

# 靚地不敵股災 呎價僅逾5千

# 九肚山地底價成交

## 55億開價無人爭 拍賣官險收回



拍賣官第二次表明無人承價收地皮後，18號牌才勉強承價，旋即成為競投得主。  
香港文匯報記者劉國權 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅地皮拍賣遇冷場，麵粉終於平過麵包。沙田九肚山限量地拍賣遇上環球股災，結果僅獲一口承價即以55億元的「底價」成交，樓面地價每呎5,332元，比市場預期的下限還低18%。整個拍賣僅5分鐘便結束，反應之差除令一眾測量師「跌眼鏡」之外，拍賣官及投得地皮的發展商也感意外。賣地績差，沙田及全港各區二手業主即掀劈價潮，有沙田區業主劈價13%放盤（見另文）。

### 港府首幅限量地九肚山地皮昨拍賣

以55億元開價後2分鐘無人承接，當拍賣官再度警告收回之際，才由信置、嘉里及萬泰合組的財團承價即奪得。樓面地價每呎5,332元，為近年豪宅地皮的新低呎價，亦僅相當於目前同區約8,000至10,000元的二手呎價的一半，一反近年豪宅地皮成交價「麵粉貴過麵包」的「傳統」。

### 財爺：地價反映市況

對於賣地成績欠佳，財政司司長曾俊華昨表示，賣地成績直接反映市場情況，但認為賣地情況和樓價是兩回事，政府已公布了推出的土地會繼續拍賣。拍賣官羅思善於賣地後則承認，拍賣以底價成交，競投氣氛差，情況罕見，對此感到意外。但他認為政府一向都不是奉行高地價政策，只要達到認同的價錢，便會把地皮出售，而是次成交價屬市價。

### 嘉里：意外「好價錢」

投得地皮的信置主席黃志祥於賣地後表示，今次項目將與嘉里建設及萬泰以合營方式發展，信置及嘉里各佔40%股權、萬泰佔20%股權，總投資額超過100億元，會興建觀樓。對於地皮只以55億元成交，他認為是市場價，相信下半年樓市將健康地調整，對後市繼續看好，因香港是一個正面的地方。

嘉里執行董事何述勤認為，這是一個非常好價錢。他承認：「以此價錢投到地皮，感到意外！」他強調，面對目前市場變化，本港樓市經過短暫調整後會再度走高。他估計，項目整體每方呎發展成本低於1萬元，預計3年後落後。嘉里將負責此項目的策劃。

昨日於灣仔伊利沙伯體育館拍賣現場所見，出席的發展商巨頭及代表不少，包括長實李澤鉅、新地代表、恒地黃浩明、新世界陳觀展、會德豐黃光耀、南豐蔡宏興、嘉里何述勤、信置黃志祥父子、恒隆司徒永康、嘉華尹紫薇及永泰區慶麟等。

### 長實新世界南豐不舉牌

長實、新世界、南豐代表已預先領取競投牌，反映他們都有競投準備，但市場氣氛差勁，拍賣官於開價55億元後2分鐘仍無人出價，每口價5,000萬元。拍賣官一度表示，若無人出價便收回地皮，依然無人理會。當拍賣官開始叫三聲將收回之際，手持18號牌的嘉里發展執行董事朱葉培才舉牌承價，結果一擊即中。

資深地產分析員張一鳴指出，沙田九肚山地皮以「底價」55億元成交，對樓市屬負面消息。他認為，自去年底港府積極增加土地供應以後，地產商已不憂慮難以補充土地儲備，加上樓價已累積一定升幅，令發展商買地態度變審慎。



信置、嘉里及萬泰組成的財團以持18號牌的嘉里朱葉培以一口價55億元投得九肚山限量地皮。  
香港文匯報記者彭宇文 攝

# 沙田一手樓即劈價13%

香港文匯報訊（記者 周穎、梁悅琴）九肚山地皮僅獲一口價承接而成交，遠遜市場預期；加上適逢環球股災，賣地後沙田及全港各區即掀新一輪劈價潮，沙田區有業主更大減價13%放盤。業界預料，相信第三季整體樓價將回落5%至10%，業主及發展商需將叫價下調10%至15%才有望獲承接。

九肚山地皮以「底價」售出，反映發展商對後市不樂觀，出價非常保守。中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑預期，區內豪宅叫價需下調10%以上才可見承接，若金融危機持續惡化，相信第三季整體樓價將錄得5%至10%的調整。

他指出，政府為增加土地供應，以紓緩樓價不斷上升之壓力，今次賣地成績已足證政策見成效。政府於過去半年多次主動推地，相信對發展商而言亦存在一定融資壓力，加上近日金融市場動盪，令發展商出價更為保守，亦在所難免。

### 美聯：地產商陷非理性絕望

美聯集團副主席黃錦康坦言，成交價完全大跌眼鏡，地產商之反應，顯示已陷於非理性絕望，而昨日地皮成交價亦不能作為後市指標。

受賣地成績影響，九肚山區內二手屋苑有業主即時調低叫價3%至5%。市場人士認為，賣地成績加劇樓市下調壓力，區內豪宅叫價需下調逾10%才有承接。中原地產大埔及新界東豪宅區營業董事黃澤文指出，會影響區內二手業主叫價，短期內叫價相信會下調約5%至10%，個別略欠實力之業主更會加大議價空間至10%以上，區內整體樓價預計於短期內回落約10%，相信對有真正置業需要之買家來說可算是一個入市良機，有可能更會帶動交投量。

