

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

香港：(852) 6966 8878  
中國：400-0068-286  
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場  
人民幣公斤條流通量提供商

價格資料	2014年6月11日
人民幣公斤條現貨金交收價	252.40 (元/克)

# 地標流埔大推急應供保

## 呎價或穿3000新低 供應500至700伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大埔白石角科進路地皮年初流標，引起市場嘩然。本報獲得獨家消息，接近政府中人表示，該幅流標土地將納入今年度賣地計劃內，並安排下季(7月至9月)「翻叮」。由於毗鄰科研路地皮上月剛以極低地價成交，測量師對科進路地皮亦不感樂觀，甚至預測每呎樓面地價不足3,000元，估價值僅21億元，造價有機會再創新低。

政府消息人士向本報透露，政府過去3年一直銳意增加土地供應，以平衡多年來土地供應不足的局面，雖然今年3月中大埔白石角科進路地皮流標，窒礙政府推地進度，更加影響到上年度土地供應目標，但政府經內部商討後，未有因此動搖增加供應的決心，決定將地皮重新於下季度推出市場招標，以填補因流標所造成的供應「缺口」。

### 政府供應決心未動搖

資料顯示，科進路地皮佔地約204,516方呎，地積比率3.5倍，可建樓面715,806方呎，地皮於年初招標時並未設置限量及限呎等條件，市場預料可供500個至700個單位。由於土地納入本財政年度的賣地計劃內，意味今年主動推出市場的官地數量將增加至35幅，所涉及的單位數量亦增加3%至4.5%，至逾1.6萬伙。

資深測量師陳東岳表示，毗鄰的科研路地皮上月賣出，每呎樓面地價僅3,300元，創出同區新低，需留意科進路地段的位置更差，雖然臨海，但地形呈梯形較難剪裁，兼且面海的一面又較窄，地盤又被「夾」在逸瓏灣及科研路地皮的中間，日後建築佈局上有難度。預測科進路地段樓面地價極可能跌至不足3,000元水平，並再創同區地價新低。

### 鷹君或併購協同效應

然而，由於科進路地皮與科研路地皮位置接壤，據之前的賣地條款，容許兩幅地皮可共用康樂及停車用樓面，預料投得科研路地皮的鷹君將對此地皮相當感興趣，或有機會再下一城投得旁邊地皮發展，讓兩地取得協同效應，建築物佈局上亦更具彈性。「若鷹君肯競投，為確保中標，或願意出較高價錢，令地價不致太差。」

### 區內一年供應推4千伙

此外，白石角一帶地價低迷，最大「致命傷」是該帶供應過剩。根據資



■傳政府將不惜創出區內地價新低的風險「翻叮」標售白石角科進路地皮。資料圖片

料，政府年初打算本財政年度推出4幅白石角地皮，涉及308.45萬方呎，可提供約3,380伙，若連同科進路地皮，單一年度的樓面供應推高至380萬方呎，單位數量近4,000伙，超過目前白石角天賦海灣、逸瓏灣等可建樓面(約325萬方呎)。

陳東岳認為，當局應考慮將5幅地皮攤開不同財年推出市場，以免市場難以消化，又指政府供應土地不應單靠賣官地，鐵路項目、市建項目亦應該分擔，又相信推遲白石角賣地進度對政府每年度供應

1.88萬伙的目標無影響。問到地皮會否再次流標，陳東岳不排除這個可能性，但最近見到政府已調整地價，相信地皮最後仍可以低價批出。

事實上，早前就有消息指，原來3月科進路地皮首次推出市場時，政府底價是每呎樓面地價5,000元，但當時發展商全部出價低於此水平。及後，政府為免再度流標，決定調整底價，甘冒被批評評價賣地的風險，兩個月後以每平方呎樓面地價僅3,300元批出科研路地皮，較流標用地底價低出34%，反映政府的推地決心。

## 下季推地涉近三千伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府本月底即將公布下季度(7至9月)賣地計劃，根據年初政府推地藍圖，原本下季會推出6幅住宅地及2幅商業用地，但新加入大埔白石角科進路地皮後，令住宅地供應增加至7幅，市值共約96.11億元；住宅單位數量亦增加近20%，至約2,770伙至2,980伙不等。

