

荃灣地 樓面呎價 3693元 創區內兩年半新低

樓面呎價 3693元 創區內兩年半新低

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)在土地供應持續增加及美國加息步伐愈行愈近情況下，樓市前景添壓，新界區地價再度「插水」。上周吸引多達11個財團捧場入標的荃灣楊屋道綜合發展用地，昨開標卻未能帶來驚喜，最終億京「爆冷」以39.398億元中標，較市場預期下限低逾13%，樓面地價每呎跌至僅3,693元，創荃灣區兩年半地價新低，亦平過同日開標、由宏安投得的馬鞍山恒光街地盤。億京透露，今次為公司首次投得有住宅元素的官地，亦為歷來買入最大一幅地皮，預計總投資額肯定超過百億元。



■億京「爆冷」以39.398億元投得荃灣楊屋道綜合發展用地。



荃灣楊屋道地皮鄰近荃灣西站，整個區份屬於近年其中一個新發展區。上周五截標時，地皮仍吸引多達11個財團入標，市場憧憬地皮造價理想，可惜地理上的優勢未能沖淡各項負面因素，地政總署昨開標，「大仔沙」包括長實、恒地、新地、新世界等全部「大熱倒灶」，地皮由億京以39.398億元中標，低市場預期下限13.11%。

翻查紀錄，今次每呎樓面地價僅3,693元，更跌至荃灣區兩年半的新低，僅高於2012年1月華懋以樓面地價3,129元投得荃灣西站五區城畔。但比起2013年1月新世界及萬科聯手投得的荃灣西站六區地塊(樓面地價每呎5,088元)，卻大跌27.4%。

他透露，今次為公司首次投得政府帶住宅元素的官地，亦屬於歷來買入最大幅單一發展地盤，預計總投資額逾百億元。住宅部分會按照賣地章程的要求，提供最少790個單位，平均單位面積約536方呎，無意再令單位面積更細，因為市場未必接受面積太細的單位戶型。商業部分則仍未決定興建寫字樓還是酒店。

一向專注發展工商物業的億京，對上一次競投住宅地已追溯到10年前，近年亦只零星發展住宅項目，包括深水埗尚藍天、牛津道2號。黎氏坦言，過去10多年之所以少買住宅地，皆因「計唔到數」，事實上公司於03年沙士前亦發展多個住宅項目，只是沙士後一直未有覓得更多發展住宅的機會。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚早前預測地皮樓面地價低至4,250元，屬市場預期下限，惟最終僅以3,693元批出，較當初估計便宜13.11%，張氏昨聞知後亦大感意外，相信與地皮本身帶有六成商業樓面有關，由於該部分不可拆售，回本期長，增加發展商出價上的顧慮。

多項限制降低發展商興趣

另外，為增加通風，當初規劃時，當局於地盤中間劃設一條38米闊的非建築地帶作通風廊，令地盤分割成東西兩個部分，東面發展商業，作為附近工業區的屏障，西面則發展住宅，地盤亦需要進行一定的後移，多項限制下，令樓宇建築被迫壓縮在一定的範圍內，設計彈性減低，亦降低發展商興趣。張翹楚預測住宅落成後每呎實用呎價約11,000元水平。

荃灣近年賣地紀錄

地盤	樓面(呎)	成交價(億元)	單位數量	樓面地價(元)	賣出時間	發展商
政府官地						
荃灣楊屋道	1,066,028*	39.398	790	3,693	8/2014	億京
荃灣青龍頭地段第70號	132,042	5.018	175	3,788	11/2013	中國冶金科工集團
鐵路項目						
荃灣西站六區	675,021	34.35	894	5,088	1/2013	新世界、萬科置業
荃灣西站五區灣畔	2,235,144	96.31	2,384	4,309	8/2012	長實
荃灣西站五區城畔	832,316	26.0001	942	3,129	1/2012	華懋
荃灣西站七區(環海灣)	約1,217,000	26.63**	1,776	2,188	9/2008	長實

