

新地超高價奪元朗地王

逾93億超預期上限26% 同區二手加價100萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）西鐵元朗站項目昨日揭標，新界「西北大地主」新地再下一城，以93.2億元投得項目，高出市場預期上限25.6%，創新界西北區地價新高，榮膺「新界西北地王」。新地揚言總投資額高達200億元，市場預料日後每方呎實用面積售價可達1.6萬元以上。消息刺激整個元朗區樓市，代理指該區放盤平均反價5%，個別業主更大幅反價達「一球」（即100萬元），令人咋舌，鄰近的YOHO系列樓盤，業主封盤個案更加不絕於耳。

西鐵元朗站項目昨日開標，港鐵公佈由新地以93.2億元「天價」中標，揮低其餘5間財力極雄厚的財團。消息對市場相當震撼，因該造價除了打破新界西北區地價新高，成為新地王外，每方呎樓面地價6,275元，亦創新界西北區每呎樓面地價新高。翻查之前市場估值，最高估值亦不過74.2億元，換言之，今次中標價足足高市場預期上限25.6%。

可建1876伙 投資200億

新地副董事總經理雷霆表示，西鐵元朗站地價合理，又位於主要西鐵站上蓋，亦是交通總匯，加上項目規模大，集團於同區過往多年均有發展住宅、商場經驗，項目預期總投資額200億元。資料顯示，西鐵元朗站佔地達42.1萬方呎，可建樓面148.53萬方呎，提供1,876伙。招標條款列明，新地日後需支付1.7億元前期工程費，分紅比例5%。

事實上，稱呼新地為元朗「地頭蟲」一點也不為過。過去多年，新地一直於新界西北一帶「深耕」，除密密收購農地外，已發展的樓盤包括YOHO系列，即YOHO TOWN、YOHO Midtown，以及發展中、預備年內推售的YOHO 3期（Grand YOHO Development），相信是次高價奪地有利該盤開價。另外，區內發展項目還包括新元朗中心、爾巒、譽88，以及即將開賣的峻巒項目等。

本報粗略估計，新地於元朗區（連天水圍）已持有的土儲至少已超過1.3萬伙，旗下於區內潛在的土地儲備數量驚人，因此新地一直被冠以「西北大地主」之名。

志在必得料為鞏固版圖

測量師指，今次新地「大手筆」搶地，明顯是要確保公司於該區的版圖不被瓜分，因元朗站項目有逾10萬方呎商業部分。新地於該區近年積極拓展商場，一旦元朗站項目被其他發展商投得，若隨後發展的商場與新地的商場性質相近，隨時造成惡性競爭，影響盈利。

新地元朗主要土儲	
位置	涉及單位(伙)
沙埔村項目(包括峻巒)	3,657
YOHO 3期	2,500
天水圍濕地公園旁兩地	2,470
西鐵元朗站項目	1,876
天水圍天榮站項目	1,500
天水圍站旁邊地盤	512
東頭德業街地盤	500
山邊村地盤	455*
總數	13,470

