

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市不景氣,連帶發展商對後市亦有所保留,地價愈出愈手緊。地政總署昨日公佈,上周五截標的青衣細山路住宅地皮流標收場。測量師直言,雖然地皮質素欠佳,又要維修大面積斜坡等,影響發展商出價,但樓市前景不明朗,亦一定程度影響發展商出價,今次流標相信是一個訊號,或許反映地價「已見頂」,未來地價橫行的走勢居多。

青衣細山路住宅地皮上周五截標時,收到9份標書,反應雖然較近年其他地皮為遜,但入標數量並不差算,然而,地政總署昨日傍晚突然公佈該地皮流標,因為沒有任何標價達到政府專業估價師所評估的底價,引來市場譁然。因為地皮流標,亦導致政府本財年的供地目標受挫,減少約740伙,首3季的供地由1.67萬伙減少至近1.596萬伙,減幅約4.5%。

地政總署發言人表示,政府的供地目標,不會因為個別土地的招標結果而受影響。政府會考慮在適當時候將該青衣用地重新推出市場。

地皮質素欠佳,認為應視為個別情況。  
張翹楚料新界地價受壓

產業測量師張翹楚亦直言對地皮流標感到詫異,因地皮位置雖然一般,但始終接近市區,具一定發展規模,認為今次流標或預示地價「已見頂」,未來地價橫行的走勢居多,即使上升亦只會跟隨通脹,或追回近年的樓價升幅而已。尤其供應過多的新界西北、大埔一帶,未來地價或顯著回落。據了解,本財季將推出4幅住宅官地,2,850伙,3幅位於大埔,1幅位於屯門。

# 樓市一沉百踩

## 青衣宅地流標

### 測量師:或反映地價「已見頂」



中標的發展商須要維修的斜坡面積(綠色部分),相等於起樓地皮面積(粉紅色部分)的10倍。

地政總署發言人表示,會在適當時候將該青衣細山路用地重新推出市場。資料圖片

#### 或卻步60萬方呎斜坡

理想城市集團企業估值部主管張聖典認為,今次流標的最大主因是項目的斜坡問題,因中標的發展商須要維修的斜坡的面積足足達60萬方呎,相等於地皮面積的10倍,影響發展商出價。再者,地皮位置遠離地鐵站,日後須要有接駁車才能到達,亦減低發展商興趣。

他續說,本港樓市現時正處於轉角市,但該地盤未來可建的單位屬中小型戶型,屬於現時「over supply」的單位,令發展商有所保留。對於今次流標,張聖典直言感到意外,因當初所預計的樓面地價已低至4,000元,為市場預期下限,估計發展商出價或低於此水平,每方呎樓面地價可能只得3,000多元,但因

#### 事隔19個月再告流標

翻查資料,對上一次流標追溯至去年3月,當時大埔白石角科進路地皮流標,令市場大感意外,因官地鮮少出現流標情況。惟之後樓價拾級而上,地價亦跟隨飆升,最終地皮於半年後、即同年9月重推,11月初以逾25億元批予億京旗下公司,每呎樓面地價3,552元,符合市場預期。有業界預料,該幅青衣地或價依同樣模式,於半年後重推。

今次流標的青衣細山路住宅地皮,毗鄰大型私人屋苑美景花園,佔地約66,737方呎,若以最高7.1倍地積比發展,可建總樓面約474,182方呎。賣地章程規定地皮內可作商業用途面積不得多於200,210方呎。

## 新盤大浪湧至 2800伙批預售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價持續回落之際,新盤卻迎來推售高峰期。地政總署公佈,10月一共有5個新盤獲批預售文件,涉及2,812伙,為13個月的新高,數量按月急增19倍。以新界西北一帶為「重災區」,長實元朗世宙及嘉里屯門滿名山同期取得預售,涉及總單位已達2,270伙,佔10月批預售單位的八成。長實執行董事趙國雄昨日已表明,世宙將會以貼市價推出,首批更會有折讓(另見稿)。

