



發展商取態審慎 成交低於下限價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 環球經濟不明朗下,港府近兩月賣地接連以市場下限價或遜於下限價成交,昨拍賣3幅土地中,焦點將軍澳「限量」地由新地以31.2億元投得,低於市場預期下限,樓面地價不足4,000元一呎,更低過新地去年2月投得的毗鄰地皮15%。市場關注區內長實領凱及新地天晉兩大新盤的開價會否受影響,區內二手業主抱觀望態度,部分業主議價空間由1%擴至3%。



將軍澳地 四千有找

3幅住宅地皮成交資料

	將軍澳第66A區	元朗洪水橋丹桂村	西貢白石窩
地盤面積(方呎)	144,165	120,473	25,834
可建樓面(方呎)	792,913	120,473	12,108
限建伙數	不少於960伙及不多於1,010伙	不少於170伙	—
拍賣開價(元)	28.5億	1.96億	8,600萬
成交價(元)	31.2億	3.61億	1.215億
高出開價	9.5%	84.2%	41.2%
樓面呎價(元)	3,935	2,997	10,035
發展商及股權	新地(100%)	百利保50% 富豪集團50%	國際集團30% 大富控股30% 馮敬英20%

製表：香港文匯報記者 周穎

地皮險遭收回

先冷後熱

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港府昨拍賣3幅住宅地,吸引逾14家大中小型發展商競投土地儲備。備受矚目的將軍澳市中心「限量」地,拍賣初段氣氛清冷,拍賣官曾一度警告要收回地皮,令在場人士捏一把汗。及至中後段,則愈見熱烈,尤其是持7號牌的長實執董吳佳慶搶地心切,對手的牌未落,她就爽快舉牌承價,速度之快連拍賣官及翻譯官都跟不上。

將軍澳地皮拍賣官以28.5億元開價,每口價2,000萬元,合共有4個競投者出價,合共25口價,包括長實、新地、南豐等。持42號牌的新地「神秘人」率先承價,之後2分鐘未有人再承價,拍賣官一度表示出價未到政府底價而要收回,及後才由另一位手持13號牌的長實再承價,其後持7號牌的長實於29.1億元加入戰團,拍賣官見未有人再出價,於是減每口價至1,000萬元,持6號牌的南豐亦加入追捧,早段由長實與南豐爭逐,到長實承上30.5億元時,新地代表再度接價,經過20分鐘的競投,由新地以31.2億元投得,比開價高9.5%,惟仍未達市場預期。

長實集團執行董事趙國雄接受本報記者查詢時表示,長實未有再出價奪此幅限量地,主要是因為新地於附近已有2個項目發展中,長實再出價只會幫別人



抬價,今次的成交價屬預期之內。

國際集團1.215億奪西貢地

另一幅由國際集團勾出的西貢白石窩住宅地,開價8,600萬元,有3個競投者,經過20分鐘共49口價,最終由勾出土地的國際集團夥拍林建康持有大富地產及馮敬英合作以1.215億元投得,樓面地價達10,035元,較開價8600萬元高約41%。國際集團行政總裁鄺祖盛表示,這是該集團首度於土地拍賣會上投得地皮,預計投資1.9億元,興建5至6間屋。

百利保系3.61億投元朗地

最後一幅拍賣土地為元朗洪水橋丹桂村限量地,反應最激烈,開價1.96億元,共8個財團出價,包括長實、信和、百利保及香港興業等等,合共出價162口,最終由百利保夥拍富豪酒店以3.61億元投得,樓面地價2,997元,比開價高出84.2%。百利保董事范統表示,百利保與富豪酒店各佔一半股權,預計投資額7億元,雖然是限量地,但會發展豪宅,並會於剪裁上配合到車位的要求。

連同今次賣地在內,本財政年度港府的賣地收益已逾512億元。



發展商評賣地結果

- 信置主席黃志祥：3幅地皮價格合理,屬市場價格,集團仍然看好後市。
- 南豐集團董事總經理蔡宏興：將軍澳地皮造價合理,但指受限量及通風廊的條款影響,故集團後來未有承接競價。料後市平穩,不會看淡。
- 香港興業發展及市務部總經理陳子明：地皮價錢合理。現時香港通脹嚴重,市民傾向買樓保值。政府未來仍有地皮推出,相信市場有支持。

製表：香港文匯報記者 周穎

元朗細地承價162口

發展商怕買貴貨,反而對細地極有興趣,元朗丹桂村路地皮昨日由8個財團爭奪,終由富豪及百利保投得,期間以馬拉松式承價,共經歷162口叫價,舉牌次數之多,創下賣地場上第二高,僅次於長實04年以221次口叫價投得何文田半山壹號地皮。

拍賣官擺烏龍報錯價

是次拍賣時間較以往長,萊坊執行董事陳致聲直指,拍賣官開價過於保守,雖然能夠刺激競投意慾,但拖慢了拍賣進度。元朗丹桂村路地皮,開價吸引,不過每口叫價只加100萬元,發展商不用太多考慮即舉牌承價,因此多次出現不同發展商一齊舉牌情況。拍賣官亦手忙腳亂,屢次大擺烏龍報錯價。

黃志祥心急叫多兩口價

丹桂村路地皮叫至2.15億元時,由於發展商承價又快又急,拍賣官「睇唔啱」,一度出現要逐一舉牌代表自己承價的價錢。信和主席黃志祥心急之極,突然叫出一口價「2.18億」,欲以豪跳兩口價承價了事。不過「慢慢板」的拍賣官未有領情,最終再由從2.16億元拍起。

