

# 發展商續勇 白石角收13標

## 嘉華億京競逐 稱股市影響微



■有測量界人士認為，是次招標的白石角地唯一缺點是日後住宅或無海景。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）無懼股市大風大浪，發展商繼續投地。昨日截標的大埔白石角地皮，地政署收得13份標書，數量與今年2月另一幅白石角地皮一樣，顯示發展商投地熱情無因股市波動而減卻。是次市場估值地皮更高達28億元，呎值4,220元，高出上次新地投得的同區地皮逾千元。

是次住宅地皮位於大埔白石角創新路，面積184,290方呎，地積比率3.6倍，最高可建樓面663,444方呎。市場估計，每方呎樓面地價介乎3,500元至4,220元不等，估值約23.2億元至28億元。

### 樓面66萬呎 估值28億

收標現場所見，除上次奪地的新地外，大財團實、恒地及新世界等都有份競逐，至於附近有項目的信置及億京均有入標。有份參與的內房萬科香港為首次競投白石角項目，其業務部助理董事（地產發展）林力山表示，物業屬長遠發展，股市短期波動對投地只有少量影響，認為該區較難發展豪宅級數，但各類型單位均可提供。

嘉華國際地產董事總經理尹紫薇亦指，相信近期股市波動只屬短期影響，集團競投地皮是看好該區

地點發展成熟，地皮規模較大，相信市場因素亦反映在地皮出價方面。億京顧問楊軒軒認為，本港樓市將平穩向上發展，即使現時股市波動，但距離項目落成仍有一定時間，相信影響不大，而且項目銷售需視乎市場及賣家是否有信心，單位減價未必可以刺激銷情。

### 美聯：該區漸見成熟

美聯測量師行董事林子彬表示，雖然近日股票市場表現反覆，添上不明朗因素，但土地發展屬長遠投資，故相信暫時未見對發展商吸納土地儲備的意慾受到影響。林子彬稱，由於該區發展漸見成熟，區內豪宅項目不乏需求，而是次項目可發展中密度分層豪宅及少量洋房，以毗鄰地皮造價作參考，是次地皮估值約25.2億元。

中原測量師行執行董事張競達表示，近日環球

### 白石角地皮小檔案

地址	大埔白石角創新路
用途	住宅
地盤面積	184,290方呎
可建面積	663,444方呎
估值	23.2億-28億元
樓面地價	3,500-4,220元
標書數量	13份
入標財團	K&K Property、新地、長實、新世界、恒地、億京發展、嘉華國際、遠東發展、會德豐地產、信置、萬科香港、佳明、百利保及富豪合資財團
製表	記者 梁偉聰

股市波動，樓市前景未明朗，惟地皮招標屬樓市長遠供應，可見發展商對本港樓市長線發展甚為看好，對投地仍然積極，是次截標反應理想。他指，是次地皮最高可建樓面面積較大，可發展大型住宅屋苑，唯一缺點是地皮位於較後排位置，料無海景，預計地皮每呎樓面地價約3,500元，地價約23.2億元。

## 豪宅熱賣 大單位指數破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）8月初豪宅市場開始活躍，東半山傲璇及白加道22號相繼以高價賣出，帶動樓價指數上升。中原城市領先指數CCL報145.45點，按周升0.43%，連升2周共0.80%，當中，CCL（大型單位）報147.22點，升3.27%，升幅為311周（約6年半）最大，並創歷史新高。中小型住宅樓價指數略為回軟，CCL（中小型單位）報145.13點，按周0.08%。

### 中原CCL連升2周

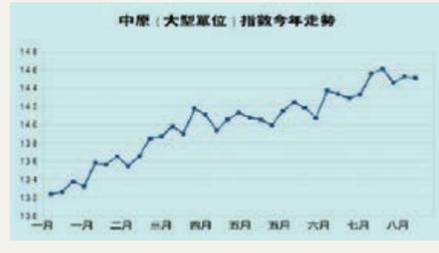
中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL（大型單位）升幅為311周內最大，兼創新高，主要是因8月初豪宅市場開始活躍，包括東半山傲璇先後錄得成交，緊接白加道22號高價賣出，反映資金轉投物業市場，豪宅先行受惠，預計未來豪宅樓價反覆向上。

