

首幅限量地周二拍賣 經濟前景未明 出價或變審慎

九肚山地料值77億至93億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)標普降低美國主權信貸評級,經濟前景不明朗下,市場人士預期,周二由政府主動推出拍賣的沙田九肚山首幅限量住宅地,發展商出價或會變得審慎,但仍會成為新界區豪宅指標,成交價料介乎77億至93億元,樓面呎價介乎7,500元至9,000元。

基於區內已逾10年未有新地皮供應,今次發展規模大,投資額逾百億元,可參與競投的以大型發展商為主,亦不排除有發展商合作競投以減風險。市場預期,長實、新地、恒地、嘉里、會德豐都會參與其中,而一向於九肚山有發展經驗的信和或會組團合作競投。

美評級降影響短暫

第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國表示,標普降低美國主權信貸評級會令金融市場有短暫波動,但發展商投地是看長遠經濟前景,相信九肚山的地皮競投反應仍會激烈,至於會否吸引發展商日後主動勾出勾地內九肚山其他土地時,他相信,以現時政府土地供應政策情況來看,相信發展商會待政府主動推地多於主動勾地,他估計,此地皮的成交價約77.3億元,樓面地價約7,500元一呎。



中原測量師行估價部張競達認為,發展商擔心九肚山的限量風險,多於標普降低美國主權信貸評級對樓市的影響,始終發展地皮是一個中長期投資,但料出價時會變得審慎,料成交價約82億元,樓面地價約7,950元一呎。

可建單位不少於970伙

高瓊環球大中華區評值諮詢部董事張楚超認為,沙田九肚山地皮將成為新界區豪宅指標,料成交價為92.7億元,樓面地價約8,987元一呎,並預期項目日後開售平均呎價達13,000元。

今次拍賣沙田第56A區九肚山(A地盤)地皮,屬住宅(乙類)地皮,地盤面積24.82萬方呎,最高可建樓面面積達103.15萬呎,屬區內大型項目,故其成交價極具指標性。

張楚超指出,該地皮位處新界東傳統豪宅區,鄰近中文大學及雙鐵站一大學站和馬場站。賣地章程顯示,該地皮規定興建不少於970個單位,限高為197至202米(主水平基準以上),且最少要有三成綠化面積,因此估計發展商如要善用樓面面積,可考慮興建163座樓高5至6層、單位面積平均約1,063呎的中、低密度住宅。

料將刺激區內樓價

於勾地表內,連同是次拍賣土地,九肚山共有7幅地皮可供出售,今次推出的56A區(A地盤)已佔該7幅地皮的總可建樓面面積超過55%,故今次拍賣為該區焦點,同時區內過往十多年內亦無相類近的大型屋苑項目供應,相信今次拍賣會吸引發展商高價競投,成交價將直接刺激區內豪宅呎價攀升。



九肚山56A區地皮將於星期二拍賣。 資料圖片

沙田第56A區九肚山地皮資料

用途	住宅(乙類)
地皮面積	約24.81萬呎
地積比率	4.15倍
可建樓面	103.15萬呎
發展規限	不少於970伙; 限高為主水平基準以上197米至202米,且設有樓宇間距限制,建築群組面不可長過60米,當中如物業間距不多於15米亦視為一組。 至少30%為綠化面積,當中一半為行人可見。 須於2017年3月31日或之前建成。
估價	高緯: 92.7億(8,987元/呎) 天俊: 87億(8,435元/呎) 忠誠: 84.5億(8,193元/呎) 美聯: 82.5億(7,999元/呎) 中原: 82億(7,950元/呎) 一太: 77.3億(7,500元/呎)

新盤谷貨尾 名鑄獲預留兩伙



新世界與市建局合作的尖沙咀名鑄近日重推,傳昨日獲預留兩伙。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場擔憂美國經濟前景,香港一手盤銷情平淡,市場消息指出,新世界與市建局合作的尖沙咀名鑄昨日錄2宗預留,此外,新地於筲箕灣的譽·東昨日售出約9伙。

