# 溶洞地質 旁建公屋

# 東涌限呎地今截標

## 細戶為主 提供2千單位

**香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府於今年初推出限呎地以增加中小型住宅以來，最大一幅位於東涌第55A區的限呎地，以及於九龍灣啟祥道和宏光道交界的商業地於今日中午12時截標，業界估計，由於東涌地質有溶洞風險，加上利息趨升，又鄰近政府計劃興建公屋的56區，會影響發展商出價意慾，料此兩地合共可為庫房帶來66.42億至74.6億元收入。**

該地位於新界大嶼山東涌第55A區近迎禧路，地盤面積273,406 平方呎，地積比率為5.1倍，可建總樓面面積1,394,549平方呎，建築物高度限制為香港標準水平以上95米。發展項目為商住式混合發展，並設限呎及指定最少住宅單位數量的安排，包括須興建不少於2,020個住宅單位，其中1,650個(約80%)實用面積在35至45平方米，及370個實用面積在45至60平方米。

### 限呎地 高限95米

高緯環球大中華區評值部董事張翹楚表示，早前有消息指東涌55A地皮與東涌市中心分區計劃大綱圖有所重疊，其中東涌地皮佔用毗連預留作L3道路的部分土地面積，惟地政總署已作出澄清，因分區計劃大綱圖以1:5,000繪製，而地皮招標文件圖則是以1:2,000繪製，故此招標文件附圖應比較準確。

### 南豐擁鄰地具優勢

高緯環球認為政府作出之澄清已非常清晰，並指明該大綱圖並沒影響地皮地積比率及可建樓面面積，政府更指明地皮中標者並不需要負責L3道路之維修費用，故上述質疑並不會影響地皮估值。

**東涌限呎地位置圖**

張翹楚預計，早前已投得毗鄰55B區地皮的南豐應較其他發展商積極，因兩地皮共同發展，可在設計和銷售方面收得協同效益，區內擁有私人屋苑項目的長實及香港興業相信亦會加入競爭。但早前特首曾蔭權到東涌視察，並表示政府計劃將東涌56A區地皮撥作興建公屋，56A區地皮亦屬臨海地皮，但相信設計、配套及人口密度都與鄰近私人屋苑有所差異，這對發展商包裝55A區落成後的屋苑將構成壓力，預計發展商入標意慾及出價將更審慎，料標價約35.54億元，樓面地價約2,600元一呎。

韋堅信估價部董事林晉超指出，由於政府在資助性房屋政策上現在進行重新檢討，加上現時銀行的按揭放款較前嚴謹，利息也有上升的趨勢，因此，料發展商對東涌地皮的投資態度將較為謹慎。他認為，該地皮估值為33.32億元，即樓面地價每呎約2,600元，預期項目可發展10幢約42層高物業，日後落成銷售呎價可達6,000元。

**今日截標兩幅土地資料**

| 地皮所在地 | 新界大嶼山東涌第55A區 | 九龍灣啟祥道和宏光道交界 |
|---|---|---|
| 用途 | 住宅 | 商業 |
| 地盤面積 | 273,406呎 | 71,042呎 |
| 地積比率 | 5.1 倍 | 12倍 |
| 可建總樓面面積 | 1,394,549呎 | 852,509呎 |
| 估值 | 高緯：35.54億元 (2,548元/呎) | - |
| | 韋堅信：33.32億元 (2,389元/呎) | 33.1億元 (3,883元/呎) |

### 九龍灣商業地料投標熱烈

另一幅於九龍灣啟祥道和宏光道交界的商業地皮，地盤面積71,042平方呎，地積比率為12倍，可建總樓面面積為852,509平方呎，建築物的高度限制為香港標準水平以上140米。

林晉超指出，由於商業發展項目並沒有受資助性房屋政策和特別印花稅等政策左右，而政府也積極地推動九龍灣及觀塘等地區的工業轉型。所以，預料市場在這一幅商業地皮的參與程度將要比東涌的一幅限呎地比較熱烈，並可以吸引大型及中型發展商的追捧。林氏認為該幅商業用地市值為33.1億元，即樓面地價3,883元。

