

平過屯門

# 萬科「執雞價」奪深水埗地

## 每呎地價 4249 元 13 億低預期下限 5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)元朗地皮上月剛剛流標收場,日前有業界人士悲觀預測今年地價會跌得快過樓價。言猶在耳,昨日開標的深水埗福榮街商住地立即應驗。地政總署宣佈內房龍頭萬科以約 13.06 億元中標,低過市場預期下限 5% 外,每方呎樓面地價竟然只是 4,249 元,較去年同由萬科中標的屯門掃管笏呎價更低。有測量師直言,今次市區地低價成交,反映政府為免再有地皮流標影響供應,已開始下調地價。

深水埗福榮街商住地皮於上周五截標,多達 18 間財團入標,市場競爭相當激烈,可惜未能令造價出現驚喜。昨日地政總署公佈,地皮造價竟然只得 13.06 億元,樓面地價 4,249 元,低過市場預期下限 13.8 億元約 5.3%。更令市場憂慮是,這是 18 間入標財團所出的最高價,意味其餘 17 間財團出價更低於此水平。消息指有財團出價低過每呎 4,000 元。

### 本地發展商睇淡後市

日前,立法會議員謝偉銓與新任香港測量師學會會長劉振江均認為,在建築費未上升下,面對加息、後市供應上升等因素,未來地價下跌速度會較樓價更快,今次可謂不幸言中。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為,項目位處市區,亦近地鐵站,今次以估價下限中標,一定程度反映近期市況及發展商對後市睇淡,預料日後地價將隨大市逐步回落。

美聯測量師行董事林子彬表示,今次成交價遜於市場預期,顯示樓價有下調壓力下,地價亦相對有下調的跡象。中原測量師行執行董事張競達

更直言,今次地皮成交價有機會影響未來幾幅土地的招標情況,結果亦反映政府為免再有地皮流標影響供應,已開始下調地價。

### 萬科:仍積極參與投地

萬科置業地產發展業務部助理董事林力山透露,項目的總投資額約 30 億元,將興建兩房至三房的戶型,最快兩年後可以開售。問到有評論認為今年地價跌幅或較住宅更多,他表示,市場對樓市仍然有需求,由於地皮要不少公用設施都計入總樓面,公司認為今次中標價已屬合理水平,強調未來仍會積極參與投地。

萬科近年在香港積極投地,已非當日吳下阿蒙。翻查資料,公司去年 7 月就以約 38.22 億元投得屯門掃管笏路住宅地,樓面地價約 4,541 元,這意味着今次中標的深水埗地,連當日屯門地價都不如。而目前萬科於香港的土地儲備已有 4 幅,除深水埗住宅地,其餘三幅分別位於屯門、灣仔,以及與新世界合作發展的荃灣西項目,可說在香港已站穩陣腳。



有消息指,有財團出價低過 4,000 元競標深水埗福榮街、營盤街與福華街交界商住地。

■ 地盤面積	34,154 方呎
■ 可建總樓面 (住用樓面)	307,388 方呎
■ 住宅供應	最高 256,151 方呎
■ 賣地條款	300 伙
1、發展商需建垃圾收集站,面積 7,986 方呎,政府將付 5,280 萬元	
2、發展商需建公眾停車場,可容納 70 架汽車及 7 架電單車	
3、垃圾站與停車場樓面預計入總樓面	
4、項目最低三層將用作非工業發展	

**出手價貫徹「神秘密碼」**

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)萬科去年 7 月以 38.22021036 億元買入屯門掃管笏住宅地,昨日再下一城,以 13.062202 億元買入深水埗福榮街商住地。聰明的讀者留意到兩個地價有可關連之處了嗎?原來數字隱藏萬科企業(2202)、萬科置業海外(1036)兩串數字。

**官方回應「計數出來」**

萬科置業地產發展業務部助理董事林力山昨日接受本報訪問時,被問到這串「神秘密碼」的含義,他堅稱只是「計數出來」,與去年 7 月萬科中標屯門地時,回覆記者的答案是一模一樣。

