

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)天水圍兩幅地皮在一片「唱淡」聲中開標，由新地以合共近42億元囊括。雖然避過流標厄運，但地皮造價仍屬偏低，樓面地價每呎只約1,800元水平，創新界西北區12年以來地價新低。不過，作為「西北大地主」的新地相當樂觀，揚言總投資額投入160億元。多位測量師聞言後大感不可置信，因為單計成本每呎已逾8,500元，再加利潤等因素，落成實用呎價料售1.2萬元，貴同區二手近倍，令「悲情城市」天水圍晉身豪宅區。



新地筍價奪天水圍2地

呎價僅1800十二年新低 投資160億建豪宅

天水圍第112區、115區上週截標僅得4個財團入標，反應冷淡，再加上年初同區輕鐵天榮站項目曾經流標，市場對地皮造價均不樂觀，甚至預測可能流標，最低估值的呎價僅1,200元。地政總署昨日公布開標結果，第112區以22.21億元賣出，樓面地價每呎1,822元；第115區以19.68億元成交，樓面地價每呎1,893元，屬市場預期偏低水平，中標財團俱為新地。

西北區地價年內三刷新低

翻查紀錄，今次為新界西北區(元朗至屯門)年內第三次再創12年新低賣地紀錄。今年2月，南豐以每呎樓面地價2,139元中標屯門第2區震寰路與良德街交界地皮，首次創新低紀錄。未幾到5月，紀錄由屯門井財街地打破，俊和合組財團以樓面地價1,938元投得發展，但紀錄維持短短1個多月，再由天水圍地皮創低位，第112區以每呎僅1,822元創下最平紀錄。

雖然新地平價買入兩幅天水圍地，但地價平不代表日後就有平樓住，新地副董事總經理雷霆昨稱，地皮規模大，鄰近濕地公園，低密度發展價值較高，日後發展中小型單位為主，預計地價連建築費等，總投資額達160億元。

未來呎價貴10年樓近倍

理想城市集團企業估值部主管張聖典昨聞說發展商總投資達160億元，直言「計唔到數」，因為該總投資計算，單計成本每呎已達8,500元水平，加上發展商利潤等，日後實呎價將至1.2萬元，以同樣毗鄰濕地公園、約10年樓齡的慧景軒現時平均呎價6,373元對比，足足高出近倍。

「西北大地主」土儲過萬伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)有「西北大地主」之稱的新地多年來盤踞新界西北，密密購入農地增加土地儲備，較大型地盤有沙埔北、YOHO第3期及長春新村地盤，該3個地盤已涉及約7,000伙，再加上財年買入的元朗東頭德業街地盤(約500伙)、屯門良德街地盤(約290伙)，以及最新擴展版圖至天水圍兩地(約2,470伙)，保守估計新地於新界西北已持有過萬伙供應。

上財年掃6地「大贏家」

新地多年來一直低調收購新界西北農地，近年進入「收成期」，陸續透過改劃土地用途並補地價，成功轉成住宅發展，其中最大規模的項目位於錦田北一帶，單計北面長春新村、南面下高埔村等地皮，已可建約5,000伙。另一大型項目為YOHO第

天水圍以公營房屋為主，是本港低收入群體的集中地，由於一度因失業率及自殺率高冠全港，因此有「悲情城市」之稱。張聖典指，區內私人屋苑多屬上車盤，新項目每呎售價1.2萬元要吸納同區換樓客有難度，故相信主要目標客群來自外區。惟以天水圍區份來說，即使中低密度發展，又有濕地公園的永久景觀，但交通及地區問題，對外區客是否有吸引力，相當考驗發展商的「賣盤功力」，銷售有風險。

溶洞候鳥加大建築成本

但話說回來，新地之所以投入大額的建築費，相信與地皮的建築難度有關，因為地底可能有溶洞問題，建築上又須引入「靜音打樁法」，以減少對候鳥的滋擾，除工期拖長外，建築費亦可以是正常的1倍。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚昨指，上述地皮位置偏遠，但質素較早前屯門的地皮為佳，今次造價仍屬合理，相信政府已於底價上有所調整。他亦預料日後地皮實呎價可過萬元，因為以新地的品牌及賣樓方式，旗下新盤賣價一般會創紀錄。

