

樓市凶兆

屯門地價5個月跌11.7%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）美國加息，本港樓市前景被看淡，連帶賣地市場亦陰雲密布。繼早前青衣地皮流標後，地政總署昨公佈，屯門掃管笏路地皮由永泰地產以10.5613億元投得，每方呎樓面地價4,008元，為市場預期下限外，與7月同區地皮相比，5個月後地價大跌11.7%。測量師直言，地皮以下限價售出，反映近期市況逆轉，相信日後多幅地皮售價亦會跟隨下調約一成，尤其地皮供應較多的新界西北區及大埔等地區。

屯門掃管笏路地皮位於樓盤星堤附近，鄰近新盤還有近月開售的嘉里滿名山。區內近年有多幅地皮招標發售，包括恒地6月以36.289億元投得的管翠路地皮，每呎樓面地價4,621元；萬科7月以約38億元投得另一幅同區掃管笏路地皮，每呎樓面地價4,567元。但昨日公佈的中標價，每方呎樓面地價竟跌至4,008元，意味着地價於短短5個月內回落11.7%。

位置偏僻有斜坡作價有折讓

理想城市企業估值部主管張聖典表示，近月整體市況轉差，連政府公佈的樓價指數亦顯著下滑，認為樓市已經轉角，故今次地價回落亦屬預期之內。他估計，今次成交價可為未來賣地市場作為指標，預測整體地價將下調約一成，尤其地皮供應較多的新界西北區及大埔區等，地價跌幅會較大，市區地跌幅會相對溫和。

他繼續分析，屯門掃管笏路地皮位置上其實較遜，位於掃管笏路的最裡面，交通不便。再者，發展商需負責維修一幅斜坡，地盤部分位置仍有泥釘殘存，發展商並須保育位於地盤中央位置的樹木，種種負面因素都影響發展商出價。

永泰 10.56 億投得建中密度住宅

此外，地皮所在的分區大綱圖更受到司法覆核挑戰，張聖典說，影響層面屬心理居多，對於地皮的實際成本支出增加不大，故反而影響地價較微。張聖典預測，地皮日後會興建分層住宅及洋房，分層每方呎售價約1.1萬元，洋房則每方呎約2萬元水平，平均則約1.4萬元至1.5萬元。

永泰地產發言人表示，屯門掃管笏路地皮為公司於屯門區內第3個發展項目，未來會發展中密度住宅，暫未有具體投資額。由於港珠澳大橋的工程發展，該一帶未來將有交通網絡連接屯門至機場等，公司對該區發展樂觀。

翻查資料，永泰地產過去亦為賣地場上的常客，於沙田九肚、大埔白石角、屯門、筲箕灣都曾經買入地皮獨資或合資發展，於屯門區亦有發展經驗，2013年中就曾以約5.6億元買入屯門小秀地皮發展。據政府公佈，屯門掃管笏地皮，佔地73,195方呎，以最高3.6倍地積比計算，可建總樓面為263,503方呎。

信置 16.9 億奪商貿地符預期

同日開標的還有一幅元朗東頭工業區宏業西街與康業街交界商貿地，由信置以16.9億元中標，可建樓面約497,620方呎，折合每方呎樓面地價約3,396元，符合市場預期。信和集團執行董事黃永光表示，投得元朗商業用地，為公司土地儲備增添了一幅優質地皮，項目將發展優質甲級商業項目，又指公司對香港的前景十分正面。

張聖典指，該區發展愈趨成熟，未來將轉型為以商業與住宅項目為主的社區，改變一貫工業區的印象，而信置於同區亦有住宅項目正在發展，對該區熟悉，預期項目未來每方呎售價約1萬元。另外，政府文件顯示，元朗商貿地的入標財團中，包括中資啟龍信息網絡、神召會元朗錦光堂等，反映市場不少企業求地若渴，百花齊放，商貿地競投前景較為穩定。