不過,兩次中標價中都隱藏「1036」及「2202」兩組數字,難免讓別人諸多聯想。記者於是又問林力山,會否擔心往後有其他發展商會用這兩串數字去猜測萬科的出價?他笑稱不會擔心,又再次錄音機般重複說:「都係計數出嚟。」令小記也不忍心再追問。

神秘數字意義何在?小記已盡力去問,可惜仍不得而知,就留給讀者多點想像空間吧。

## 荔枝山宅地估值下調兩成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)深水埗地皮低價成交,不少測量師昨日即時調低明天截標的大埔荔枝山山塘路住宅用地估值。中原地產測量師張競達表示,地皮剪裁有困難,預計地皮只有 5 份至 6 份標書,估值則由早前預計每呎樓面地價 4,000 元調低 800 元或 20% 至 3,200 元,地價約 36.89 億元。美聯測量師行董事林子彬亦指出,項目發展規模

頗大,加上受到司法覆核影響,故投資風險較高,預計入標財團會與大型發展商為主,而且受到市況轉差影響,地皮估值較去年 9 月底估計調低約半成至約 43.8 億元,每呎樓面地價約為 3,800 元。

政府文件顯示,大埔荔枝山山塘路地皮面積達到 40.58 萬方呎,預料可建樓面 115.28 萬方呎,料提供約 1,785 伙,作中低密度發展。

## 九龍豪宅盤新春對撼爭客



新地雷霆(左)表示,發展商一齊推盤可喚起豪宅買家注意,料各盤均可錄理想成績。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)多個新盤計劃新春後開盤,其中九龍區君柏及天鑄 2 期將齊亮相爭客,而元朗映御售樓書有機會新春前上載,示範單位料農曆新年後開放,最快正月十五前開售。

長實地產投資董事黃思聰表示,亞皆老街君柏將於日內上載樓書,最快農曆新年後開放示範單位及公佈首張價單,擬月內開售。他指出,該盤共有 228 伙,

全部四房雙套間隔,80% 單位設有家庭室,示範單位將參照項目 3 座 18 樓 A 室,實用面積 1,624 方呎。對於鄰近有多個項目醞釀開售,他指出,由於各盤貨種及客源均不同,多個盤部署推售會吸引市場聚焦。

新地副董事總經理雷霆指出,何文田天鑄第 2 期將於下月初開售,示範單位及樓書正在趕製中,料農曆新年後開放及派發。新地代理助理總經理胡致遠表示,天鑄第 2 期的單位面積較第 1 期大,全數單位屬 3、4 房間隔,45% 為 4 房連套房及「L」廳設計。資料顯示,天鑄第 2 期共有 271 伙。

### 嘉里何文田皓啟下季推

嘉里於何文田常盛街百億地王項目取名「皓啟」,嘉里發展執行董事朱葉培表示,皓啟預料 3 月至 4 月可取得預售同意書,下季推售,首批單位不少於 300 伙。他指出,該盤共有 1,429 伙,提供 1 房至 4 房單位,當中約 85% 為 2 至 3 房間隔,2 房單位實用面積 500 餘方呎,3 房戶約 800 至 1,050 方呎,全盤市值料近 300 億元。他稱,該盤訂價會參考同區新盤及旗下九龍塘義德道項目及何文田傲名,公司不會急於推售

全數單位,會分期推售。對於同區多個新盤陸續推售,他表示,每塊地各有特色,定位不同,可凝聚注意力。

### 元朗映御短期內上載樓書

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示,元朗映御售樓書有機會新春假期前上網,示範單位料農曆新年後開放,最快正月十五前推售。該盤現正於元朗 YOHO MALL 進行為期 1 個月路演,稍後會考慮於西鐵沿線其他地點進行路演。

此外,九龍建業昨停售旺角 MacPherson Residence 兩個附設傢俬的複式單位,並會於本週日起全面取消第一按揭方案。九建楊聰永表示,整個項目只有不足 5% 的買家選用一按,不排除農曆年後調整集團其他項目的一按方案。