新界西北成「重災區」  
地政總署公佈,10月獲批預售的項目,除世宙(1,129伙)、滿名山(1,100伙)及嘉里(41伙)外,尚有會德豐將軍澳Capri(428伙)、中海外鴨脷洲南區·左岸(114伙),一共有2,812伙,獲批單位數目比起9月份141伙大幅急升19倍,創13個月新高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,預售樓花項目一經批出,相關發展商亦隨即陸續公佈銷售部署,並計劃於短期內推售,相信新盤供應將源源不絕。雖然突然間大量新盤獲批預售,但以今年首10個月累計,獲批預售樓花的單位數目亦僅8,377伙,佔去年全年12,836伙約65.3%,預料今年底尚有部分新盤將獲批准預售。

然而,當獲批准預售樓花的新盤單位單月急升的同時,新申請預售樓花的住宅項目卻僅得271個單位,按月跌約58%,為5個月新低。新申請項目為新地何文田天鑄發展項目第2期,位於何文田佛光街23號,提供271伙,預計明年9月30日落成。但總結首10個月,新申請項目有14,384伙,比起去年全年11,536伙高出約24.7%。

新申請預售住宅僅1個  
因10月預售樓花單位數目「出過入」,待批預售樓花同意書的單位數量由9月的14,412伙,按月急跌約17.6%至11,871伙,創4個月新低。另外,地政總署文件亦披露,恒地等旗下馬鞍山迎海第5期項目,9月曾命名為迎海·天岸,10月份則易名為迎海·御峰。

## 市建馬頭角項目招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府推地步伐持續推進,其中一個重要來源為市建局項目,該局昨日公佈推出馬頭角九龍城道/上鄉道項目招標意向書,可建樓面約134,076方呎,提供約216個單位,本月17日截收意向。由於市況變化,測量師對於地皮的估值亦有較大分歧,樓面地價料由5,500元至9,621元,估值由7.4億元至12.9億元。

#### 可建216伙 估值分歧大

馬頭角九龍城道/上鄉道項目位於九龍城道66-82號,地盤面積約14,897方呎,可建樓面約134,076方呎,其中住宅樓面約111,730方呎,提供約216個住宅單位,另外亦會有22,346方呎的商業樓面面積。雖然市場對該地皮估值有較大分歧,但該區發展前景理想,項目規模適中,理

想城市集團企業估值部主管張聖典相信,不少發展商仍會對項目感興趣。

據市建局網頁披露,該項目涉及「樓換樓」安排,而項目所提供的216個單位,面積初步建議約35平米(377方呎)至65平米(700方呎),預計2020至2021年落成。

#### 市場淡風瀰海壇街項目

另外,市建局日前公佈推出深水埗海壇街項目招標,美聯測量師行董事林子彬表示,項目在多方面因素及市場吹淡風的影響下,料入標數量有機會在10份之內。若以每方呎樓面地價約4,500元計算,估計項目地價約為1.73億元。

據了解,項目佔地僅約4,553方呎,日後總樓面預計約40,946方呎,其中住宅樓面約34,121方呎,提供約69伙。另有約6,825方呎非住宅(包括商業)樓面。

## 何文田山畔減價一成



嘉里朱葉培(右)表示,滿名山有機會安排認購1伙大手客優先揀樓。

根據何文田山畔價單顯示,該盤於前日修訂價單,將其中9伙減價3.5%至10.4%,此9伙的實用面積由347方呎至926方呎,減價後售價由860.7萬元至985萬元,項目早於今年6月已經減價及大幅增加項目折扣優惠至24%,變相減價;而日前亦新增付款辦法,提供最高85%按揭予買家,首48個月貸款利率按年息2.75%固定息率計算。