有錢任性

天匯呎價10萬成亞洲樓王

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）冰火交戰的樓市映襯着乍暖還寒的冬季，各區中小型單位一路劈價求售之際，港島超豪盤卻仍有價有市。昨天市場傳出，恒地旗下位於西半山的天匯頂層戶以近6億元獲承接，折合實用呎價逾10.3萬元，倘成交屬實，料刷新亞洲分層豪宅呎價新高，打破早前東半山傲璇呎價約9.6萬元的紀錄。

早年樓層計算及銷售掀起市場關注的超級豪宅天匯，再延續熱話，昨天市場盛傳該度頂層特色戶88樓（又稱46樓）A室沽出，單位實用面積5,732方呎，定價約6.46億元，市場料單位折實價約為5.95億元，按此計算折扣呎價約103,462元，較傲璇早前錄得的95,971元成交呎價再高出8%。

單位實用5732呎 折實5.95億

不過，至本報昨夜9時截稿，該盤的成交冊仍未有相關交易紀錄，一切以一手住宅銷售網公佈為準。倘成交屬實，料可在年底前登上亞洲分層樓王。

位於港島半山干德道39號的天匯，自2009年10月發售至今，其間多次傳出有城中名人入市，並多次挑戰亞洲分層呎價紀錄，讓市場譁然；及至2013年一手新例生效後推售步伐暫停，發展商於2013年11月上載售樓書及價單重推，延續市場熱話。

天匯為市場所詬病，乃只有34層的天匯被發現不合理跳層，其中第33層稱為第88層，令政府要屋宇署修例，新批則不准再有跳層情況。及至去年底重推，該盤推出新版樓

書，已刪除曾遭詬病的「跳層」，當中8至39樓標準樓層保持不變，惟39樓對上的5層，已更改成40至45樓（不設44樓），有別舊版樓標示的60至68樓；至於物業頂層，即今次市傳成交的樓層，現時亦改為46樓而非過去的88樓。

不合理跳層 大量單位取消交易

該度另一備受市場關注的天匯事件，乃於2010年3月被傳媒揭發首批售出的25個單位中，只有1個完成交易。從同年3月中至7月初，政府就24個未完成交易之單位先後8次去信恒地，要求恒地澄清，而恒地則先後11次回信政府。這一連串掀起的事件，成為日後港府推出過市辣招及一手銷售條例的伏筆。

據價單顯示，倘買家以公司名義買入、或為非香港永久性居民，可享最高達成交價12%的印花稅回贈，以今次成交價計算，回贈金額約7,137.1萬元。

世界分層豪宅排名

地區	項目	成交價(億元)	呎價(萬元)
摩納哥	La Belle Epoque	23.7	13.5
倫敦	One Hyde Park	17.2	13.1
香港	天匯*	5.95	10.3

*市傳成交



■天匯示範單位。資料圖片

本港分層豪宅呎價榜

屋苑	單位	實用面積(方呎)	實用呎價(元)	成交價(億元)
西半山天匯	88樓A室*	5732	103462	約5.95
東半山傲璇	地下連一樓複式A室	5188	95971	4.979
東半山傲璇	地下連一樓複式B室	4819	95372	4.596
東半山傲璇	12樓	5444	93608	5.096
西半山天匯	45樓A室	4664	92857	4.33

*市傳成交

製表：蘇洪鏘

資料來源：成交記錄冊、市場消息

嘉湖造價低見三球

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）藍籌屋苑大幅讓價沽貨個案延續，天水圍嘉湖山莊造價低至300萬元，成為屋苑今年次低成交。市場消息指，美湖居8座低層E室兩房戶，實用面積441方呎，作價300萬元易主，折合呎價6,803元，僅次於今年10月一宗260萬元的成交，今年初同座一個低層戶的350萬元造價，跌價14%。

淘大花園減一成半沽

牛頭角淘大花園有業主減價一成半沽貨，港置楊樹彬表示，涉及L座中層2室，實用面積約356方呎，業主原叫價約500萬元，由於看淡後市，經多次減價後，最終以約424萬元售出單位，折合呎價約11,910元。