### 內地客半億入市售

永義國際於何文田萬龍以 5,138.6 萬元售出 10 樓 A 室,實用面積 1,813 方呎,呎價約 28,343 元,買家為一名內地客。

## 上月 4 樓花申預售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日公佈,1 月新申請預售樓花同意書項目涉及 4 個,涉及約 1,351 伙,其中最大規模為嘉華啟德第 11 區 2 號地盤,提供 924 伙,預計 2018 年 10 月落成。另外,新地前北角郵綜合發展項目第 1 期,合共 355 伙亦剛申請預售樓花,最快明年 6 月落成。

政府文件顯示,其餘兩個新申請預售樓花的項目,分別為南豐深灣徑項目,涉及 54 伙,最快為 2018 年 4 月落成。另一個為建灝地產的富盛街項目「18 逸品」,共 18 伙,最快

為 2017 年 2 月底落成,為公司於香港推售新盤的「頭炮」。

另外,地政總署上月共批出 3 份住宅預售樓花同意書,涉及 1,553 伙,包括沙田綠怡雅苑(1,020 伙)、元朗映御(523 伙)及九龍海榮路 62 號(10 伙)。比對下,今年 1 月批出較去年 12 月的 1,424 伙升 9%。

### 1553 住宅獲批預售

由於新申請項目得以彌補批出的樓花單位數量,令 1 月待批單位數目仍有 10,520 伙,按月僅微跌 1.8%。

## 九倉財團 51 億輕取北京地王

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)昨天北京一幅地王駝房營村地皮推出拍賣,由本港發展商九龍倉(0004)等組成的財團僅承第一口價便以 51 億餘元(人民幣,下同)奪得,每平米樓面僅約 5 萬元,較市場預期低出至少三成。

### 一口價中標 低預期三成

昨日推出拍賣的北京駝房營村地皮,佔地 61,023 平米,可建樓面為 123,983 平米,掛牌出讓起始價為 50.35 億元,剔除非商品房住宅部分之後,實際起標樓面價每平米 5.4 萬元。駝房營村地塊共吸引

泰禾、萬科、九龍倉財團、招商夥拍首創的財團等前來捧場。不過,由九倉與綠城中國(3900)、中交集團組成的財團以 51.35 億元承價後,遲遲無人承第二口價,最終全場僅有 1 輪舉牌便拍出地皮,現場一片嘩然。此前,業界預計該地皮造價每平米樓面可達 7 萬元至 8 萬元,今次成交價較此低出至少三成。

資料顯示,駝房營村地塊位於朝陽區將台板塊,是繼大望京地王後,近 6 年出現的第二宗朝陽區五環內宅地,上一宗宅地便是融創摘取的農展館地王,最高入市價達到每平米 35 萬元。

## 兆軒苑銀主盤低市價兩成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)不少業主臨近歲晚急於將單位套現,不惜擴大議幅求售。屯門兆軒苑一個七按銀主盤,較市價低出兩成成交。中原地產伍遠帆表示,涉及 B 座中層 12 室,實用面積 544 方呎,銀主於自由市場以 300 萬元沽出,折合呎價 5,515 元,較對上一次同類單位成交價低出 21%。若相比銀行估價約 360 萬元,成交價仍低約 17%。

伍遠帆續指,業主於 2005 年以 78 萬元買入單位,單位於 2011 年開始有財務借貸,至今已 7 個借貸記錄,最終淪為銀行銀主盤,迄今轉手物業賬面升值 2.8 倍。

### 翠豐臺 479 呎造價跌百萬

至於私樓市場持續出現新低成交個案,美聯物業徐偉業表示,荃灣翠豐臺 2 座中層 A 室,實用面積約為 479 方呎,造價僅約 450 萬元,呎價 9,395 元,創屋苑約 1 年半新低,而對上同類成交價可達 550 萬元,今次成交較高峰期低出「一球」。而據各大銀行網上估價,該單位估值最可達 534 萬元,今次成交低估價達 16%。

