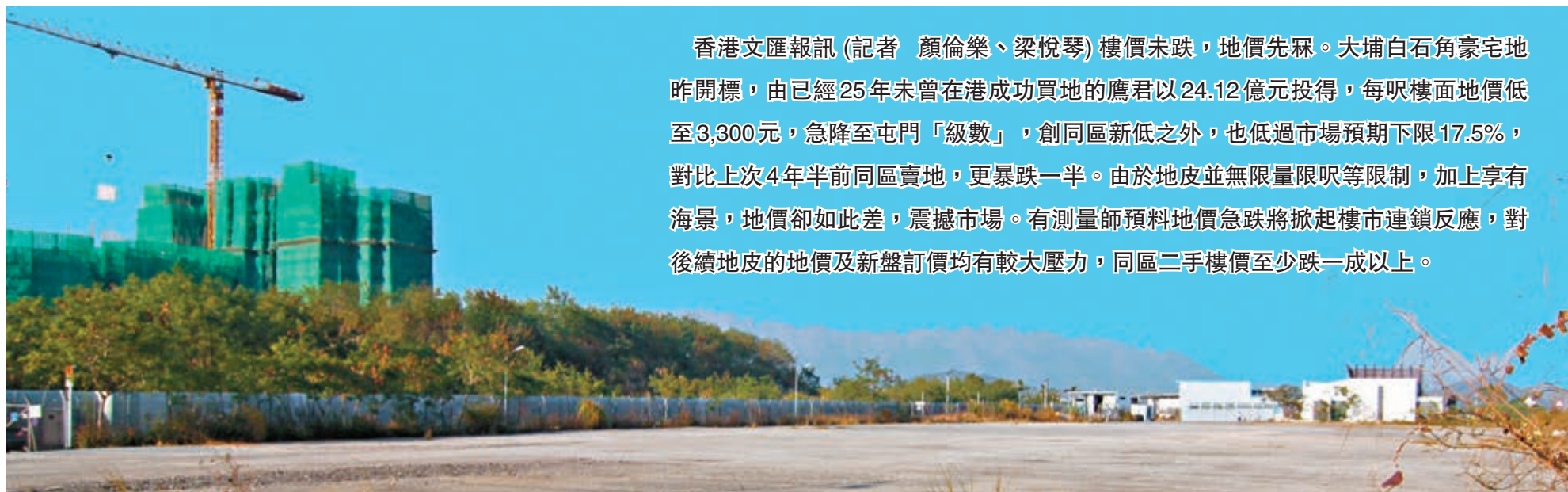


地價跌 樓市危

白石角豪宅地每呎 3300 4年半挫五成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)樓價未跌，地價先冧。大埔白石角豪宅地昨開標，由已經25年未曾在港成功買地的鷹君以24.12億元投得，每呎樓面地價低至3,300元，急降至屯門「級數」，創同區新低之外，也低過市場預期下限17.5%，對比上次4年半前同區賣地，更暴跌一半。由於地皮並無無限限呎等限制，加上享有海景，地價卻如此差，震撼市場。有測量師預料地價急跌將掀起樓市連鎖反應，對後續地皮的地價及新盤訂價均有較大壓力，同區二手樓價至少跌一成以上。



■白石角科研路地皮創出區內地價新低。資料圖片

SALE

地盤	樓盤名稱	每呎樓面地價	首批實用呎價	首批出售時間
B地盤	天賦海灣1期	6,368	12,000-16,000元	11/2011
C地盤	盈玥、天賦海灣2期	4,668	9,800-11,000元	06/2012
A地盤	海鑽、天賦海灣3期	6,109	10,000-21,000元	10/2013
D1地盤	逸瓏灣I及II	7,145	-	正待批預售樓花同意書
D2地盤	逸瓏灣I及II	7,284	-	正待批預售樓花同意書
科研路地皮	-	3,300	估計不超過10,000-11,000元	-

■製表：記者顏倫樂



大埔白石角賣地紀錄

地盤	佔地(方呎)	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	賣出時間(月/年)	投得地皮發展商
白石角發展區第1期A地盤	107,941	345,406	21.1	6,109	03/2007	信置(50%)、南豐(50%)
白石角發展區第1期C地盤	214,225	749,788	35	4,668	03/2007	南豐(50%)、信置(25%)、嘉華(25%)
白石角發展區第1期B地盤	238,164	714,493	45.5	6,368	09/2007	信置(35%)、南豐(35%)、嘉華(15%)、富聯(15%)
白石角發展區D1地盤	225,237	720,757	51.5	7,145	12/2009	信置(100%)
白石角發展區D2地盤	225,237	720,757	52.5	7,284	12/2009	信置(85%)、嘉華(15%)
白石角科進路地皮	204,516	715,806	/	/	3/2014	流標
白石角科研路地皮	208,822	730,876	24.12	3,300	5/2014	鷹君(100%)