## 地產熱綫

### 「首都」一手貨蝕29萬

**香港文匯報訊** 世紀21物業夏雪敏表示，該行新近促成將軍澳日出康城首都2座高層左翼D室成交，建築面積945平方呎，成交價484.8萬元，平均呎價5,130元。原業主於2008年3月以514萬元一手購入，轉手蝕29.2萬元，單位貶值約5.6%。買家為一名上車客。

### 居屋兆康苑2年升值88%

**香港文匯報訊** 祥益地產古文彬表示，屯門居屋兆康苑F座中層7室，建築面積527呎，兩房兩廳，日前獲一名區內換樓客以172萬元(自由市場價)購入作自住之用，平均呎價為3,264元，屬市場價成交。原業主以91.5萬元購入，持貨2年獲利80.5萬元或88%。

### 「80後」新高價買曉峰灣畔

**香港文匯報訊** 世紀21奇豐物業徐永成表示，近日優質單位被市場大力追捧，昨日再有屋苑錄得新高呎價成交，馬鞍山曉峰灣畔5座高層C室，面積643平方呎，享海景，兩房間隔，昨日以406.8萬元成交，平均呎價6,326元，創出屋苑新高價，買家為「80後」換樓客。原業主於去年以300萬元購入，獲利106.8萬元或35.6%。

### 天富苑減價10萬上車客承接

**香港文匯報訊** 祥益地產黃肇雯表示，天水圍居屋天富苑H座低層8室，建築面積830呎，三房兩廳連套廁，日前獲一名區內上車客垂青，原業主一星期內主動減價10萬元，該買家遂以120萬元(居屋二手市場價)購入上址作自住，平均呎價為1,446元。原業主持貨10年，獲利約32.7萬元。

# 啟德大廈高限 區議員支持放寬

**香港文匯報訊（記者 顏倫樂）**坪石大型收購項目啟德大廈，早前獲城規會放寬，將高限由110米增加至130米（主水平基準以上，下同）。消息人士指，諮詢期內再接獲超過250份意見，包括不少區議員及團體，亦有不少該區市民等，絕大部分意見認為高限可再作放寬，並且其他發展限制亦應增加彈性，城規會應重新審視該地盤。

消息透露，接獲的意見中，包括黃大仙區議員林文輝、立法會議員梁耀忠等。而申述的理由，主要認為城規會早前放寬的高限幅度太細，有意見認為可放寬至180米以上，並且地盤內所設的發展限制不合理。資料顯示，地盤內設有一條20米闊間距，位置上高限15米，亦設置一個「L」形狀的10米闊非建築地帶。

### 王新興申建「凱旋門」

同一時間，正收購該廈的王新興，最近亦向城規會申請，將啟德大廈現址由「住宅（甲類）」用途，改劃為「住宅（甲類）1」地帶，以容許地盤興建2幢202.9至219.4米高的建築物，外形酷似「凱旋門」；相信王新興、小業主等相關人士，是希望透過不同途徑向城規會爭取放寬，提高勝算。

■啟德大廈外貌。 香港文匯報記者顏倫樂 攝



# 美聯：商廈本季進整固期

**香港文匯報訊（記者 趙建強）熱錢流入本港推高工商物業成交，今年上半年寫字樓註冊金額達258.57億元，較去年同比升44%，創97年上半年以來新高，而短炒摸貨金額亦創97後新高。不過，隨着樓市氣氛轉弱及投資者對過高樓價卻步，6月成交已開始放緩，美聯料第三季寫字樓將進入整固期。**

美聯工商舖資料顯示，今年上半年本港寫字樓註冊金額258.57億元，較去年同期上升44%，註冊宗數1,921宗，同比升31%，美聯商業助理營業董事周永亨稱，期內摸貨量201宗，涉及金額25.9億元，同比去年升79%及134%，亦創出97年下半年後的新高。而摸貨佔整體註冊比率亦高逾一成，是08年上半年後較高的水平。

