨日投標意慾進取，該行對地皮估值達25億元，每呎樓面地價可至3,800元，預算日後落成後呎價可達6,000元。該行營業董事方啟明續說，元朗區對中小型單位需求龐大，近期盤源卻陸續減少，相信新地皮可舒緩該區對中小型物業的需求。

美聯測量師行董事林子彬則估計，地價約值19.5億元，他認為，雖然是次地皮發展設有高度限制並規定建築面積等，但項目位處鐵路沿線，加上兩房單位屬元朗區屋苑主流，故地皮發展為中小型住宅項目將更切合市場需求，由於是次試驗計劃招標反應不俗，不排除政府在來年增加土地供應方案上，有機會以同類型方式推出土地，以滿足市場需求。

翻查資料顯示，前元朗邨地盤原定興建公屋，但其後元朗區議會不支持整幢公屋，經研究後遂決定改為混合發展，其中75%的西面地盤（是次推出招標地皮）作私人住宅發展，餘下25%東面地盤則繼續發展公屋。政府文件披露，毗鄰的公屋部分面積約0.41公頃，擬建2幢樓高30層物業，提供約400伙，高度亦為100米。

## 樓價指數創13年新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場消化政府政策下，加上新春後樓市進入季節性旺市，樓價持續向升，反映本港二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL按周升2.14%，最新報93.41點，按周點數升幅是創逾12年新高，CCL指數創逾13年新高。CCL連升兩週，打破徵收額外印花稅SSD後一周升一周跌的交錯狀態，反映農曆新年前樓價升勢明顯加快。

## 預期整體樓價上半年重返97

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，新春後樓市進入季節性旺市，樓價持續向升。如果CCL指數以每周上升0.5點計算，預期14周後將升穿100點；若以每周上升1點計算，則7周後將升穿100點。CCL只要再上升6.59點便達100點，即今年上半年樓價勢必重返1997年高峰。

至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass 按周上升1.98%，最新報90.61點，亦是首度升穿90點，指數創逾13年新高。

港島、九龍、新界東及新界西區樓價全面上升，其中港島區指數報103.19點，按周上升1.61%，指數為1997年10月26日104.44點後的逾13年新高。九龍區指數報90.29點，按周上升2.34%，指數為1997年11月23日91.15點後的逾13年新高。新界東區指數報88.11點，按周上升1.98%，指數為1997年11月30日89.54點後的逾13年新高。新界西區指數報72.69點，按周上升2%，指數為1998年3月1日73.08點後的逾12年新高。

昨天公布的指數，是根據今年2月7日至13日簽訂正式買賣合約的中原成交計算，當中有65%的交易是在今年1月24日至30日簽臨時買賣合約。即昨天公布的指數主要反映額外印花稅生效後第10周的市況。



上半年本港整體樓價，勢必重返97年高峰。

# 發展商爭建限呎盤 元朗地接8標書

## 元朗邨「限呎盤」資料表

■ 位置	元朗市地段第518號，安寧路、大橋路及安樂路交界
■ 地盤面積	約132,828呎
■ 用途	住宅（甲類）
■ 地積比率	約5倍
■ 可建總樓面面積	約664,139呎（商舖面積不少於53,821呎）
■ 單位實用面積限制	800個（377至431呎）、160個（431至646呎）
■ 發水限制	禁止超過10%，停車場限制建於地庫
■ 高度限制	100米，平台高度不超過主水平基準線以上14.1米
■ 覆蓋率	60%
■ 綠化率	不少於30%，最少一半須為地面綠化
■ 完工日期	2016年9月30日或以前
■ 入標財團	8份（長實、新鴻基地產、新世界、信置、中國海外發展、大昌集團等）

■ 業界估計地價 17.3億至25億元  
 ■ 估計每呎樓面地價 約2,600至3,800元  
 ■ 估計日後開售呎價 約6,000元  
 註：早前政府公布發水樓新措施細節，放寬部分限制，項目位處溶洞上，建在地面的停車場，可獲得100%樓面寬免。  
 資料來源：賣地章程、中原、美聯 製表：香港文匯報記者 梁悅琴



信置陳榮光稱，地皮雖限呎，但未影響入標意慾。



元朗地皮截標，長實代表投標書。

## 位處溶洞 建築成本或增10%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府首次推出「限呎盤」的前元朗邨地皮，該地皮的發展限制多多，同時又可位處溶洞地帶，增加發展難度。有測量師分析，因為溶洞的影響，建築成本有機會增加約10%，主要涉及打樁部分的工程費用，但溶洞情況於元朗及馬鞍山區一帶屬常見的天然現象，發展商於開發這些區份的地盤時，一般將情況計算在內，故是次未有影響發展商的入標意慾。

## 打樁要深 發展期料延至4年

前元朗邨地皮有機會位處溶洞地帶，香港測量師學會建築測量組主席何鉅業表示，如果要在溶洞帶上興建物業，是會增加一定建築難

度，並會增加成本約10%，主要涉及打樁工程的支出增加，視乎不同地質情況，可以高出一倍甚至更多。他再深入地解釋，溶洞地帶所能採用的打樁方式亦較窄，不能選用常見的大口徑鑽孔樁，得選用較昂貴的工字樁，並且打樁要打得更深，以穩固地基，故物業發展年期亦由一般的2至3年，延長至4年。

## 限制計算在內 無礙入標意慾

近日有不少發展商指，由於地質問題，造成技術上有困難而放棄入標。何氏指，溶洞情況屬天然現象，常見於元朗及馬鞍山一帶，地產商於發展這些區域時一般已計算在內，相信對發展商競投意慾影響輕微，不是發展商放棄入標的主因。