### 景秀里地730伙最多

下季度可供出售的住宅地分佈極廣，涉及7個地區，包括大埔、鯉魚門、大圍、屯門、粉嶺、大嶼山及馬鞍山，規模較大為白石角科進路地皮及屯門景秀里地皮。由於近月屯門地不斷下試低位，更創下12年來屯門地新低，業界對這幅景秀里地皮的估值亦跌至每呎樓面地價僅2,000元，但預測可供730個單位，為下季供應最多的住宅地盤。

值得一提的是，政府於不斷推出土地的同時，亦正與社會不同聲音「角力」，其中下季有機會推出招標的唯一九龍地皮——油塘鯉魚門徑地皮，上月就曾經有上百個海鮮商戶發起罷市一日行動，抗議政府收回該幅原為露天停車場的地皮興建住宅。雖然政府已因應商戶訴求延遲收地安排，直至地皮推出招標為止，但預料區內人士行動仍未停止。

其餘較大規模的土地，包括馬鞍山白石耀沙路地皮，可提供約550個單位。地皮鄰近今年3月新地以18.26億元投得的馬鞍山白石地皮(每呎樓面地價約4,241元)。測量師指兩地價值可以互作參考，預測耀沙路地皮每呎樓面地價約4,500元，估價值約17億元。

### 2商業酒店地待推售

除住宅地外，下季亦料會推出兩幅商業用地，其中東涌第53A區酒店地，鄰近香港機場，後方有多個住宅項目，生活配套齊備，由於香港酒店房間仍然不足，相信會吸引多家酒店發展經驗的發展商入標。另一幅葵涌青山公路與健全街交界用地，雖然屬商賣地，預料亦可發展酒店，由於旁邊有帝盛酒店等，相信對市場亦具吸引力。

## 區內交織地價血淚史

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)大埔白石角科進路地皮今年3月曾推出市場，截標時收到7個財團入標，全屬中型至大型的地產商，包括長實、新地、新世界、信置、會德豐、百利保及富豪、鷹君集團。開標前，市場雖然亦有心理準備地價低開，但沒有人預測到流標，因此當地政總署宣佈地皮流標時，多位測量師都對結果直呼「好意外」。

隨後5月，毗鄰科研路地皮推出市場，截標反應更差，只有4個財團入標，分別為長實、新地、鷹君，以及信置、新世界與南豐三家公司聯營。雖然地皮最終避過流標命運，由鷹君「爆冷」中標，但地皮每呎樓面地價跌至3,300元，創出白石角區內新低地價之餘，更令全區身價暴瀉，白石角地急降至屯門「級數」。

### 政府下季可能主動推出的地皮

地盤位置	用途	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)	樓面地價(元)	單位供應(伙)
大埔白石角科進路	住宅(乙類)	204,516	715,806	21	3,000	500至700
鯉魚門鯉魚門徑	住宅(甲類)	34,875	313,875	12.6	4,000	375
大圍大埔公路	住宅(丙類)	77,070	231,210	8.1	3,500	約358
屯門第4區景秀里	住宅(乙類)	119,222	393,433	2.38	2,000	約730
粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界	住宅(乙類)	30,139	180,834	5.4	3,000	247
大嶼山長沙	住宅(丙類)	51,882	20,753	2.7	13,000	約10至20
馬鞍山白石耀沙路	住宅(丙類)	252,954	387,501	17	4,500	550
東涌第53a區	酒店	122,710	613,550	18.4	3000	/
葵涌青山公路與健全街交界	商賣	29,935	284,383	8.53	3000	/

製表：記者 顏倫樂

## 環宇442伙傳收5000票



■信置田兆源(左)及梁寶瑤表示，大埔逸瓏灣坐擁吐露港畔闊達1,000呎的臨海景觀。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤持續熱賣誘發各大發展商爭相出擊，大埔白石角逸瓏灣及柯士甸站GRAND AUSTIN有望短期內齊開價，月內正面交鋒。至於本週六推售的荃灣西站環宇海灣第三輪442伙，消息指，至昨晚已累收約5,000票，超額10倍。

### 逸瓏灣首推一期110伙

信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示，大埔白石角逸瓏灣會先推第一期，首批會推110伙，會以標準戶為