■製表：記者 顏倫樂

僅獲4份標書的大埔白石角科研路地皮昨開標，雖然避過流標命運，但每呎樓面地價卻創同區新低。其實，在毗鄰科進路地皮於3月流標後，業界已隨即下調今次科研路地皮的估值，預測樓面地價低至4,000元，誰知昨日地皮開標，地價仍然較業界預測下限更低17.5%，每呎樓面地價僅3,300元，創出白石角區內地價新低，較4年半前信置及嘉華買入的同區D1、D2地盤(已命名逸瓏灣I及II)，每呎7,000多元的樓面地價更低約55%。

低市場預期下限17.5%

回顧上財年賣地，每呎樓面地價與科研路接近的地皮，包括有屯門第44區湖安街、元朗東頭德業街、屯門小秀第55區、屯門掃管笏的用地，雖然上述屯門地不少屬於屯門區內較貴重的地段，但由地區上來說，已反映白石角的身價跌至與新界西屯門相同。

科研路地皮上上周五截標時，市場反應極為冷淡，只有4個財團入標，不乏大型地產商，包括長實、新地，以及信置、新世界及南豐三家公司聯營，在強敵環伺下，地皮最終由鷹君投得。值得注意的是，地政總署將土地批予出價最高的投標者，意味其餘3間「大仔沙」出價更低過3,300元，有機會不足3,000元。

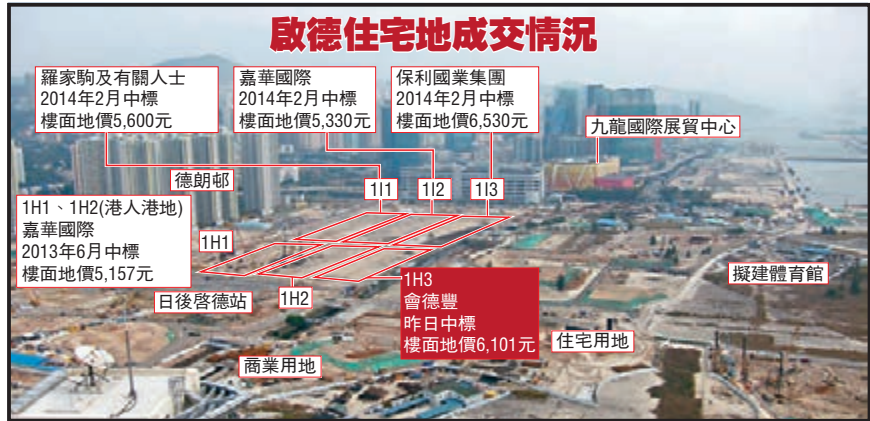
羅嘉瑞：奪地感高興

鷹君集團主席兼董事總經理羅嘉瑞表示，非常高興投得白石角地皮，對項目前景非常樂觀。鷹君發言人補充，今次屬獨資購入地皮，計劃發展高檔住宅，興建一系列10多層低密度分層住宅，提供500個至700個單位，不排除建有別墅，連地價及建築費等總投資70億元。據資料，大埔白石角科研路地約208,822方呎，可建樓面730,876方呎，地皮不設限呎條件。

鷹君25年再度中標

發言人又說，集團對上一個於香港發展的住宅項目為1989年於中半山麥當勞道的寶樺臺，事隔25年再投身香港住宅市場。事實上，鷹君近年已積極部署增加香港土儲，去年至今曾參與多次地皮招標，例如美利大廈、啟德地、馬鞍山白石地皮、何文田佛光街地、南區壽山山道地等等，目標土地類型為酒店、中型住宅、豪宅等。

翻查資料，鷹君已多年未有再在香港買地發展，對上一次投地更追溯到1989年購入位於香港中區核心商業區之地塊作商業發展用途(現時為花旗銀行大廈)。集團最為人熟悉的香港物業，包括旺角朗豪坊、鷹君中心等。集團亦於內地或海外發展多項物業，如2009年就於大連以7.34億元人民幣買入地皮發展綜合項目，可建樓面308萬方呎。



會德豐25億奪啟德地勝預期

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)昨日一同開標的啟德1H3地盤，地政總署公布由會德豐以25.2億元投得土地，每呎樓面地價6,101元，高市場預期上限1.68%，但與毗鄰保利年初投得的1I3地盤的每呎樓面6,530元比較，則低6.6%。