西貢居民到場抗議

近期土地拍賣不時出現示威者的蹤影,有西貢居民於西貢白石窩地皮開拍前突於會場內舉牌示威及大叫口號,抗議地皮被拍賣。拍賣會被迫中斷幾分鐘,地皮最終以國際集團所成財團投得。

經 歷8月9日沙田九肚山地皮「一口價」以遜於市場預期成交,以及8月25日北角油街以下限價成交後,港府昨拍賣的3幅土地,當中市場焦點的將軍澳市中心66A區限量地,再次令市場人士跌眼鏡。經過20分鐘競投,由新地以低於市場下限價31.2億元擊退長實奪心頭,樓面地價每呎3,935元,比新地去年2月投得毗鄰56區的住宅地的樓面地價4,628元還低15%。而昨日賣出的另2幅土地,成交價亦僅屬市場預期的中位數,3幅地則合共為庫房帶來36.025億元收入。

料落成後售價每呎1萬元

奪得將軍澳地皮的新地執行董事雷霆認為,今次成交價合理,項目位處將軍澳市中心,貼鄰集團兩個發展中的項目,可產生同街的協同效應,新地對整個將軍澳區的前景有信心,預計總投資65億元。以此計算,每呎成本呎價8,200元,市場估計,日後售價料達每呎1萬元。此地皮的可建樓面約792,898呎,單位數目限於960至1010伙,料平均單位面積約750呎的中型單位。

長實指對領凱開價無影響

拍賣官羅善思指出,將軍澳市中心66A區的成交價反映市場價格,對於只以低於市場下限價推售,又要降每口叫價,是否反映政府已放棄高地價政策,他稱,政府一向無高地價政策,降每口叫價只想引起發展商的競投意慾。

最快於明日開價的將軍澳康城站領凱,發展商長實集團執行董事趙國雄表示,昨日的成交價屬預期內,反映政府對將軍澳限量地的呎價底線,對未來推出的將軍澳「限量地」有指標作用,但強調對領凱的開價無影響。市場估計,領凱首批單位開價約5,200元,與正交樓中的領峯二手呎價相若。而新地的天晉,則估計首批單位開價每呎10,000元。

多幅土地推出 區內樓價受壓

香港文匯報訊(記者 周穎) 將軍澳地皮以低於市場的下限價成交,令測量師再次跌眼鏡。有測量師指出,在近期環球投資市場大波動下,該成交價合理,因加上建築費後,其實與目前同區二手價相若,故認為這次賣地成績即使遜預期,但對整體市場影響不大,惟對將軍澳區樓市,由於區內未來有多幅土地推出,區內樓價則面對一定壓力。

發展商低價買地避風險

萊坊執行董事陳致聲認為,將軍澳地皮設為「限量地」,令地皮剪裁及設計上受到一定限制,加上此地皮涉資較大,大大降低發展商買地的意慾,影響地皮的成交價。是次整體賣地的成交價合理,相信賣地成績對整體市場沒有重大影響,未來政府將陸續推出更多土地,估計住宅市場將會保持平穩。惟將軍澳區樓價受賣地成績影響,加上區內將有大量地皮供應,樓價可能出現價格調整。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張魁表示,總結今次將軍澳地皮拍賣,相信由於有有限量限高條款,令地皮發展潛力下降,加上環球經濟前景不明,令地皮成交價遜預期;發展商雖連番冷待多幅大型地皮,但不代表完全看淡後市,相信與外圍因素與政府近期賣地較過往積極有關,發展商都偏向低買平貨無妨,但高搶風險,不如等陸續有來的新供應更划算。

市場料施政報告再出招

世紀21香港首席顧問兼註冊專業測量師陳東岳指出,近期歐美經濟不穩,加上市場預期10月施政報告中,將會由樓市新措施推出,為市場增加觀望氣氛。將軍澳第66A區屬市場焦點所在,由於屬限量地,發展上有一定掣肘,未必能夠作「豪宅化」包裝,因而在成交價中反映出來,雖然投資額較大,發展商出價審慎。

他稱,今年政府連環推出多幅地皮,發展商仍積極吸納土地儲備,惟投資金額較大的地皮在一連數次賣地中,與市場預期出現落差,若此趨勢持續,相信政府或需調整賣地政策,改推較細金額地皮應市。

曾偉雄強調 法辦示威暴徒

社民連及「人民力量」等示威者的暴行,香港各界同聲譴責,警務處處長曾偉雄表示,會將犯罪分子法辦。

詳刊A4

自殺男追斬 警轟6槍自衛

3名警員到樂富邨調查一宗企圖自殺案時遭人持菜刀襲擊,一警被砍傷手臂,警員轟6槍自衛,施襲者中3槍危殆。

詳刊A6

河南搗黑磚窯 解救50智障工

近日有媒體報導河南有黑窯廠非法使用智障民工,當地組織警方解救近50名智障工,並抓獲多名疑犯。

詳刊A10

駐上海港女 遭同事買兇殺害

某船務公司派駐上海的香港女職員,上月被其同事買兇殺害,以阻她揭發侵吞公款事,上海警方已拘捕6名疑犯。

詳刊A16

精子銀行逐利 捐者「百子千孫」

某美國精子銀行為了賺錢,竟令一名捐贈者成為150名孩子的父親,外界質疑精子銀行的做法,擔心散播遺傳病。

詳刊A22

六合彩 MARKSDX

9月6日(第11106期) 攪珠結果

1 4 7 21 23 44 17

頭獎: \$13,684,200 (1.5注中)
二獎: \$764,580 (2注中)
三獎: \$35,300 (115.5注中)
多寶: 無

下次攪珠日期: 9月8日