上車需求勁 屯門地價破頂

資策高上限18%奪仁政街地皮 呎價5307元區內新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近期「上車」動力燃燒整個樓市，一些可以興建細單位的住宅地皮價錢都被搶高，出現「越細越高價」現象。上周五截標的屯門仁政街「蚊型地」，由於投資額細、加上有商業元素，上周五破紀錄獲27個財團入標，昨由資本策略（0497）「大手筆」以近4.3億元買入，高市場預期上限約18%外，樓面地價每呎5,307元，更破盡屯門區有史以來中高密度住宅地皮的地價紀錄。發展商預計總投資額9億至10億元，最快2016年可以推出樓花發售。

今年以來屯門地價屢創新低。不過，地政總署昨公布，屯門仁政街地皮以4.271億元批出予資本策略。按地皮可建樓面約8.05萬方呎計算，每呎樓面地價首次突破5,000元水平，達到5,307元，高市場預期上限約18%，並創屯門區中高密度住宅地皮的地價紀錄，打破去年10月同區湖安街地皮每呎樓面地價3,573元的舊紀錄，相比舊紀錄更遠遠高出48.53%。

資策：將建至少125中小單位

資本策略執行董事方文彬昨接受本報訪問時透露，仁政街地盤連同建築費、利息支出等，總投資額達9億至10億元，預計發展年期約3年至3年半。其中約6.78萬方呎的住宅樓面，將興建至少125個中小型單位，並採用尚家生活品牌，主要間隔為1至2房，預測20個月(即最快2016年)就可以推出樓花；佔樓面1.26萬方呎的商業部分，則未決定放租或放售。

問到今次投地出價進取，方文彬不以為然，認為今次地盤地理位置優越，除鄰近屯門區市中心外，亦接近西鐵站、輕鐵站等，而且逾萬呎的商業部分更令地皮提高價值，早前多達27個財團競投，反映市場亦留意到地皮的潛力，對於今次中標價認為相當合理。他表示，住宅部分日後賣價會參考同區新盤，而現時該區新盤實用面積呎價約1.2萬至1.3萬元。

事實上，資本策略對於商業物業的發展經驗豐富，但近年亦積極參與政府投地，主要買入豪宅地皮，例如2012年5月以5.315億元買入九肚第56A區B5地盤，地盤於今年7月份已向地政總署申請預售樓花同意書，涉及20間洋房，估計一至兩年內可供出售。而目前集團在港的住宅項目包括銅鑼灣yoo Residence，尚有十多伙待售。

豪宅地呎價1.16萬 新界西北最高

同日開標的另一幅屯門樂翠街地皮，地政總署公布由Treasure Mega Limited以約1.56億元投得，公司註冊處顯示董事包括馮康、馮達，為泛海國際（0129）主席馮兆滔的兩個兒子。據了解，今次泛海國際亦有參與投地，但消息指泛海國際並未與馮氏兄弟進行溝通，最終兩家分開入標競投，而泛海國際的出價反而不敵以私人名義投標的馮氏兄弟。

值得一提的是，樂翠街地皮屬於中低密度住宅地，可建洋房，按其樓面13,487方呎計算，其樓面地價高達11,599元，打破新界西北區地價新高紀錄，較舊紀錄、去年底賣出的屯門小欖冠峰街地皮樓面地價7,119元，更高出62.93%。

屯門兩地小檔案

位置	仁政街地盤	樂翠街地盤
地盤面積	12,637方呎	11,244方呎
可建樓面	80,478方呎*	13,487方呎
限建單位	125伙	/
中標財團	資本策略	Treasure Mega Limited
地皮成交價	4.271億元	1.56435713億元
每呎樓面地價	5,307元	11,599元
高市場預期上限	17.98%	11.74%

*住宅：67,841方呎、商業12,637方呎

製表：記者 顏倫樂

■屯門樂翠街地皮成交價1.56億元。

■屯門仁政街地皮成交價4.27億元。

細地渴市 吸引小發展商爭奪

高價解謎

最近政府每次推出細價樓地皮，都獲大批地產商湧入搶地，與其他大型地皮的冷清相比，可謂一天一地。韋堅信測量師行估值董事林晉超昨指出，細地投入資金少，相對風險較細，而且發展商睇好細單位日後需求，故最近可建細單位的住宅地都成「逆市奇葩」。