*仍於城規會排期待審
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

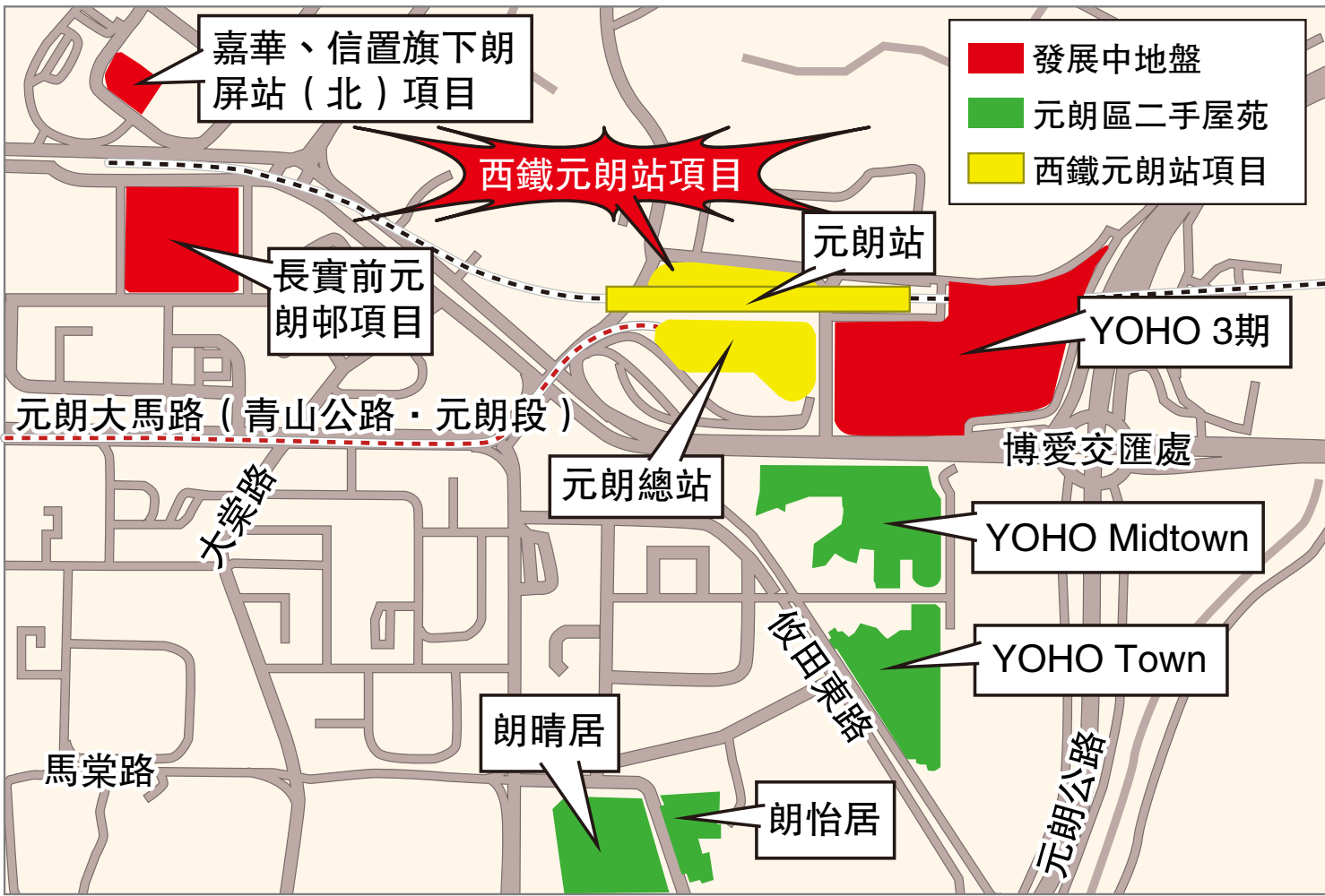
利。故新地今次以超高價買地，可謂「志在必得」。

資料顯示，新地旗下YOHO基座商場「YOHO MALL形點」，總樓面約110萬方呎，為新界第二大商場，僅次於沙田新城市廣場。同系榮基村一帶近月亦申建兩個商場，樓面共81.2萬方呎，連同今趟元朗站基座商場，新地於該一帶坐擁的商場已超過200萬方呎。此外，新地亦於該一帶興建兩間酒店，房間數量共1,024個，這個商業王國可謂「一寸都不能少」。

落成後呎價料逾1.5萬

今次中標價亦超出不少測量師的預期之外。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚分析指，新地於區內擁有多個發展項目，項目的商場部分亦「值錢」，故新地願意出高價買地。中原地產測量師黎堅輝表示，元朗站項目造價理想，相信會對同區以至新界區地價起指標作用。

黎堅輝表示，單一發展商將旗下屋苑、商場以天橋貫通，對住戶及商戶均十分有利，同時亦可強化住宅、商場的價值，對發展商亦有得益，達致雙贏，因而促使新地進取出價奪地。預計項目落成後，住宅樓面實用呎價約1.5萬元至1.6萬元。美聯測量師行董事林子彬表示，項目成交價高於市場預期，反映發展商志在必得，更不惜以近百億元的資金競投。



同區掀加風 YOHO Midtown 呎價料萬七

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）坐擁元朗不少土儲的大地主新地高價搶地，消息一出為同區投下震撼彈，同區二手屋苑旋即出現反價及封盤個案。