期內，港島區CCL Mass報157.31點，按周升1.27%，連升2周共1.65%。九龍區CCL Mass報142.54點，跌0.97%。新界東CCL Mass報152.28點，為歷史次高，升0.15%，並連升2周共0.83%。新界西CCL Mass報129.07點，按跌0.96%，連升4周後回軟。受九龍及新界西樓價下跌影響，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報146.83點，跌0.18%。

近日股市再大幅波動，加上多個細價盤登場，令本周末預約睇樓量持續回落。據美聯物業統計，15個指標屋苑於本周末（8月29日及30日）預約睇樓量錄約700組，按周跌約8.1%，連跌4周。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，二手市場繼續「捱打」，新界區及九龍區多個指標屋苑預約睇樓量全數告跌，尤以細單位供應較多的新界區，個別跌幅達3成。

### 新盤爭客 預約睇樓跌

中原地產十大屋苑本周末日錄得550組睇樓預約，較上周末回落6.8%，僅得麗港城睇樓量錄得9.1%升幅。至於利嘉閣地產研究部數據估算亦顯示，全港50個指標屋苑共錄1,440組客戶於本周末預約睇樓，較上周末日的1,520組下跌5.3%，更創13周以來新低。



## 康城8期補地價歷次最貴



每方呎補地價要2,830元，貴絕整個日出康城的純住宅項目，較今年初賣出的第6期高出24.7%。項目位於整個日出康城的西面臨海區域，預計提供最多1,430個單位，預料完工日期為2021年。

### 每呎2830元 半年升24%

本周三剛截意向的日出康城8期，收到21份意向書，昨日旋即推出招標，9月30日截標。由於項目為股市波動後港鐵首幅推出的大型住宅項目，招標反應備受矚目。中原地產測量師黎堅輝表示，市傳的補地價高於市場預期，可見港鐵對臨海地皮的出價相對進取，惟最近外圍經濟未明，近日港股匯市表現亦十分反覆，預計發展商出價將會趨向審慎。

據了解，今次招標條款中，列出補地價金額29.5億元，每方呎補地價要2,830元。測量師指，由於上一幅日出康城7期包括商業及住宅部分，其補地價與第8期不可比較。若與對上一幅日出康城純住宅的第6期作對比，翻查資料，年初批出的第6期每方呎補地價

為2,269元，意味着第8期補地價足高出第6期24.7%，日出康城的地價短短半年內急升24.7%。

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事及主管張翹楚直言，項目補地價「好貴」，但地皮的確有其優勢，因為與第4期或6期相比，項目位置上較接近港鐵康城站，而且項目的落成日期為2021年，而2020年日出康城唯一的商場已落成，而日出康城7期因受制於建築工程，落成時間較8期更慢，意味着日出康城8期將為區內首批享用商場的全新單位。

### 可建住宅上限1430伙

資料顯示，日出康城第8期位於整個日出康城地盤的西面，佔地約179,091方呎，可建住宅樓面上限約1,044,099方呎，料可建樓宇約3幢，提供單位下限為1,168伙，上限1,430伙。招標條款中亦提到，項目設置分紅比例門檻最少15%，並免去前期建設費用（俗稱入場費），但設置一項額外條款，容許發展商於補地價以外，額外出價予港鐵競投。

## 新地原價加推東環

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股市大幅波動，發展商未敢大幅提價加推。新地於東涌東環II昨公佈原價加推143伙，一房戶折實即售價由約430萬元起，該盤至今已累推331伙，但未公佈銷售安排。新地副董事總經理雷霆昨表示，短期內將公佈銷售安排。而昨日推售的尖沙咀匯萃首批48伙，消息指，首日只售出20伙，最大手為頭籌客斥資1,873.5萬購入頂層全層3伙。

東環II加推之143伙單位分佈在第1座及第2座，最平單位為1房連書房單位，面積412方呎，折實價430萬元。雷霆昨表示，東環II收票理想，昨日加推143伙，平均呎價13,037元，折實呎價為11,602元，較上一批單位高約3.7%，但只反映單位質素不同，實際屬原價加推，短期內將公佈銷售安排。新地代理助理總經理胡致遠稱，東環II暫錄得逾2,000張入票。

### 天鑄加推4房戶招標

雷霆又稱，同系何文田天鑄已售出逾100伙，因應市場對大單位需求，昨加推6座17樓A室4房大宅招標，截標日期為下月25日，同時加推1伙4房戶（第8座18樓A室）及1伙複式特色戶（第7座30及31樓A室）於下周一