#### 滿名山首批批二手價

嘉里屯門青山公路掃管笏滿名山昨公佈首張223伙價單,整體平均折實實用呎價10,880元,貼近區內二手呎價。嘉里發展執行董事朱葉培表示,滿名山開價合理,首批單位扣除最高優惠後,折實市價約14億元至15億元,今日正式開放示範單位,料最快下周開售,有機會安排認購逾1伙大手客優先揀樓。

價單顯示,該盤首批223伙,扣除最高即供折扣及雙倍印花稅優惠後,折實平均呎價

10,880元,折扣率由10.25%至13.1%,實用381方呎的一房戶折實入場380.08萬元。對比區內二手樓呎價,如愛琴海岸平均呎價9,139元,以及樓齡較新的星堤平均呎價約1萬元,換言之滿名山訂價貼近市價。

#### 嘉里予員工額外折扣

滿名山買家最高能承造樓價85%一按連二按,當中發展商提供最高樓價30%的二按。同時亦向嘉里集團及南華早報旗下員工推出優惠,可享有樓價4%額外優惠,受惠人士包括員工的家人。對於設有額外折扣嘉里集團相關人士,朱葉培稱折扣合理,屬照顧居住新界區的同事,但不會作內部優先認購。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,滿名山折實後樓價可低至約380萬元,平均呎價約1萬元,較近期區內樓齡較新的屋苑叫價更為吸引,料二手市場仍處推打狀態,導致一二手市場呈兩極化。

## 羅素街舖王 租金跌四成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)零售市道吹淡風,本港核心街舖租應聲落水,位於銅鑼灣羅素街「舖王」大劈「一球(100萬元)」租出,劈幅達四成。有傳新租戶為今年積極在港插旗的內地老牌金行,在奢侈零售業風雨飄搖之下逆市搶灘,備受市場關注。

月租150萬 減100萬  
市場消息指,位於銅鑼灣羅素街59至61號地下B1至B3號街舖,剛以約月租150萬元租出,該舖樓面約1,408方呎,呎租達1,065元。翻查市場資訊,舊租戶為本英皇鐘錶珠寶,承租長達12年,最後租金為250萬元,而英皇鐘錶早前宣佈9月棄租該舖,今次新租賃較此平達100萬元,跌租達四

#### 成。市場有傳新租戶為老鳳祥。

據了解,該舖業主為資深舖位投資者兆安地產李太,有指今年業主一度以350萬元放租,不過及後未獲承租,及至現今再度租出,議幅高達57%。

#### 傳老鳳祥搶灘擴張

傳出承租該舖的內地老牌金行老鳳祥,自今年起逆市積極搶灘香港,連同今次租賃,不足1年已搶佔4舖。今年3月就在尖沙咀海防道一個樓面約2,000呎的舖位落戶,月租逾180萬元,較舊租搶貴五成;及後更在旺角亞皆老街及彌敦道搶灘,不惜與「本地薑」搶佔市場。該集團早前豪言有意來港開設至少20家分店。

## 長實:元朗世宙貼市價推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實執行董事趙國雄昨日表示,元朗世宙已取得預售樓花同意書,計劃11月內展開銷售,會以貼市價推出,首批會有少少折讓。長實地產高級營業經理何家欣指出,世宙提供1,129伙,主打的2房單位,佔818伙或72.5%,實用面積424方呎至431方呎,另有311伙3房單位,實用面積643至646方呎,首批會包括2房及3房戶。

#### 元朗洋房媽廷擬月內銷售

趙國雄稱,同區將有數個新盤推出,料為買家提供多個選擇,有利加快入市決定。另外,長實於元朗屏山洋房項目媽廷亦快將公佈最新部署,有機會與世宙同步銷售,又強調兩盤客源不同。談到美國有機會12月加息,他認為,今年底加息機會不高,即使加息,也最多