有區內代理反映，預料樓齡較新的YOHO Midtown二手實用呎價可望由目前約1.3萬元飆至近1.7萬元，加幅達三成。更有新近入伙的新盤將貨尾全線停售，市場相信該盤將加入加價行列。

新元朗中心叫高一成

實地結果公佈後刺激不少業主雄心反價。利嘉閣莫家進指，及至昨晚有近三成放盤馬上抬價，平均加幅約5%；當中新元朗中心5座中層A室，實用面積870方呎，叫價由950萬元勁加100萬元至1,050萬元，加幅逾一成，折合每呎叫價12,069元。

YOHO Town只租不賣

與此同時市場封盤個案湧現。中原徐家倫表示，區內較新的屋苑YOHO Town 9座中高層B室，實用面積545方呎，早前叫價720萬元，亦同時以每月叫價1.6萬元放租。業主得悉元朗站項目高價賣地消息後，即時與家人商量並達成共識，只租不賣。至於毗鄰YOHO Midtown 3座中層B室，實用面積475方呎，早前叫價635萬元，及至昨晚晚業主即時致電代理封盤，短期不考慮出售物業。

美聯林振華表示，YOHO Midtown 5座高層G室單位，實用面積475方呎，業主原本以高於市價逾600萬元放售，及至昨天封盤；預期是次消息有利區內後市發展，加強業主信心。

尚悅停售貨尾料加價

地皮高價標出更影響到同區新盤的部署，由恒地發展於去年入伙的千伙大盤尚悅，在賣地消息公佈後，傍晚宣佈停售該盤18個單位，分佈於第9座及第10座，直至另行通知。

市場人士估計，發展商正為日後將貨尾提價重推作出部署。



■元朗站地皮。張偉民 攝

西鐵元朗站項目小檔案

地盤面積：	420,872方呎
住宅樓面：	1,361,162方呎
商場樓面：	106,564方呎
園景廣場：	13,294方呎
行人通道系統：	4,306方呎
住宅幢數：	6座
提供單位：	1,876伙*
中標財團：	新鴻基地產
中標價：	93.2億元
每呎樓面地價：	6,275元
預料總投資額：	200億元
預料完工日期：	2022年

*約70%(約1,313個)單位的實用面積將不多於50平米。
製表：顏倫樂

元朗二手住宅呎價

屋苑	平均呎價(元)
YOHO Midtown	13,070
YOHO Town	12,600
尚悅	10,800
新元朗中心	10,126
濠林	9,831
朗怡居	8,779
朗晴居	8,390
翠峰	8,000

綜合市場消息 製表：蘇洪鏘

2000伙新盤出爐 細樓豪宅樣樣有

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘、黃萃華、陳楚倩，實習記者 林楚涵）新盤大戰一觸即發，單單本月就約有2,000伙新盤單位爭相出爐，包括中小型住宅以至豪宅，亦有新盤部署下季推售。

喜漾今抽籤明早推售

房協主打中小型住宅的長沙灣喜漾全數275伙昨晚截票，消息指票收逾5,900票，超額登記20.5倍。該盤於今天抽籤安排揀樓次序，明早推售。

彩虹軒盡推餘貨10伙

百利保及富豪重推旗下元朗彩虹軒，並於昨天公佈新例後首張價單，盡推10伙餘貨，平均呎價約8,457元，平過同區新盤呎價，並提供最高達樓價約18.2%的折扣。每個單位均附送車位，倘買家選擇放棄車位，折實入場價低見約853.3萬元。

維港·星岸加推54伙

長實於紅磡維港·星岸昨日以原價加推54伙，當中45伙為3房戶，9伙為4房戶，價單平均呎價27,575

元。扣除最高售價16%總折扣優惠後，折實平均呎價23,163元，屬原價單加推。由於此批部分單位的樓層低過首批，因此入場費比首批低，實用面積786方呎的3房戶折實價1,535.3萬元，4房折實入場2,556.3萬元。長實地產投資董事郭子威表示，項目開價後，市場反應不錯，因此於正式開放示範單位前加推單位。問到項目售價較同區貴，郭子威指項目的位置獨一無二，未能與同區樓齡較大的二手樓盤相比。