*住宅：423,725方呎、非住宅：643,203方呎 **補地價

■製表：記者 顏倫樂

大地產商擁重貨 出價審慎

第一太平戴維斯大中華區估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，大型地產商手持多個大型項目，面對不明朗的後市，加上未來市場供應多，出價自然更審慎；反觀億京近年於東九龍發展多個商業項目，多屬低價買入高價賣出，「嚙到甜頭」後，為鞏固其商業王國，面對這個大型綜合項目出價會更積極。

億京：總投資料逾百億元

億京發展項目籌劃經理黎裕宗昨回應本報查詢時，坦言今次投得項目，因為地盤具有商業元素，這個部分相對有利潤，而住宅部分就較視乎地點的因素。

嘉里建設更與花旗銀行(香港)合作提供優惠，花旗銀行會邀請所有「三號義德道」買家申請成為Citibank Ultima Card的客戶。買家若為花旗銀行發行之Citibank Ultima Card之現有客戶，或在臨時買賣合約日至成交日期間遞交Citibank Ultima Card申請表及所需文件，即可獲嘉里建設提供30萬元現金回贈。

君臨天下貨尾擬月內重推

消息又指，恒隆計劃於本月內重推九龍站君臨天下貨尾單位，短期內上售樓書，最快本週六開發現樓示範單位，此盤尚有約266伙。

太古地產昨上載港島西半山瀚然售樓書，此項目樓高48層，提供127個單位，包括973至976方呎的2房戶，911至1,314方呎的3房戶，並有7個特色戶，其中頂層全層連天台花園及泳池的實用面積2,780方呎，項目預計明年3月入伙。

「三號義德道」入場費5312萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 陳家恩)豪宅新盤再掀搶客戰，嘉里建設九龍塘「三號義德道」昨推出首張30伙價單，實用面積1,409至1,750方呎，售價由5,312萬至7,659萬元，呎價由34,411至45,813元，平均呎價約39,165元，比同區二手呎價高出約20%至40%，為區內標準分層單位新高呎價。同時，太古地產上載港島西半山瀚然售樓書，而恒隆計劃於本月內重推九龍站君臨天下的貨尾單位，短期內上售樓書。

創九龍塘分層單位新高呎價

區內地產代理表示，現時九龍塘區新盤如逸瓏的分層二手呎價為3.2萬至3.3萬元，畢架山峯的二手呎價約2.8萬至3.2萬元，「三號義德道」的開價，為九龍塘區內分層單位新高呎價。該盤於上周五起

長實今年內售樓表現

區域	樓盤	售出單位	套現金額
香港	北角DIVA	113伙	約12億港元
	荃灣昇柏山	45伙	逾3億港元
	丰滙	402伙	逾26億港元
	環宇海灣	逾1,600伙	逾110億港元
	嵐山1期	620伙	約38億港元
	小計:	近2,780伙	逾189億港元
香港	黃竹坑香葉道高層車位	32億港元	1億港元
	合計:	逾222億港元	
	內地	北京譽天下、瑞景花苑	逾90套
上海湖畔天下		約330套	8.7億人民幣
廣州御湖名邸		13套	近8,000萬人民幣
合計:		約433套	約19.5億人民幣

■製表：記者 梁悅琴

長實：港今年賣樓300億可達標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府微調DSD付稅期限，帶動換樓熱，亦加快發展商賣樓達標速度。長實集團執行董事趙國雄昨接受訪問時表示，今年以來集團於香港、內地的住宅、商廈及車位等的售樓收入已逾240億元，當中香港住宅部分已佔逾190億元，即將推售的將軍澳日出康城藍天市值逾100億元，相信今年香港住宅銷售有望達標300億元。

他指出，今年以來長實於香港的住宅銷售量已近2,780伙，套現約190億元，主要來自DIVA、昇柏山、丰滙、環宇海灣及嵐山1期，即將推售的將軍澳日出康城藍天市值逾100億元，相信今年有望達標300億元。期內黃竹坑香葉道商廈以32億元售出，車位亦售出約1億元。內地方面，今年上半年售樓收入約19.5億元人民幣(約24億港元)，已達標，下半年仍有廣州御湖名邸第2期、都會新城、上海湖畔天下的公寓及洋房，及北京譽天下第3期瑞景花苑，正爭取銷售許可證，料今年銷售目標80億元人民幣(約100億港元)亦可以超標完成。