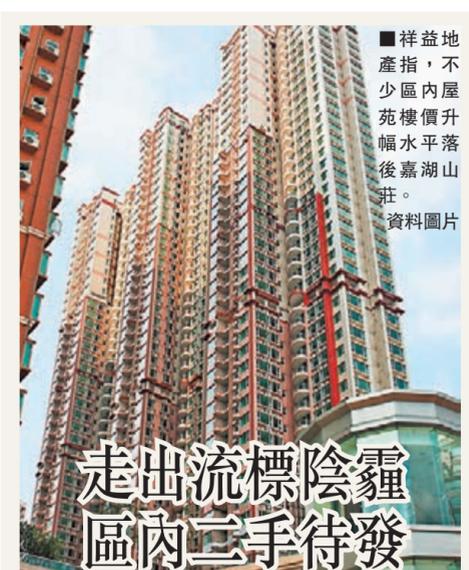
2限量地提供2470單位

根據資料，兩幅天水圍地皮原為長者屋及社區設施用地，後由房協交還，發展地積比為1.5倍，屬於中低密度住宅發展，均設高限10層。其中，第112區可建121.9萬方呎，其中住宅約115.81萬方呎，商業約6.09萬方呎，限建不少於1,330個單位；另一幅第115區地皮可建樓面103.98萬方呎，其中住宅98.78萬方呎及商業5.2萬方呎，限建不少於1,140伙。

3期，可提供2,500伙，計算上述兩盤，扣除已開賣的兩盤部分，估計涉及單位已有7,000伙。

上財年新地更加大買地力度，先後買入6幅住宅地皮(連鐵路項目)，冠絕一眾發展商，涉及金額近100億元。其中，4幅位於新界西北，包括元朗東頭德業街地盤、屯門第2區良德街地盤及剛買入的天水圍兩地，皆為限量地，預料合共提供約3,260個單位。

天水圍一向為長實集團的「地頭」，多年來新盤供應幾乎由長實控制，包括天水圍最大私人樓宇嘉湖山莊及栢慧豪園等。事實上，天水圍土地供應亦不多，對上一次成功賣地已追溯到1999年，當時長實及新地合資5.5億元拍賣投得天水圍市地段第27號地皮，後建成慧景軒，而栢慧豪園則屬補地價而來。



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)僅獲數家發展商入標的兩幅天水圍限量地皮，擺脫流標陰霾，以市場預期價批出，有區內代理預料，消息可令區內觀望氣氛化淡，釋放潛在購買力，個別落後大市的屋苑交投或有機會量價齊升，並料區內樓齡較新兼樓價落後大市的栢慧豪園可望受惠。

祥益地產高級營業經理蕭嘉偉指，近期新界地標售表現平平，天水圍天榮站項目更流標收場，今次標售的2幅天水圍地皮入標數亦寥寥可數，流標風險再次重臨，讓市場解讀為發展商對後市看淡，不少睇樓客因而產生憧憬，認為區內樓價有望下挫，暫緩入市步伐。最終，今次兩地開標樓面呎價達1,800元水平，符合市場預期，讓觀望氣氛告一段落，相信有助釋放購買力。

樓齡較新 栢慧料最受惠

他續指，昨天兩地開標，同區二手未見有即時反應，但料區內樓齡較新的栢慧豪園交投可望獲得帶動。同區藍籌屋苑嘉湖山莊入場價已達300萬元水平，反而提供大、中戶型的栢慧豪園入場價約由360萬元起跳，顯然落後大市。開標消息的影響逐漸醞釀，隨屋苑交投升溫，實用呎價亦會迎來5%至8%的升幅，追上嘉湖山莊的漲幅。

事實上，「上車盤供應庫」嘉湖山莊近日密密出現成交，顯然較市區活躍。最新一宗涉及賞湖居3座中層C室，祥益地產分行主管林家倫表示，該單位實用面積551方呎，屬三房兩廳間隔，日前獲區內換樓客以368萬「即睇即買」，折合呎價為6,679元，屬市價，單位升值逾倍轉手。

香港文匯報訊(記者 曾敏儀、梁悅琴)新盤熱賣，發展商開始削優惠變相提價。長實、南豐及港鐵合作的荃灣環宇海灣將原本於本月底才到期的3%折扣優惠，提早至本月20日結束，變相加價3%，最大折扣優惠由15.75%降至12.75%。

4房單位優惠減逾30萬

長實地產投資董事郭子威表示，荃灣環宇海灣累售逾1,540伙，佔整個樓盤近90%單位，套現104億元。過去兩周4房大宅備受追捧，反映市民入市意慾強烈，有鑑於此，決定提早於7月20日晚上9時起結束3%的折扣優惠。現時環宇提供4項合共15.75%折扣，若買家選用「現金或即時按揭付款」，其中3%折扣優惠將提早取消，總折扣下調至12.75%。他以1座30樓B一個4房單位為例，買家將減少31.5萬元折扣。