地皮位置佳 發展潛力大

林晉超表示，今次仁政街地皮其實位置非常好，近屯門區的核心外，亦接近主要交通網絡如西鐵站、輕鐵站等，特別其商業樓面逾萬方呎，發展空間相當高，因此上周已吸引大批發展商入標，而最終地皮亦如預期般被搶高。他估計項目的住宅部分，日後每方呎實用面積呎價至少1萬元起，商業部分若出售的話，更可達每方呎7至8萬元。

他認爲，今次地皮對當區的住宅售價指標作用不大，應視作個別地盤看待，因爲地皮一來規模細，二來地盤亦因爲有過萬方呎的商業樓面發展而被升高。事實上，投得地盤的資本策略，公司執行董事方文彬昨日亦強調會盡用地盤可建的商業樓面，反映睇好該區舖位價值。

估值平 能負擔發展商多

林晉超續說，大型發展商投地有其部署，資金會投放入大型的地皮而分攤成本，對於細地的興趣就減低，反而細發展商爲了增加土地儲備，會願意用較高地價投地，再者地皮估值平，多間發展商能夠負擔，亦造成地皮獲多家小型發展商入標「搶爆」的熱鬧場面。

有業界人士指出，近年樓價高企，小業主叫價亦同步攀升，而辣招下收購舊樓雖然獲退稅，但要先付稅，成本支出大，收購變得愈加困難，多間發展商因此「轉軚」競投住宅官地，另覓投資契機。

至於樂翠街洋房地，預測日後每方呎樓面價可至2萬元左右，視乎發展商如何開則，日後估計可發展高檔次住宅，但因今次買入地皮屬私人投資者，未知日後會出售還是自用。

■記者 顏倫樂

曉盈1房戶折實392萬入場

■韓家輝(左)表示，港島區新盤供應少，不擔心同區有新盤競爭。旁為恒基地產營業(二)部助理總經理蔡韻玲。

■新地副董事總經理雷霆(左)稱，將軍澳天晉IIIA最快本周末會開放示範單位予公眾參觀。旁為陳漢麟。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 細面積單位搶手，新盤再拉開戰幔。恒基地產於長沙灣福榮街曉盈昨以貼市價公布首張價單，涉及50伙，平均呎價約1.54萬元，其中38伙於下周五晚先推售，1房(實用面積295方呎)入場費438.9萬，呎價14,878元，以即供80天付款連送稅折實入場約392萬元：同系於西環爹核士街11號住宅項目取名浚峯，本周內會上載售樓書，短期內推售。

首推38伙 呎價1.3萬起

根據曉盈昨日公布價單及銷售安排顯示，下周五晚首推38伙，全部為C及D單位，為1房及2房戶，實用面積295至513方呎，售價由438.9萬至818.1萬元，呎價由12,910至17,668元，發展商提供即供80天成交付款獲5%折扣優惠、即供150天成交付款獲4%折扣優惠，並有6%合約價作為印花稅現金回贈，恒地會會員透過恒基物業代理買入獲贈首24個月管理費。

區內地產代理表示，目前區內新盤如曉尚的2房呎價約1.4萬元，尚嶺的2房呎價約1.6萬元，而曉盈的2房呎價約1.3萬至約1.6萬元，屬市價水平，至於1房戶方面，區內新盤的1房戶已大致沽清，曉盈1房戶入場438.9萬元，連同優惠折實約392萬元，以市區上車盤計，仍屬吸引。

浚峯本周內上載樓書

恒基地產營業(二)部總經理韓家輝昨表示，西環爹核士街11號住宅項目取名浚峯，本周內會上載售樓書，短期內推售。此盤提供134個單位，標準戶佔132伙，包括1房、2房、3房及3房連儲物室，其中1房實用面積322至324方呎、2房實用面積464方呎、3房實用面積543至546方呎，3房連儲物室的實用面積658至659方呎，特色戶佔2伙，為位於43樓的900多呎連天台戶，項目有會所及商舖，預計於2015年6月1日入伙。