■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理胡致遠公佈東環II加推143伙。

以先到先得形式發售。

### 匯萃首日售出20伙

其他新盤，由宏基資本發展的尖沙咀官涌匯萃昨日以抽籤形式推售首批48伙，消息指，全日只售出20伙。昨早首先予大手買家揀樓，宏基資本項目總監洪英偉表示，近期股市波動，對買家有多少影響，昨早共有7組買家出席，投資客佔約70%，用家佔約30%，居於區內的頭籌買家斥資1,873.5萬購入頂層全層3伙，當中28樓A室實用呎價29,895元，屬全盤最貴呎價單位。據悉，該買家購入3伙分別將作自用及投資用途。

### 駿岸70伙收票足額

此外，恒地等馬鞍山迎海，駿岸新一批70伙昨日截票，消息指，只獲74票，僅超額，此批單位於今日開售。至於九龍建業於紅磡環海，東岸首批202伙，九龍建業業務及銷售部總經理楊聰昨表示，集團為杜絕「水份票」，昨日決定限制每人只限遞交一份登記表，並非早前公佈的每人最多兩份。截至昨晚7時，首日暫錄得約100個登記，預計周末參觀人數及認購登記將大幅上升。



■匯萃昨日推售首批48伙，售樓處內有不少地產代理及準買家。

## 石湖圍削規模18%再闖關

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地與置地合作的元朗牛潭尾石湖圍項目近日重新再向城規會遞交方案，大削總樓面18%至364.88萬方呎，住宅單位數量亦相應由逾七千伙減少至5,941伙。

### 提供5941伙 供應減千伙

石湖圍項目佔地為121.63萬方呎，現時屬於「綜合發展區」用途，鄰近政府建議北環綫的新田站。新地等今年2月申請建大型分層住宅項目，當時擬以3.66倍地積比率，提供樓面約445.39萬方呎，單位總數多達7,291伙，高度為150米，惟政府部門認為項目規模及高度與周圍環境不相容，將產生不良的視覺及景觀影響，逼使發展商縮小規模。

為增加通過城規會機會，新方案中大幅削減規模18%，地積比率降至3倍，總樓面減至364.88萬方呎，樓宇高度降至140米，單位數量大減1,350伙至5,941伙，平均面積603方呎。擬議26幢樓宇，層數介乎28層至35層，整個項目預計2025年完成。

### 新世界永寧村申請改劃

新世界元朗永寧村地盤亦向城規會申請由「綠化地帶」改劃「住宅(甲類)」，以興建一個提供1,110伙的大型住宅項目。項目佔地約13.43萬方呎，總樓面約68.52萬方呎，預計2024年落成。

至於遠東控股主要股東邱達根及有關人士持有的多幅川龍農地，新近再向城規會申請將川龍其中一幅面積達14.08萬方呎地皮，申建27幢3層高洋房及1幢會所，提供約6.4萬方呎樓面。

## 樓訊速遞

### 萬景峰出貨劈52萬

香港文匯報訊 美聯物業吳彤表示，剛促荃灣萬景峰829呎呎戶成交，業主見近期股市不穩，加上無法睇樓，故願意讓步52萬元，以1,028萬元沽貨。單位為5座中層C室，面積829方呎，三房套房連多房，以成交價計，呎價12,400元。原業主2006年5月以585.9萬元購入上述物業。

### 漆柏細單位2年升42%

香港文匯報訊 利嘉閣地產黃永全透露，該行新近錄得元朗漆柏9座中層F室成交，實用面積301方呎，以400萬元易手，折合呎價13,289元。原業主於2013年9月以281.9萬購得上述單位，賬面獲利118.1萬元，升值約42%。

### Yoho Town業主付SSD止賺

香港文匯報訊 美聯物業徐君寶表示，該行剛促成一宗元朗Yoho Town兩房單位成交，業主支付10%額外印花稅(SSD)後賬面仍獲利。單位為7座中層A室，實用面積422方呎，兩房間隔，議價8萬元後，成交價562萬元，呎價13,318元。買家為投資客，而賣家2010年以218萬元購入單位，於2014年4月份辦理轉名，是次轉售付稅後仍獲利。