筲箕灣譽·東昨售9單位

消息指出,尖沙咀名鑄昨日開放現樓於63樓的示範單位予準買家參觀,並開始作預留,市傳已預留2伙。發展商日前先推出3伙,呎價約1.5萬至2萬元,比封盤前加價10%,入場費約2,000萬元。該3伙包括56樓A、60樓A及52樓K,其中A室面積約1,500呎,K室面積約1,100呎,呎價約1.5萬至2萬元,入場費約2,000萬元。買家選用即供付款可獲減樓價5%,亦可選擇1年成交(照訂價)。

此外,嘉里建設公布,旗下的嘉里貿易以7,715.715萬元向嘉里建設購入2伙黃大仙現崇山及4伙上環西浦作長線投資,其中2伙現崇山包括6B座28樓C及28樓D,面積均為685呎,售價分別為727.51萬及708.605萬元,4伙西浦包括23樓A及B,37樓C及D,面積由737至1,181呎,售價由1,302.3萬至1,740萬元。

將軍澳兩新盤或延下月賣

至於其他新盤未有成交,市場人士指出,基於市況波動,買家入市態度仍審慎,各大發展商的推盤大計亦要略為延遲,如市場關注已取樓紙的長實及新地於將軍澳的兩大新盤,合共提供逾2,000伙,據悉,有可能會於9月才推售,令本月銷售以貨尾單位為主。

上月一手登記5個月新低

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,6月份利淡樓市因素連環爆發,發展商放慢推盤,一手銷售數字下滑,拖累7月份一手住宅買賣登記僅得561宗,較6月份大減45%,並創下近5個月新低;同時,一手成交佔整體住宅買賣比例亦同步下跌,7月份登記宗數佔整體住宅買賣登記只有10.4%,較前月的11.1%下滑0.7個百分點。

然而,由於上月市場成交由貴重貨源如奧運站「瓏璽」、大圍「名城」、大埔「比華利山別墅」及西半山「蔚然」等主導,令上月一手住宅買賣成交金額僅下跌27%至109.88億元,跌幅較登記量為小。

按樓盤分類,奧運站「瓏璽」表現最突出,全月共錄得184宗登記,佔整體561宗登記中的33%,大圍「名城」及黃大仙「現崇山」,分別有122宗及44宗登記,分列次、季。

穗住宅地出讓 連續三個月零成交



儘管上月廣州土地市場誕生商業新地王,但市場總體未見轉熱。

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報導)儘管7月份穗土地市場把焦點集中在廣州商業新地王上,但實際上穗土地市場總體仍不見轉熱,相關機構最新統計顯示,整個7月穗住宅用地出讓現零成交,這已是繼5月和6月後,廣州第三次出現住宅用地出讓零成交的月份。

份。與北京、上海等一線城市相比,廣州7月土地出讓金收入也被拋在後面。

住宅地半年僅1溢價成交

搜房網數據監控中心監控廣州國土房管局土地公告數據顯示,7月份廣州共推出土地18幅,比上月少3宗,共計供應土地面積69.4408萬平米,環比下降24.78%。當月住宅用地和商業用地推出量所佔比較大,佔供地數量的55.5%。在成交方面,當月成交13幅土地,宗數與6月持平。成交面積為30.6421萬平米,環比減少8.96%。

在7月誕生商業地王的背景下,廣州並沒有錄得住宅用地成交紀錄。上半年穗住宅用地成交0.54平方公里,僅完成全年住宅用地計劃的16%,且僅有一宗溢價成交。

土地收入落後北京上海

與其他一線城市相比,廣州7月僅收入土地出讓金14.5283億元,相當於北京7月土地出讓金251.49億元的5%,及上海97.98億元的14.8%,遠遠被拋在後面。

穗中介滿堂紅研究部主任沈銳培表示,之所以出現這種情況,一方面開發商資金緊張,放緩土地儲備的速度,另一方面則是大開發商傾向於通過併購等方式獲得土地儲備。

二三線城市限購 流標大增

跟廣州一樣,受房地產調控的影響,內地土地市場正逐漸進入「寒冬」。根據「鏈家地產」市場研究部最新發佈的數據,到7月底內地土地流標數量達到353塊,比去年同期增長242%,住宅類土地流標數量為163塊,佔比達到46%。其中7月份土地流標數量達到61塊,基本相當於1至2月流標數的總和。其中,出台限購政策二三線城市住宅土地流標更為明顯。