新地原定昨日下午於中環國際金融中心，開放將軍澳天晉IIIA示範單位予傳媒參觀，然而昨日上午臨時通知取消傳媒參觀示範單位安排，但依然有記者招待會，新地副董事總經理雷霆昨指出，由於示範單位前晚發現有部分地方損毀，要臨時訂貨再趕工程，因此昨日未能如期讓傳媒參觀示範單位，而售樓書正全力趕印中。他表示，最快本周末會開放示範單位予公眾參觀。

沙田中心呎價逼近1.5萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）細碼單位搶盤瘋潮延至二線屋苑，中原蔡創文表示，沙田中心B座海寧大廈一個連天台戶，實用面積288方呎，作價430萬元成交，呎價高達14,930元，刷新屋苑呎價歷史紀錄，直逼1.5萬元水平，堪比藍籌屋苑太古城。至於原業主2010年以239萬元入市，獲利193萬元，升值80.8%。

富榮連環破頂 呎價超1.1萬

大角咀富榮花園近日連環破頂，市場消息指，10座3樓F室，實用面積484方呎，在自由市場作價562萬元成交，折合呎價11,612元，較日前才刷新的10,726元呎價紀錄，高出達8%。至於原業主於2011年以385萬元買入，今次轉手賬面升值46%。

美聯劉俊雄表示，馬灣珀麗灣17座中層C室，實用面積約為378方呎，新近以約393.8萬元成交，折合呎價約為10,418元，屬屋苑同類新高價。

三號義德道開售即沽16伙

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、梁悅琴）豪宅推售潮浪接浪，九龍塘豪宅盤三號義德道，昨天進行首輪推售30伙，即日沽出至少16伙，市場傳出多宗一客多食的個案，以入場價5,100餘萬元計算，每宗涉資均逾億元。同時，大埔逸瓏灣I昨日開售最新加推的56伙，即日沽出13伙。

■朱葉培(左)表示，三號義德道認購反應超預期。 蘇洪鏘 攝

嘉里旗下的三號義德道昨下午3時半接受認購登記，集團發展執行董事朱葉培表示，項目推售首1小時左右，已有逾10伙獲認購，超乎預期想像，反映市場對豪宅需求大，現場所見以用家為主，

傳出現多宗「一客多食」個案

市傳項目出現多宗「一客多食」情況，由兩間至四間不等，朱葉培稱，場內估計約有4組客購超過1伙單位，由於認購單位數量較多者可獲較優先揀樓次序，故出現多伙認購情況；而同一家庭未必採同一人名購買，故一組客可能認購多個單位。現場所見，買家的選擇主要為左右及上下相鄰單位。

據了解，昨天推售的單位實用面積介乎1,409至1,750方呎，售價由5,312萬至7,659萬元，計盡所有優惠高達7.25%的折扣，入場至少由5,100餘萬元起，故「一客多食」的個案至少涉資逾億元。

朱葉培續指，項目尚有部分特色戶及8伙標準單位未開價，雖然價錢仍有調整空間，但目前未考慮加價，亦未考慮何時加推。

「逸瓏灣I」買家1803萬連掃兩戶

信置及嘉華合作的大埔逸瓏灣I昨日開售新加推56伙，即日沽出13伙，市場消息指，有一位買家斥資1,803.38萬元連購兩伙地下花園戶，當中低座第15座地下A室，實用面積668方呎，折實售價974.57萬元，呎價14,589元。消息指，逸瓏灣I及逸瓏灣II已累售逾780伙，套現逾88億元。

其他新盤方面，信置及合和合作的灣仔囍滙第一期昨沽出第5座中層D室，實用面積496平方呎，折實售價1,053.85萬元，呎價21,247元。新世界於西環EIGHT SOUTH LANE昨日沽出1伙，為11樓D室，實用面積315方呎，成交金額639.5萬元，至今此盤累售39伙，套現逾2.4億元。