只是25點子,相信對供樓負擔影響不大。

#### 九建登峰或推包上會付款

其他發展商方面,九建市務及銷售部總經理楊聰昨日表示,香港仔田灣登峰,南岸將於本週內上載樓書,最快本月中推出,首批推最少50伙,會涉及各類戶型。他稱,登峰南岸樓高28層,提供150個單位,1房戶佔75伙,實用面積232至255方呎,另設50個兩房單位,實用面積413至478方呎,及有25個開放式單位,其中3樓為特色樓層。

楊聰亦稱,該項目會如紅磡環海,東岸一樣提供包上會付款方法,但會參考有關數據,再決定有否提供高按揭成數的需要。

另外,恒地營業(一)部副總經理鄧鳳賢表示,將於馬鞍山迎海,星灣御前日上載新價單位,將於



長實趙國雄(右)表示,元朗世宙會以貼市價推出,首批會有少少折讓。左為何家欣。

本週六推售88伙,實用面積由481方呎至1,414方呎,售價介乎約700萬元至2,442萬元,以樓價計算,該批單位市價逾9億元。

新盤成交方面,卓能於荃灣壹號九龍山頂項以1,261.36萬元售出11樓C室,尖沙咀AVA 62,大角咀利奧坊·曉岸、元朗漆林及柏濶各售1伙。

## 賽西湖大廈銀主貨平手沽



賽西湖大廈7座高層C室銀主盤以呎價19,817元易手。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)二手承接乏力,有銀主貨僅錄平手離場。中原李兆霖表示,東半山賽西湖大廈7座高層C室,實用面積1,090方呎,銀主放盤僅4日,即以2,160萬元將單位易手,折合呎價19,817元。李兆霖指,原業主於2013年7月以2,100萬元買入單位,升幅只有3%。

元朗將有大量新供應壓陣,令區

內二手價受壓,中原馮根明表示,元朗采葉庭1座中層C室,面積658方呎,新近以600萬元易手,折合呎價9,119元,較市價低1成。原業主於2012年以490萬元買入單位。

美聯楊永豪表示,大圍居屋美松苑業主累減1成後,以426萬元於自由市場沽貨。涉及盛松閣高層8室,面積401方呎,呎價10,623元。

另外,十大藍籌屋苑交投連跌三個月。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出,十大屋苑10月二手買賣合約登錄錄得136宗,總值8.92億元,較9月下跌13.9%及12.2%。

#### 十大屋苑買賣歷史次低

是次宗數是創1996年1月有記錄以來歷史次低,僅高於2013年4月的132宗歷史低位,而金額是創2014年2月7.90億元後的20個月新低。

## 高力:港保數據中心首選地



左起:高力國際盧永輝、趙偉雄、嚴國樑。記者蘇洪鏞攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)資訊科技越趨為各行各業所倚重,高力國際昨日發表報告指,隨著本港經濟發展,數據中心供應遠不敷需求,不過由於政策及法律保障的差別,香港仍是不少外資企業設立數據中心的首選。

#### 外資對知識產權有要求

高力國際亞洲研究及諮詢董事盧

永輝指出,不少外資企業設數據中心的地區,目前以澳洲、印度、新加坡及香港為首選。而當下內地對數據中心需求之大,並非香港所能消化,而內地近期亦設立不少經濟特區如前海等,但仍不足以取代香港地位,因為畢竟兩地法制有差異,例如外資企業對知識產權有一定要求,而香港藉着鄰近內地的地利,對不少外企仍是設立數據中心的首選。不過倘內地進一步開放,長遠仍是最大的數據中心市場。

高力國際(香港)工業服務部高級董事趙偉雄表示,本港未來兩年半將有5幢數據中心項目落成,共提供170萬方呎樓面,即約15,000台伺服器機櫃。展望更遠期,洪水橋是另一個具發展數據中心潛力的地段,政府建議於新發展區內將約9公頃土地指定為企業和科技園,配合現代及非污染工業用途,包括數據中心。該些土地預計可提供約480萬方呎樓面。