不過業界人士也指,8月份廣州有可能迎來今年以來住宅用地首個成交高潮,將有七幅住宅用地拍賣,總佔地面積超過72萬平米,均位於南沙和開發區。有專家認為,政府對土地市場低迷的現狀開始重視,集中大量推地以挽回市場信心。

責任編輯：陳華超 版面設計：李錦龍

特刊

鄭州上街 打造國際化宜居職教城

記者從5日召開的鄭州宜居職教城總體規劃整合方案專家評審會上了解到,鄭州市上街區意欲打造國際化宜居職教城。按照規劃,宜居職教城面積約34平方公里,建成後,建築面積將達到3700萬平方米,可入駐近30所國內外中等職業教育院校,容納師生員工20多萬人,吸納並解決5萬人的配套三產服務及就業問題。

■香港文匯報記者 戚紅麗、劉蕊 通訊員 穆文濤 鄭州報導

高品味職教城 中原規模最大

據了解,上街區現有面積60多平方公里。鄭州宜居職教城建成後,上街區將形成「三足鼎立」的格局,北部是工業區,中部是宜居職教城,南部為五雲山休閒觀光度假區。

根據規劃,鄭州宜居職教城內將有30餘所職業院校入駐,人數達20萬。屆時,宜居職教城將成為中原地區規模最大、品位最高的職業教育綜合改革實驗區。

與會的鄭州市政府副秘書長王霄鵬在聽取專家關於上街區宜居職教城總體規劃方案相關意見時提出,上街區職教城主要功能定位是立足於鄭州、面向河南、輻射全國,以服務第二產業為主,入駐的院校也將以高端的專科類為主。

目前,在鄭州宜居職教城規劃區內,已有大量企業入駐。上街區將秉承「校城融合、校企融合、校居融合、產學融合、一校一景」的建設理念,整體規劃,分步推進。同時,已經有國內外20所院校有意進駐宜居職教城。其中鄭



州鐵路技師學院項目已正式簽約,計劃下半年開工建設。

低碳上街 建休閒運動之都

上街區委書記黃卿介紹,作為鄭州一個組團的定位,上街區將利用鄭上路、中原西路等道路,建設快速通道,20分鐘就能到達鄭州,實現上街融入大鄭州的目標。

同時,黃卿還指出,因鋁工業而興起的上街區正在進行積極的產業升級,未來將吸引更多的外來人口尤其是年輕人的入駐,因此宜居職教城的性能更多地應該體現為「低碳」與「包容」。為此,上街區瞄準了休閒運動之都建

設。目前,上街區正在南部五雲山上建設五雲山山地生態公園,將開發山地球類、野外拓展、馬術等特色運動項目,打造中原地區最具規模和特色的山地休閒運動公園。目前,已建成萊蒙多騎士莊園俱樂部等項目。

此外,上街區委副書記、鄭州宜居職教城管委會負責人黃鈞告訴記者,上街區還將利用汜水河的天然河道等,用兩年的時間,形成萬畝水域,開發滑水、水上摩托、遊艇等項目,打造鄭州西部水城。同時,借助現有的上街飛機場等資源,建設雙人力車基地、航空運動愛好者俱樂部等。



■上街區委書記黃卿 金雷攝

專家：找準發展動力 系統規劃

作為此次評審會主任的北京大學教授董黎明接受記者訪問時表示,組團式發展可避免傳統攤大餅式的發展,但每個區域有每個區域的發展特點,因此他建議上街區在做規劃時要做好充分的調研準備,找準發展動力,摸清職教發展前景。北京市城市規劃設計研究院顧問總工、全國政協人口資源環境委員會委員王東則建議,做規劃要有耐心,不能操之過急,要跟各個部門協調好,做好系統研究,這樣才不會為將來的規劃留下遺憾。