恒基地產營業部總經理林達民(右)及推廣組高級副總經理余孫謀介紹位於中環國際金融中心商場內的尚賢居展覽會。

# 皇璧頂層特色戶 1.6億售出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）豪宅供應短缺下，成交價屢創新高，高富諾集團及泛海合作的汀九皇璧頂層40及41樓特色戶剛以1.628億元售出，成交價打破新界區同類單位的紀錄。

## 破新界區同類單位紀錄

該單位位於皇璧40及41樓的頂層，總面積約6,500呎，成交價高達1.628億元，平均呎價25,205元。高富諾集團亞太區行政總裁陸智德表示，截至今年1月位處近水灣的皇璧已售出37伙。皇璧的買家來自香港及亞洲不同地區，40%為跨國企業駐港的外派員工，30%為內地人士，其餘為本港居民，當中包括實業家、投資者及升級換樓客。

此外，英皇地產於西環「維壹」昨日再售出一個33樓A單位連車位，建築面積1,729呎，以2,979.2萬售出，平均呎價17,230元，截至昨天累售65伙。新地於牛池灣峻峯昨日亦售出2伙，分別是第6座23樓A及第2座12樓B，前者售價約1,500萬元。

## 尚賢居今開放示範單位

正計劃於下周推售的中環尚賢居，發展商恒基地產營業部總經理林達民表示，今日將開放

位於尖沙咀美麗華商場的示範單位供公眾人士參觀，目前樓盤已接獲約1,300個查詢，當中內地客涉及逾10%，更有2至3組買家有意購入頂層特色單位，面積分別為1,994及2,295呎，發展商意向呎價2.8萬至3萬元，至於分層單位入場費低於1,000萬元。

他指出，集團近日斥資逾100萬元展開香港及內地連串推銷活動，包括於中環國際金融中心商場設置3日的展覽會，以及出動大型流動廣告車等於尖沙咀海防道及銅鑼灣皇室堡一帶，讓準買家能登上市廣告車了解物業詳情。據悉，項目涉136伙，面積480至2,300呎，間隔1至4房，其中14伙為特色戶。

## 中海外今年推3豪宅盤

另外，中國海外發展董事局副主席蕭謙表示，今年於香港會推售3個豪宅樓盤，合共約220伙，當中包括正開售中的九龍塘牛津道1號，此項目共有12幢洋房，近日剛以1.75億元售出5號洋房，建築面積7,283呎，呎價24,029元，創下九龍區一手花園洋房成交價新高紀錄。今年上半年還會開售赤柱灘道6號洋房項目，此項目共有10間洋房，至於上水蓮塘尾洋房項目計劃於下半年推售，共有約200多間洋房，可銷售面積介乎約1,000至約2,000呎。

# 限呎不限價 「上車夢」難圓

## 財經解碼

香港文匯報訊 港府首度推出限呎盤招標，是否會成為「上車客」福音，目前仍為未知之數，但可以預見的是，項目僅「限呎」，並沒有要求發展商要「平賣」，發展商仍可將項目打造成「精品豪宅」，再以「市價」開盤，令上車客的「上車夢」難圓。

究竟「市價」是多少？參考即將開盤的，同為元朗區的掃管笏新盤，意向呎價約萬元。而前元朗邨地皮地理位置不俗，毗鄰西鐵站，賣地條款又規定要用實用面積計價，換言之，樓價有可能比掃管笏新盤更貴。以樓盤最小的377呎單位計，難保樓價不會超過377萬，上車客未必可輕鬆負擔。

本港近年一直不乏市區細單位供應，但發展商均將項目打造為市區精品豪宅，定價亦較為進取，其中較為知名的為市建局與南豐合作發展的灣仔重建項目Queen's Cube，物業全數為400至500餘方呎細單位，但呎價卻高達1.5萬元，入場費亦高達600萬元。

## 是否變精品豪宅 拭目以待

市建局去年推出，與新地合作發展的西九龍「形品·星寓」，項目大部分亦為600餘方呎以下細單位，去年推售時，定價亦達每方呎8,000餘元，345方呎單位入場費約250萬元，呎價亦逾7,000元，是否可幫助用家「上車」，則見仁見智。

事實上，綜觀近年發展商新推項目，無論位於任何區份，幾乎毫不例外地將物業包裝成「豪宅」，並以「高貴用料」、「高尚生活」、「尊貴會所」等作招徠，並在「歐洲皇宮」、「外籍人士酒會」等「豪華」廣告的包裝下，以高於區內二手的價格推出市場。此次政府推出限呎盤，最後究竟再造就一個「精品豪宅」，還是在社會的希望下，成為真正的「上車盤」，仍需拭目以待。

## 旺角波鞋街項目收地重建

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日宣布，根據《收回土地條例》收回旺角波鞋街項目，土地之後會批予市建局，以進行市區更新計劃。該重建項目以洗衣街、奶路臣街和花園街為界，需要收回該範圍內合共109個私人業權，並會於收地公告張貼當日起計3個月後歸政府所有，受影響的私人土地詳情刊誌。

當收地和清拆工作完成後，該幅面積約26,534平方米的土地，將重新發展住宅及商業用途。市建局特別為這個重建項目提供「地區特色體育用品店」安排，讓受影響的體育用品店戶優先租用重建後的舖舖繼續經營。據悉，項目重建樓面達238,804呎，將提供340伙，至於商業樓面共39,806呎。