主，不排除日內開價，爭取本月內開售，有機會與同系大角嘴奧朗、御峯同步登場。他亦表示，不擔心與會德豐等的柯士甸站GRAND AUSTIN競爭，認為各有捧場客。發展商於今天開放設於奧海城的兩個示範單位予公眾參觀。

逸瓏灣一期共有546伙，由信置夥拍嘉華發展，逸瓏灣二期共有545伙，由信置發展，此項目有80%以上，為3、4房單位，其餘部分為一房複式單位，預期明年9月30日入伙。

一手住宅物業銷售監管局昨提醒準買家，逸瓏灣一期及二期屬兩個不同的發展項目，兩個項目的小業主日後可互用公用設施(包括住客會所、花園及遊樂地方)、停車位、行人區及行車區，須共同承擔有關康樂設施的建築工程、管理及維修的費用，並分攤停車位的收入。據銷售監管局了解，逸瓏灣一期及二期各自有其批地文件，由不同的擁有人持有。不過，項目建築完成後，雙方的擁有人會簽署一份相互授予地役權及其他權利契約。

銷售監管局又提醒準買家，毗鄰逸瓏灣一期及二期的短期租約用地，現時用作園景，但未必永久用作園景。

### 海瀧珀洋房周日發售

至於呎價最高達5.5萬元，貴絕新界區洋房的青龍頭海瀧珀4間洋房，新鴻基地產代理執行董事雷霆昨表示，昨日已上載銷售安排，周日發售。系內山頂加列山

道項目Twelve Peaks下月開售，而將軍澳天晉3A期則於8月發售。

### 嘉里下季推九龍塘2盤

另一發展商，嘉里發展執行董朱葉培表示，九龍塘義德道項目於下季推出，合共提供40伙分層單位及2幢洋房，實用面積1,400方呎或1,700方呎，洋房實用面積4,400方呎，同區喇沙利道項目現正申請入伙紙，同於下季推出。高士台尚餘23伙，已套現30億元，集團全年銷售目標約60億元。

### 肇輝臺或下周公布價單

嘉華國際香港地產國際營業及市場策劃總經理黎漢群則稱，將軍澳66D1區已申請預售文件，項目提供約380伙，1房至4房間隔，預計2016年入伙。至於東半山肇輝臺17伙最快下周公布價單，其中3個單位將會放租，月租約16.5萬至19.5萬元。

華懋集團售樓部經理吳崇武表示，年底前將有3個項目推出，其中義德道項目仍未取得滿意紙，希望可趕及下季推出，該項目提供44個單位及3幢洋房。至於提供76伙及15幢洋房的青發里低密度住宅項目，以及衙前壩道項目亦會在年底前推出。

其他新盤成交方面，長實昨日重推的豐滙第2座26樓C室訂約已售出，浪澄灣沽2伙、昇薈及尚悅各售出1伙。

## 一手註冊創年半新高

香港文匯報訊 今年新盤旺勢持續，美聯物業昨日表示，本港一手私樓今年迄今(截至6月10日)註冊量錄得5,648宗，宗數已超越去年下半年5,562宗外，比起去年上半年4,424宗更高出27.7%，創出一年半新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，去年4月一手住宅物業銷售條例實施，發展商因適應條例而減慢推盤步伐，但隨着他們適應新例，加上提供稅務優惠，一手私樓註冊量得以回升。繼上月尾多個新盤相繼推出後，短期內又再有多個全新項目排隊登場，料樓市焦點持續集中一手盤。

### 美聯：新界佔比近七成

以地區劃分，年內迄今一手私樓註冊量以新界區最多，達3,824宗，其次為錄1,017宗的港島區，而九龍區暫時以807宗居最後。按項目來看，屯門龍門二期註冊量最多，其次為馬鞍山迎海，星灣及元朗朗譽，而灣仔龍匯及九龍丰滙則緊隨其後。

回顧過去近半年樓市，一手私樓註冊量佔整體物業(包括住宅及非住宅)註冊量的比率大幅攀升至約19.8%，比起去年全年14.2%為高，年內比率暫時已創十年新高。該行預期，在多個新盤相繼推出下，全年一手比率有力突破2成。

中國雙喜之特約文匯財經

双喜·郵喜

中国喜 传天下

双喜文化传播