中原柳發利表示，馬鞍山新港城日前錄得Q座高層05室易手，實用面積361方呎，原業主於10月時開價480萬元，最後減至以414.8萬元沽出單位，單位累減

14%或65.2萬元，折合呎價11,490元。同區的銀湖·天峰錄低市價成交，美聯張栢華表示，涉及2座中層H室成交，實用面積約為604方呎，原業主早前開價730萬元，最終減至約676.8萬元沽貨，折合呎價約為11,205元，低市價約半成。

海怡半島劈逾一球成交

鴨洲海怡半島錄劈價逾「一球」的成交，美聯林潤強表示，涉及16座中層E室，實用面積約為864方呎，原業主叫價由約1,630萬元，減價約150萬元至1,480萬元易手，折合呎價約為17,130元。中原袁顯岸表示，紅磡海逸豪園8座高層F及G室，實用面積合共1,090方呎，單位於11月以1,750萬元放售，最終以1,498萬元成交，累減252萬元，減幅達14.4%，折合呎價13,743元。

物流張減15%放售尖咀舖

香港文匯報訊 近半年受零售市道影響，舖市投資氣氛一般，令個別投資者放售舖位時，叫價開始回軟，漸見有業主減價放售個案，其中尖沙咀山林道一籃子地舖，以低於意向價約三成功績沽出後，新近張姓資深投資者因應市況再度調整叫價，將尖沙咀香檳大廈地舖再推出市場，意向價約1.18億元，減幅約15%。

意向價約1.18億元

中原(工商舖)程海蛟表示，今番放售物業位於尖沙咀加拿分道46號香檳大廈地舖，面積約1,717平方呎，意

向價約1.18億元，平均呎價約6.8萬元。上址分前、後舖，前舖租客為連鎖甜品店甜牙牙，月租約23.9萬元，租期將於2017年8月屆滿；而後舖則被鐘錶客以月租約8萬元承租，租約將於2016年3月到期。舖位每月租金總收入約31.9萬元，故按現時意向價計算，新買家可享約3.2%回報率。

據悉，該舖業主為民生物流老闆張順宜，於2011年尾以約4,300萬元購入，早前曾以意向價1.38億元推出市場放售，惟洽購反應未如理想，現把叫價調低至1.18億元推出市場，減幅約14.5%。

「港人港樓」喜雅特色戶招標

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）房協長沙灣「港人港樓」喜雅，昨日上載銷售安排及公開招標公告，以招標形式推出最後一伙1座35樓及36樓D室特色複式單位，實用面積1,442方呎，連267方呎平台，招標期由本月28起，至30日中午截標。房協表示，會參考現時市場價

蔚林洋房1920萬元沽

市場消息指昨一手市場僅錄約4宗成交，除了另稿提及的西半山天匯，還包括新世界旗下位於元朗的蔚林，沽出H6花園洋房連雙車位，格及上次售出的其他特色單位成交價以釐定售價。

作價約1,919.8萬元，實用面積2,028方呎，折合呎價約9,466元。

該盤自開售以來，累售93伙，佔全部單位近95%，為發展商套現逾5億元；所有分層單位已全數沽清，僅餘5幢花園洋房可供發售。另外，長實旗下元朗世宙、會德豐旗下將軍澳CAPRI亦錄承接。

華龍一號 核電「芯」驕傲



● 2015年12月，華龍一號示範機組在廣西防城港開工

● 上世紀90年代，中國大陸結束無核電的歷史

● 邁入21世紀，我國核電事業安全高效發展

● 上世紀50年代，人類開始利用核能發電

祝賀華龍一號防城港示範機組開工

- 華龍一號是中國研發的具有自主知識產權的三代核電技術，其安全性和性能指標均達到國際先進水平。
- 防城港核電二期工程採用華龍一號三代核電技術，是英國布拉德韋爾 B 項目的參考電站。
- 華龍一號防城港示範機組的開工建設，是我國核電「走出去」的里程碑事件，標誌著我國核電開啟了「造船出海」的新時代。

中廣核旗下三大在港上市公司

中廣核電力	1816.HK
中廣核新能源	1811.HK
中廣核礦業	1164.HK