緻藍天或月內上售樓書

展望下半年樓市，他稱，將軍澳日出康城緻藍天有機會本月內上售樓書，最快8月底至9月初推售，此盤共有逾1,600伙，市值逾100億元，今年銷售目標800伙至1,000伙。他指，紅磡利工街5至23號限呎地及嵐山2期亦正申請預售樓花同意書，有機會今年下半年推出。明年推售的新盤包括與郭炳湘合作的亞皆老街項目、元朗限呎地、北角油街住宅部分、將軍澳峻澄2期及紅磡住宅項目。

近期細價樓價持續上升，市場又普遍預料美國明年將加息，香港經濟有可能受到極大影響。財庫局局長陳家強

趙國雄認為，香港並無加息條件。

張偉民攝

樓價明年上落幅度料5%

他相信，以現時美國每月公布的經濟數據不穩定來推算，看不到有通脹壓力，料最快明年下半年才會加息，香港亦無加息條件，以近月來金管局連番入市壓熱錢，若香港加息，只會令更多熱錢流入，反而令香港經濟受到衝擊。他相信，下半年香港樓價會平穩，明年因供應穩定，樓價上落幅度為5%，由於建築成本持續上升，樓價下跌機會不大。

被問到長實過去一年未有投到地，趙國雄表示，只是出價不夠其他發展商而已，市建局降地價塘2及3期重建項目門檻，加上白石角地重新招標、大圍站亦有機會推出招標，長實都會先計數再研究會否入標。

宏安馬鞍山大舉興建「迷你戶」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)同日開標的馬鞍山恒光街地盤，由宏安夥拍錦華實業以4.28億元投得，該組合於6月才剛買入同區馬錦街地盤，今次再下一城。公司地產部營業及拓展董事黃耀雄表示，新地盤擬建300伙，較規定限量建180伙多66.67%，而此前購入的馬錦街地盤亦大增單位數量77.4%至550伙，兩地將全面興建面積364至384方呎的「迷你戶」。

4.28億元合奪恒光街地皮

地政總署公布，恒光街地皮由宏安夥拍錦華實業以4.28億元投得。每呎樓面地價3,719元，屬市場預期內，較早前馬錦街地皮每呎樓面地價3,515元高5.8%。黃耀雄指，由於兩地有協同效應，因此出較高價投地，仍在必得，但認為地價仍然屬於合理。而今次仍然與錦華實業合作，宏安仍然佔六成、錦華實業佔四成。

資料顯示，地盤面積為33,368方呎，可建樓面115,089方呎，限建不少於180個，黃耀雄透露，總投資額將達10億元，恒光街地盤發展300個中小型的上車單位，並沿用「The Met」品牌。意味宏安將增加單位數量66.67%，平均單位面積由639方呎降至383.63方呎。宏安營業及市場助理總經理程德顯表示，中小型單位較適應現時市場需要。

馬錦街地盤建550伙增77%

另一幅馬錦街地盤，宏安6月時曾指會建單位380伙，已較限建310伙多22.6%，程德顯昨稱，該地亦會增加單位數量至550伙，即較限建伙數多77.42%，平均單位面積由646方呎降至364方呎。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，細單位主打首置上車客，受辣稅的影響較細，而且金額細，亦可吸引長綫租客，預測單位縮細後，恒光街地盤未來實用呎價可達1.3萬元，利潤可觀。雖然未來細單位供應多，但因早年供應斷層，現時推出的單位只是追回數年前的進度，相信這類細單位未來仍有一定需求。

另外，宏安出高價投地亦屬意料之內，因兩地位置接近，未來可以自行控制時間，若由其他財團投得則可能會出現同時推盤的尷尬局面。