**近期部分商廈成交個案**

| 地區 | 物業名稱 | 樓層及單位 | 面積(呎) | 成交價(元) | 平均呎價(元) |
|---|---|---|---|---|---|
| 銅鑼灣 | 金堡中心 | 中層3室 | 865 | $9,680,000 | $11,190.75 |
| 尖沙咀 | 半島中心 | 低層4室 | 1,750 | $16,100,000 | $9,200.00 |
| 灣仔 | 英皇集團中心 | 低層6室 | 1,510 | $15,855,000 | $10,500.00 |
| 尖沙咀 | 加威中心 | 中層A-E室 | 2,454 | $27,380,000 | $11,157.29 |
| 尖沙咀 | 文華中心B座 | 低層03室 | 1,335 | $12,328,000 | $9,234.46 |
| 中環 | 信德中心西翼 | 中層8室 | 1,440 | $12,687,628 | $8,810.85 |
| 中環 | 信德中心西翼 | 高層C室 | 700 | $9,100,000 | $13,000.00 |
| 金鐘 | 美國銀行中心 | 高層5室 | 710 | $24,573,500 | $34,610.56 |
| 灣仔 | 北海中心 | 中層B室 | 956 | $7,480,000 | $7,824.27 |
| 中環 | 萬事利大廈 | 低層全層 | 655 | $5,600,000 | $8,549.62 |
| 中環 | 信德中心西翼 | 高層2，3室 | 2,756 | $48,180,000 | $17,481.86 |
| 上環 | 金融商業大廈 | 中層B室 | 390 | $3,920,000 | $10,051.28 |

資料來源：利嘉閣

### 甲廈成交或銳減四成

不過，美聯商業董事黃漢成指，由於商廈價格已經大幅攀升，而政府又多番出招調控樓市，銀行收緊按揭、歐債危機、股市波動等，影響市場氣氛，投資者轉為觀望，踏入6月成交已經回落，7月截至20日，甲級商廈成交更僅有15宗，全月估計亦不過31宗，較上半年平均每月55宗跌44%。至於乙級商廈，本月至20日成交量約105宗，預計至月底可錄164宗，較上半年平均數218宗跌25%，7月成交亦有機會創今年新低。月內摸貨賺幅見收窄，亦反映投資者短線看淡，黃漢成預期第三季寫字樓市況將會進入整固期，成交會低於第二季。

### 需求續旺 租金有得升

但美聯工商舖行政總裁黃子華強調，本港金融業發展蓬勃，股票市場持續成為內地及海外資金聚集的地區，上半年來港上市的新股數目達48間，有大型會計師行預計，下半年來港上市的新股亦有62間，新股集資活躍，令本港金融中心地位持續發展及鞏固。而本港經濟向好，行業擴充意慾增加，及新成立公司增加，寫字樓實際需求持續向上，租金具充足上升動力，帶動回報上升，預料資金仍然會繼續向物業市場靠攏，第四季成交料可回升，全年寫字樓價格可維持20%升幅，租金可維持25%升幅。

事實上，今年上半年寫字樓價格飆升幅度的確驚人，美聯工商舖根據12幢指標性甲級商廈計算，平均呎價累積升約16%至17,663元，較去年同期升近四成。而且，港島區指標性甲級商廈全部衝破歷史高位，其中皇后大道中九號20樓全層，今年3月更以破紀錄的27,500元呎價成交，創全港呎價最貴紀錄。

九龍區方面，美聯商業營業董事李鎮龍稱，新港中心15樓相連單位早前以約15,683元呎價成交，而力寶太陽廣場、永安廣場及新文華中心等，亦先後錄得高於97年的造價，可見寫字樓升幅驚人。不過，他亦指出，尖東傳統甲廈，如南洋中心、康宏廣場及好時中心等，目前造價仍見落後。

### 乙廈呎價升幅追貼甲廈

乙級商廈方面，該行20幢指標性乙廈平均呎價亦較去年同期升約26%，達8,012元，屬有紀錄以來新高，今年年內升幅亦貼近甲廈，達15%。

**近期部分商舖成交個案**

| 地區物業名稱 | 樓層及單位 | 面積(呎) | 平均呎價(元) |
|---|---|---|---|
| 尖沙咀嘉芬大廈 | 地下L號舖 | 210 | $319,047.62 |
| 京士柏富華樓 | 地下7號舖 | 98 | $156,122.45 |
| 油麻地上海街436號 | 地下H號舖 | 62 | $104,838.71 |
| 元朗幸福樓2期 | 地下15號舖 | 145 | $85,862.07 |
| 筲箕灣東大街114號 | 地下 | 430 | $69,767.44 |
| 旺角 福昌大樓 | 地下 | 965 | $62,176.17 |
| 荃灣南豐中心 | 一樓A82，A84號舖 | 260 | $54,923.08 |
| 元朗樂湖居 | 1樓C26，C27號舖 | 240 | $50,995.83 |
| 油麻地百利達廣場 | 地下1，2號舖 | 1,047 | $50,620.82 |