有業主將近年買入的新盤套現,僅微賺離場。中原地產柳發利表示,馬鞍山迎海一期 5 座中層 A 室易手,實用面積 496 方呎,作價 590 萬元沽出單位,折合呎價 11,895 元。原業主則於 2012 年 10 月以 516 萬元購入單位,持貨約 4 年,物業期內賬面升值 14%,料扣除使費後僅微賺。

沙田第一城則有兩房單位扣除使費後僅賺 15 萬元。世紀 21 周淑萍表示,涉及 37 座低層 F 室,實用 284 方呎,作價 353.8 萬元成交,折合呎價 12,458 元。原業主於 2013 年以 325 萬元購入,剛過額印期,扣除使費後料賺約 15 萬元。

### 上月二手均價跌近 100 萬

樓價回軟之下,二手住宅平均註冊金額亦隨回落,美聯物業房地產數據及研究中心昨日綜合土地註冊處資料顯示,今年 1 月二手住宅註冊量錄 1,658 宗,涉及金額約 96.9 億元,每宗平均約 584 萬元。該數字對比去年 9 月高位時平均每宗約 680 萬元減少近百萬元,其間累積下跌約 14%,創一年新低,回落至接近去年 1 月水平。



沙田第一城有兩房單位業主扣除使費後僅賺 15 萬元。資料圖片

## 海洋公園酒店 信置成首選投標者

香港文匯報訊 尖沙咀置業及信和置業昨日宣佈,海洋公園公司昨日選定間接由信置持有 60% 權益和帝國集團控股持有 40% 權益的合營企業栢聯(香港)為其公開招標之首選投標者,為其規劃、設計、融資、建設、發展、營運、管理及保養擬坐落於海洋公園範圍內並位於布廠灣與大樹灣之間的一幅土地上之酒店(富麗敦海洋公園酒店)。而合營企業對該項目的預期資本承擔總額約 30 億元。

### 資本總承擔 30 億

作為首選投標者,合營企業須向有關規劃審批機構提呈審批,務求在不遲於今年 8 月 2 日或海洋公園決定之較長期間內符合城市規劃委員會就發展富麗敦海洋公園酒店所提出的各項規劃許可條件。當符合所有規劃許可條件及建築圖則獲審批後,海洋公園董事局將決定公開招標之最終中標者。

據悉,帝國集團控股由新鴻基地產前主席郭炳湘及相關人士持有。

海洋公園發言人昨表示,該酒店項目原稱漁人碼頭酒店,信置等期望改稱為富麗敦海洋公園酒店,當首選投資者符合所有規劃許可條件,加上整體建築計劃獲通過後,海洋公園董事局將確定中標者及富麗敦海洋公園酒店之發展商。

富麗敦地總經理 Giovanni Vitale 表示,非常高興有機會與海洋公園合作,發展及營運富麗敦海洋公園酒店。

## 代理人數上月終見回落

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市成交量價齊跌,攀升多月的地產代理人數亦終於從歷史高位回落。據地監局昨日公佈最新數字,截至 1 月底,本港代理持牌人數回落至 37,469 人,按月減少約 0.3%,結束 12 個月連升。

### 平均 12 人爭 1 宗生意

去年 12 月底本港代理人數達 37,568 人,連續 3 個月刷新歷史新高,不過踏入 2016 年便終告回落。本港代理持牌人數截至上月底回落至 37,469 人,以 1 月整體樓宇買賣登記 3123 宗推算,平均每 12 個代理爭 1 宗成交,業界競爭之劇依舊。

據地監局數據,現時 37,469 個持牌代理中,持營業員牌照(S 牌)有 20,313 個,按月減少 12 個或 0.06%。至於地產代理牌照(E 牌)上月有 17,156 個,按月減少 0.5%。地產代理(公司)牌照亦由去年 12 月的 3,256 個,減少 0.6% 至 3,237 個。