總投資40億 呎價料逾萬

該地上周五吸引12個財團入標，包括中國海外、保利置業、合景泰富等多家內房企「拋

手瓜」，惟最終不敵「本地薑」。會德豐地產主席梁志堅表示，今次獨資購入啟德地皮，認為地皮價錢適中，屬市價。根據地契規定，整個項目會提供不少於630伙，集團會按此規定興建單位，提供1房至3房單位，並因應市場負擔能力來設計圖則，總投資40億元。至於未來售價要看市況，他相信，至少逾萬元一呎。據了解，啟德第1H3號地盤佔地82,603方呎，可建總樓面約413,015方呎。

為供應達標 政府也劈價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)白石角一帶自2007年以來曾經七次賣地，地價一直徘徊在4,700至7,000元左右，但自去年政府將原作科學園擴建的地皮改為4幅大型住宅地皮，並預備1年內盡推該4地後，該帶地價開始「狂瀉」。繼早前3月科進路地皮流標收場，緊接着科研路地就以「超低價」成交，有測量師推測，政府急於1年內全推4地是「棄卒保車」，為達到2萬伙供應目標而犧牲地價。

區內供應量一年增近倍

翻查資料，去年政府大幅度提高白石角一帶發展密度，將原作科學園擴建的地皮改為住宅發展，一下子在新年度賣地計劃中加入4幅白石角土地，令該區樓面增加約300萬方呎(未計科進路地、科

研路地)。目前白石角天賦海灣、逸瓏灣等可建樓面亦不過325萬方呎左右，即是政府一下子將該區供應量增加近1倍。資深測量師陳東岳批評，政府在一個年度內推出多幅白石角土地，感覺是為達到2萬個單位供應目標，認為市場無法消化，發展商亦會憂慮日後推售時間太接近，會造成惡性競爭。他建議政府應分開每半年賣一幅，又或將地皮再切細推售，增加競爭力。

陳東岳又認為，地價急瀉對於同區樓價一定會造成壓力，無論現時的二手樓宇還是即將開售的新樓，估計賣價都會下跌一成以上，而科研路地皮將來賣價更可能每呎實用不足1萬元。

美聯測量師行董事林子彬表示，今次地價低開反映政府順應市場，接受以樓面呎價僅3,300元出售地皮，估計政府除

因應市況調整地價外，亦擔心該區其餘地皮日後的標售情況，從而影響全年約2萬伙的目標供應量。

建築費飆 呎價料逾萬

至於韋堅信測量師行估價部董事林晉超直言：「如果唔係鷹君，我估今次地皮都係流標。」他指3,300元樓面地價已距離政府底價不遠，相信餘下3個入標的財團出價可能貼近3,000元，發展商入標存在「試價」性質，若非有「白武士」加入，地皮流標風險極高。

對於本財年計劃出售的4幅同區住宅地，高瓏環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，海景被遮擋，造價或將較科研路更差，但預測樓面地價仍有3,000元以上水平。他又說，雖然今次地價低對市場有心理影響，但不可否認建築費與數年

前已大不相同，估計科研路地連建築費後，日後每呎售價達1.1萬元以上，與同區二手差幅不會太大，白石角區應不會出現「大冧價」，然而該區始終供應過剩，日後樓價要上升亦面對相當大的挑戰。

政府希望加快通過DSD

不過，鷹君今次亦可能因此「執到筲貨」，因為政府最近再就雙倍印花稅(DSD)讓步，又以大局為主，不再堅持以「先訂立後審議」形式調整DSD稅率，改為日後無論加稅或減稅，政府都以條例草案的方式提交立法會進行審議；而暫存律師行的稅項，原本方案是一旦收取即不獲退回，最新修訂後只要法案通過就撥入庫房，否則就退回市民。有評論解讀，政府再讓步，是希望加快通過DSD，為日後因應樓市調整情況而減辣鋪路。

同區二手樓價或跌一成以上

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)白石角豪宅地以低價標出，動搖同區業主信心，有比華利山別墅單號屋業主下調叫價14.7%至1,450萬元，而與地皮相鄰的天賦海灣3期海鑽更有業主馬上減租逾2成放盤。有測量師預料同區二手樓價至少跌一成以上。

比華利山即減15%

中原地產文琪昌表示，昨日白石角地皮以遠低市場下限價錢獲批出，同區即錄減價放盤，其中大埔天賦海灣3期海鑽高層戶租盤，實用面積1,450方呎，由原叫價5.8萬元減至4.5萬元，減幅達22.4%。賣盤方面，同區之大埔比華利山別墅1期單號屋，實用面積約1,606方呎，原先放盤1,700萬元，日前減至1,450萬元，減幅14.7%。



■天賦海灣傳出大量減租個案。資料圖片

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2014年5月
29 星期四
天晴炎熱 局部驟雨
甲午年五月初一 初九宅種 氣溫28-32°C 濕度:70-90%
港字第23462 今日出紙4疊13大張 港售7元

老子養生
健康 (Health)
長壽 (Longevity)
幸福 (Happiness)