資料來源：利嘉閣

製表：香港文匯報記者 趙建強

# 天水圍商場舖兩月售九成

**香港文匯報訊（記者 趙建強）**受政府徵收住宅額外印花稅帶動，更多投資者轉投商舖市場，令商舖投資氣氛延至民生消費區，如天水圍新天地廣場拆售至今近兩個月，已沽出約九成舖位，業主套現約8億元。

### 租金回報達5厘

中原(工商舖)商舖部獨家銷售的天水圍新天地廣場，位處天水圍新北江商場一樓，提供不少100方呎以下迷你舖位，入場費僅約200至300萬元，對初涉足舖位市場的投資者吸引度高，平均呎價約17,000至30,000元，大部分連租約出售，回報率一般可達4.5至5.5厘。

中原(工商舖)商舖部高級營業董事黃培權舉例，C3B至C號舖，面積約369方呎，成交價811.8萬元，折合呎價約21,981元，現時該舖由台式飲品店承租，月租約3.3萬元，租金回報近5厘。另外，商場1樓C61至62號舖，面積約3,318方呎，成交價約6,000萬元，租客為個人護理及化妝用品連鎖店，月租約21萬元，回報率約4.2厘。而C23至24號舖，面積約2,446方呎，成交價4,180萬元，折合呎價17,089元，租客為甜品店，月租約16萬元，回報約4.6厘。

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

# 定息按揭 避險之選

大型銀行牽頭上調拆息利率，本年度經過四輪調整後，H按實際利率逐步與P按實際利率看齊，加上日前再有銀行宣佈放棄H按市場，種種原因將促使更多用家於下半年轉用P按或定息按揭。筆者預期下半年按息仍會隨着銀行資金成本上漲而再適度調整，業主宜趁早鎖定低息，以免每月供樓支出急增。

事實上，一般反映銀行體系流動資金水平的「港元貸存比率」，在零八年金融海嘯過後，該指標一度跌穿70%，當時市場大量游資湧現，而銀行在資金缺乏出路的情況下，積極推出具有競爭力及多元化的按揭計劃吸納穩健的樓按客戶，其中以「慳息」見稱的拆息掛鈎H按計劃深得市場歡迎。

### 規避息口趨升風險

其後本港經濟環境不斷改善，本地及跨境貿易融資需求持續上升，由於吸納存款落後於發放貸款的速度，該比率於本年初已重上80%以上水平。銀行在資金不愁出路的情況下，不斷調整H按利率，令以往H按計劃「慳息」的優勢減弱，若以最新H按及P按的實質利率比較，息差已不足50點子，再配合現金回贈等優惠，兩者優勢旗鼓相當，在P按波動性較少的大前提下，預期P按計劃吸引力將再度提升。

不過有部分客戶在選擇按揭計劃時，除了考慮計劃的慳息效果，甚至於會將預期息口走勢等因素計算在內，故定息按揭亦受客戶的青睞。筆者認為，雖然以三年期定息計算，息率會較現時P按略高0.1厘至0.2厘，不過定息按揭可以鎖定按息，避免三年內利率可能上升的風險，對於追求每月穩定供款的業主而言，未嘗不是一個好選擇。

# 東瀛遊廣場全層售5980萬

**香港文匯報訊** 美聯商業助理營業董事甘廣然表示，位於觀塘鴻圖道83號東瀛遊廣場27樓全層剛以約5,980萬元成交，以其樓面面積約11,997呎，呎價約4,900元，買家為用家。

### 火炭工廈低層1070萬成交

利嘉閣(工商舖)地產聯席董事鄧遠智表示，火炭坳背灣街57-59號利達工業中心低層1室單位，建築面積約4,497平方呎，剛以約近1,070萬元的交吉形式售出，呎價逾2,300元。單位特色之一為有獨立樓梯可通往地下，半倉半寫字樓，方便用家。上手成交價約880萬，呎價約1,956元，物業升值近21%，原業主於今年1月購入。