（二手樓減價新聞另見B10版）



九肚地皮低價售出，美聯物業分行亦即時貼上橫幅以作宣傳。

### 沙田業主即時減價（實例）

單位	面積 (方呎)	原叫價 (萬元)	新叫價 (萬元)	減幅 (%)
沙田第一城22座低層A室	634	345	298	13.6
富豪花園帝皇閣中層C室	-	410	370	10.8
沙田第一城39座低層E室	395	240	228	5.0
駿景園2座中層D室	822	630	600	4.8
駿景園1座中層C室	1,128	785	750	4.6
御龍山10座高層B室	1,568	1,550	1,500	3.2

資料來源：中原、港置

## 地產商多作壁上觀

香港文匯報訊（記者 周穎）環球金融市場大幅波動，地產商雖然強調股市表現與樓市無直接關係，但昨日出席拍賣場時，不少之前踴躍的地產商相繼「轉軚」，臨時縮沙未有參與競投而只作壁上觀。

長實執行董事吳佳慶昨認為，近期股市大幅波動，與賣地無直接關係，但九肚山地皮項目興建上挑戰大，原因是車位不足，而政府規限要興建970個單位，於單位剪裁上非常考工夫，影響地皮的競投，成交價較預期低逾10億元。

### 南豐：地皮供應足

南豐集團董事總經理蔡宏興表示，55億元的價錢屬合理價，是次不出價並非諒淡樓市，只是不同地皮各有特色，各公司喜好亦不同。而美國經濟差亦非是近期的事，政府未來仍有其他土地推出，集團可透過不同渠道取得地皮，市場供應充足。近期經濟不穩，並沒有打亂集團計劃，而建築項目完成屬3、4年後的事，故不擔心近期市況。



長實代表已領取競投牌，但最終沒有舉牌承價。  
香港文匯報記者劉國權 攝

恒基地產執行董事黃浩明認為，現時股市波動屬短線，而樓市表現則要睇中長期，對樓市後市會轉趨審慎。新世界發展總經理陳觀展指出，目前樓市平穩向好，而股市波動對樓市只有心理影響，對有實力的投資者是一個入市好時機，現市況無礙集團推盤部署。

嘉里旗下嘉里發展執行董事朱葉培表示，目前市況波動，只有心理影響，但亞洲調劑良好，現市況平穩，樓價未見有下調空間，旗下樓盤亦不需減價賣樓。

## 一口價成交 11年來第4次

### 小資料

沙田九肚山地皮昨以底價成交，其實底價成交在以往於樓市低潮時期亦曾多次出現。翻查資料顯示，對上一次賣地以底價交易的地皮，是2002年9月九龍沙浦道住宅地皮（即為現時的「豪門1期」），當時由華懋以2.9億元投得，樓面地價僅1,299元，到08年12月推出時，首批單位均價每呎6,133元，扣除2,000元的建築費，仍大賺近一倍。

此外，2000年12月西九龍填海區海輝道（現址浪濤灣）及同年4月西九龍填海區與華街西與深盛路（現址字晴軒），亦均以底價成交。

除底價成交外，部分質素差的地皮更難逃被收回的厄運。去年9月政府為增加上車盤供應而主動拍賣的柴灣連城道地皮，結果罕見地出現「流拍」，為16年來首見。該幅收回的地皮面積不到2萬方呎，面對巨額斜坡及「壯觀」墳場，政府當時開價5.3億元，按8倍地積率計，樓面地價每呎3,411元，拍賣官三度警告「無人出價便收回」，但開價後5分鐘仍無人承價，最終收回收場。

香港文匯報記者 梁悅琴

### 要聞 港股過山車 散戶撈底中伏

港股昨如癡狂過山車，恒指最多跌1,622點，午後跌幅收窄至332點，但收市時又擴大至1,159點，不少在早市低位撈底的散戶中招。  
詳刊A4

### 要聞 股值大蒸發 全球漸入熊市

自7月26日以來，環球股市市值已蒸發7.8萬億美元（約60.84萬億港元），不少地區的股市技術上已進入熊市。  
詳刊A5

### 要聞 倫敦暴亂失控 蔓延到外區

英國倫敦暴亂昨晚首次蔓延至倫敦以外的伯明翰、利物浦和布里斯托爾3大城市，暴徒四處縱火和搶掠。  
詳刊A7

### 港聞 兩影音黑店 售貨騙遊客

消委會昨點名譴責兩間位於尖沙咀的影音店「時尚數碼」及「日東公司」，指兩店以不良手法銷售，涉款逾160萬元。  
詳刊A16

### 財經 金融波動 國債勢獲熱捧

財政部來港發行新一批人民幣國債，下周四起接受散戶認購。在當前投資市場極度波動下，人民幣國債勢獲熱捧。  
詳刊B2

### 六合彩 MARKSIX

8月9日(第11094期) 攪珠結果  
5 6 11 25 45 48 34  
頭獎：無人中  
二獎：\$861,530 (2.5注中)  
三獎：\$31,040 (185注中)  
多獎：\$39,740,392  
下次攪珠日期：8月11日