長實高級營業經理封海倫表示，荃灣已有7年沒有大型新樓盤推出，環宇海灣成功吸引荃灣及葵青區的地區買家，佔全部買家的46%、新界西與新界東買家分別佔11%及12%、九龍買家佔25%，以及港島買家佔6%。

郭子威對一手市場前景感覺樂觀，儘管少了內地客投資，但換樓氣氛改善，加上受歐美經濟向好等因素影響，預算下半年地產市場仍然穩定。對於近日有發展商把握機會加價，他表示，暫時未有加價打算，認為調整折扣與加價效果相似。

御峯100伙傳收逾1500票

市場消息指，信置等於大埔逸瓏灣I及II昨日再售出2伙池海雙景逸瓏鑽寶，為第19座高層A及B室，售價均逾1,800萬元。消息指，同系於本週六推售的大角咀奧朗·御峯100伙，截至昨晚累收逾1,500票。

大昌山頂豪宅傳下周售

市場又盛傳，大昌集團於山頂寶吉道3號豪宅項目最快明日上載樓書及價單，最快下周推售，市傳發展商會提供稅務補貼優惠，全部單位有裝修連傢俬等。資料顯示，寶吉道3號於2011年11月曾以3.998億元售出其中1座洋房，買家通過海外註冊公司MOLTO FORTUNE LIMITED名義購入。



美聯：一手較二手折讓3.8%

一、二手溢價已經由去年第2季約20.6%急降至第4季更得0.2%，直至今年第二季更錄得負3.8%，出現「負溢價」，即一手樓「平過」同區二手物業，二手樓價在第四季更將回落最多5%。出現一手成交越旺，二手價越受壓的情況。

該行高級董事(企業拓展)謝梓旻補充指，自5月政府宣佈建議放寬雙倍印花稅的換樓期限後，引爆市場購買力，但在3D辣稅無大改，積存購買力耗盡時，二手樓價及成交將會回落。現時二手樓價「乾升」情況，未來一、兩個月仍會持續。隨著限呎及限量地皮項目落成，料發展商推出中小型剛需型單位機會較大，以吸納上車盤買家。未來樓市的趨勢轉向上車盤為主，加上發展商推出新盤減價優惠，亦導致同區二手細價樓的交投減少。

屋苑放盤受辣招網綁

據美聯物業研究部資料顯示，以100個屋苑放盤數目統計的放盤指數今年跌至70.1，較去年雙倍印花稅(DSD)上台前81.2累減約13.7%，顯示業主受辣

招網綁，放盤意欲低迷，令盤源持續下降。另外，35屋苑成交量於近三個月雖有回升，惟只徘徊近百宗水平，而6月成交量亦較5月回落約9%，可見現時出現樓價乾升，但成交量未能配合的局面。

二手成交金額方面，由去年第四季至今年第二季共三季錄得約1,560億元，較上三季1,546億元微升約0.9%，維持平穩，惟較DSD推出前三季的2,456億元大減約36%，可見並非樓價大跌影響下，DSD令二手成交大幅減少，導致成交金額亦難復當年。

一手成交額創出新高

一手方面，發展商貨如輪轉，新盤銷售持續熾熱，帶動一手成交金額創出新高。劉嘉輝指出，若以每三季計算，自去年第四季開始至今年第二季期間，一手私樓成交金額總數達至約1,200億元，創下自1997年有紀錄以來歷史新高。撇除樓價升幅因素，去年第四季至今年第二季，一手私樓成交金額佔同期一、二手住宅成交金額比率約43.5%，預期下半年一手繼續積極推盤，定價亦趨向保持克制，購買力進一步由二手流向一手。

法巴：港樓價或挫兩成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)法國巴黎銀行發表最新研究報告指出，隨著刺激本港樓市的環球低息市況、熱錢大量流入等因素逆轉，本港樓市將面臨下跌風險，考慮未來樓盤供應旺盛等因素，預料本港樓市至2016年年底有20%跌幅。

法巴認為，本港樓市現時屬自金融海嘯後全球表現最火熱，樓價於2008年至2013年中上升超過一倍，但近12個月樓價表現已轉至持平至下跌。值得一提是，港府近期微調「辣招」的舉措，為市場注入非理性的期望，估算本港樓價或於現時高位水平徘徊，甚至進一步上升。

負擔比率7年逼近倍

該行又預計，市場冷卻後，家庭供樓負擔比率將上升，金融海嘯後本港樓價平均每年升幅達一成六，但家庭入息中位數每年僅升4%，無疑供樓負擔比率增加。以面積538方呎的私樓單位為例，目前相關比率為14，較2007年的7.5高出近倍。