柏匯日內開價月內售

恒地營業（一）部總經理林達民昨表示，筲箕灣成安街柏匯日內有機會開價，月內推售，料可吸引投資者入市。示範單位今天有機會優先開放予恒地會會員參觀，他稱對比港島區同級數和面積的產品，價格會相對較低，相信會有不少投資者前來「買磚頭」保值或作出租。至於同系馬鞍山迎海、駿岸，未來一星期內或上載售樓書，並會緊隨柏匯推售。新地副董事總經理雷霆稱，東涌東環II計劃於月內推售，同系何文田天鑄已達入伙前銷售目標，但因向隅客多，會於短期內再加推少量單位。

鑽嶺首批最少推50伙

遠東發展旗下一位於黃大仙環鳳街舊契項目昨命名



■朱葉培(右)指，屯門滿名山計劃今年底推售。梁悅琴 攝

為鑽嶺，遠東發展高級營業及市務總監方俊表示，首階段將推出不於50伙，有望在兩周內上載樓書及公佈價單，並希望趕及月內開售，價格將參考同區的二手單位。鑽嶺提供234伙，主打開放式及1房戶，佔項目74%，其餘25%為2房單位，1%為特色單位，另設13個地舖出售，預計於2018年7月31日入伙。

遠東發展執行董事及首席營運總監陳志興表示，今年集團在本港推售的住宅項目可套現10幾億元，集團將陸續推出元朗、沙頭角、大圍及深水埗等4個項目。

計超過2,400伙，連同上述待預售樓花單位數目13,235伙，兩者合共逾1.5萬個單位。

瑞銀料樓價平穩發展

美國聯儲局加息將至。瑞銀中國內地及香港房地產行業研究主管兼執行董事李智穎預料美國最快將在年底或明年初開始加息，上調幅度約50點子。她認為加息幅度不大，對本港樓市影響有限，現時實質利率仍偏低。市場較為關注其加息步伐。相對加息，本港經濟發展前景對樓市的影響更大，直接影響買家入市意慾。

李智穎續指，近年政府陸續增加房屋供應，未來三四年可供出售的單位亦創新高，在供應量逐漸增多下，影響樓價升幅。同時本港租金租金升幅亦會跟隨放緩，故相信未來本港整體樓價將平穩發展。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）各大發展商除了本季準備出擊外，亦已部署下季的推售大計。新地於港島西邊街38號項目命名為「明德山」，將於第四季緊貼東環II開售之後推出，確保集團每月均有樓盤發售。嘉里於屯門掃管笏住宅項目取名滿名山，爭取今年底前取得售樓書，隨即推售。

明德山緊貼東環II開售

新地副董事總經理雷霆昨表示，位於港島西邊街38號的項目取名為「明德山」，主要因為樓盤與香港大學及傳統名校英皇書院為鄰，將於第四季緊貼東環II開售之後推出。新地代理助理總經理陳漢麟表示，項目屬於單幢式住宅，樓高30層，提供166個住宅單位，戶型以1房戶為主，佔80%，適合區內的專業人士及精英，預計於2017年5月31日入伙。發展商更邀請遠自波蘭的插畫師，特別為項目作形象設計，配合項目中西雲集及高尚的品味。

滿名山1100伙市值百億

嘉里於屯門青山公路掃管笏項目昨命名為滿名山，嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，項目地皮於2012年投得，爭取今年底前取得預售樓花同意書，隨即推售，市值約百億元。不擔心同區供應多，區內新盤供應只有2,000多至3,000伙，有信心市場可以吸納區內供應量。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示，滿名山提供1,100伙，期望此盤於明年底取得入伙紙，2017年入伙，定價會參考同系九肚山玫瑰山。朱葉培又稱，集團於何文田常樂街項目明年推盤，估計市值達200億元。

MOUNT PAVILIA 申售樓花

新世界旗下清水灣道項目正式命名為MOUNT PAVILIA，現正申請預售樓花同意書，預計第四季推售，將於明年10月落成。項目鄰近香港科技大學，總樓面面積約72萬方呎，連逾22萬方呎綠化空間，並設多元化會所設施。該盤共提供680伙，由4層至7層高低密度大宅組成，近半為特色戶。