

賤賣豪宅地 赤柱呎價萬二

平青山公路地 17% 建灝低下限 27% 中標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市進入「真冰河」時期，連一向硬淨的超級豪宅市場，地價亦大幅倒退。地政總署昨日公佈，建灝地產以28.11億元投得赤柱黃麻角道地，樓面地價每呎約1.24萬元，低市場預期下限1.7萬元26.85%外，也平過廿年前的同區富豪海灣的地價約3%，更平過去年屯門青山公路地皮17.6%。

今年以來住宅地成交記錄

地點	總樓面 (方呎)	地價 (億元)	每呎樓面 地價(元)	中標財團	備註
元朗凹頭	367,569			流標	
深水埗福榮街	307,388	13.06	4,249	萬科	低市場預期下限5%
大埔荔枝山 山塘路	1,152,824	21.3	1,848	中國海外	低市場預期下限42.25%、 官地買賣逾1年半以來新低
何文田常盛街	586,035	63.81	10,889	高銀金融	貼近市場預期下限
赤柱黃麻角道	226,044	28.11	12,436	建灝地產	低市場預期下限26.85%
將軍澳日出康城 10期	811,606	16.59	2,044	南豐	3個月內區內補地價跌 19.7%

註：日出康城10期為補地價

製表：記者 顏倫樂

近月賣地市場被一股陰霾籠罩，地皮造價一幅低過一幅。最新公佈的赤柱黃麻角道地，成交價只得28.11億元，以項目可建樓面約226,044方呎計，每呎樓面地價竟只需12,436元。更需留意的是，今趟中標財團為建灝地產，擊敗11個財團，包括新地、長實、信置、恒地及會德豐等，意味這班大型地產商出價更低。

平過廿年前富豪海灣

翻查同區賣地記錄，該地皮相比旁邊富豪海灣1997年批出的價錢竟然還低約3%，時光恍如返到廿年前，可謂撼動全城。回想當年，百利保夥拍中海以55億元高價投得赤柱黃麻角道地皮，即現時富豪海灣，當時樓面呎價達1.28萬元，惟受到金融風暴樓價大瀉拖累，財團後來須大幅

撥備，甚至出現財困，幾經艱辛捱過，至近年才得以善價而沽。

雖然低價中標，但建灝對項目仍相當「揀本」，總投資額約60億元，業界料落成後每呎實用面積售價仍達3.5萬元。

測量師跌眼鏡感意外

與近期的豪宅地價作比較，去年底賭王四太梁安琪旗下尚嘉，以5.48億元投得的元朗牛潭尾新潭路地皮，每呎樓面地價12,119元；保利以17.3億元投得的屯門青山公路青山灣段地皮，每呎樓面地價15,095元。換言之，今次赤柱傳統區的超級豪宅地，身價竟跌至與新界西北區地皮相若，甚至更平。

即使只與赤柱地價相比，今次亦為2003年大昌以每呎樓面地價3,330元投得赤柱環

角道地皮（已落成環角道33號）後，近13年新低。多位測量師對於今次地皮竟然以低價批出都感相當意外，美聯測量師行董事林子彬指，發展商需要負責大範圍的山坡維護及進行勘察等，增加項目成本及風險，導致出價偏向審慎，成交價亦與市場估值有頗大的落差，遠低預期。

斜坡維護或影響出價

林子彬估計，今次地皮低價成交，將對區內市場有一定影響。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，今次地皮的中標價較預期低，估計是地盤附近配套不太完善及位置不是南區第一線，另外加上建築上難度增加發展成本，周邊的斜坡亦要保養及維修，估計項目建成後售價約3.5萬元起。

黃麻角道豪宅地皮位置



■新地、長實及恒地等大型地產商對黃麻角地出價更低。記者 張偉民 攝



發展商 Bossini 家族 總投資 60 億

持有屯門啓德地皮

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）建灝地產首席行政總裁羅建一昨日表示，地皮造價合理，可供發展成為低密度超級豪宅，預計總投資額不少於60億元。以此推算，項目日後每呎樓面成本價為26,544元。

羅建一解釋指，港島區豪宅用地一直短缺，特別是南區傳統一線地段，更加是一地難求。再加上地皮位處臨海地段，地盤面積大，附近全是低密度豪宅項目，可供發展成為低密度超級豪宅。公司預計總投資額不少於60億元。

由新加坡回歸本港發展的建灝地產，公司創辦人為服裝連鎖品牌堡獅龍（Bossini）家族已故創辦人羅定邦之子羅家駒及其兒子羅建一。公司近年積極投地，銳意扎根香港發展地產王國。近年一共於賣地市場進賬兩幅用地，包括2013年3月以5,320萬元投得的屯門虎地富盛街地皮，以及2014年2月以29.11億元投得啟德第11區1號地盤，今次為首度中標豪宅地。

維港星岸深圳尋客



■長實地產郭子威(左)表示，維港·星岸本周末將再到深圳舉辦超過15場推介會。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股市回穩，樓市交投轉旺，新盤爭相出擊。消息指，長實於九龍亞皆老街君柏標準戶今日開價，系內紅磡維港·星岸將在本周末於深圳推介。至於新地於將軍澳海天晉昨日上載售樓說明書，有機會月底前開售。另外，嘉華於元朗朗屏8號落實在本周六發售338伙。長實地產投資董事郭子威表示，維港·星岸於本月已售出近20伙，成交金額共約4億，內地客佔約一半。他稱，項目本周末將再到深圳舉辦超過15場推介會，希望可

吸引內地客於復活節假期來港選購。該盤已累售128伙，套現32億元。

新地副董事總經理雷霆昨指出，將軍澳海天晉已獲批預售樓花同意書，昨日已上載售樓書，最快周內開價，有機會月底前開售。

朗8周六發售 338 伙

嘉華國際集團總經理(香港地產)溫偉明宣佈，元朗朗屏8號昨上載銷售安排，將於本周六開售首輪338伙。根據銷售安排顯示，會分A、B組登記，A組為買2伙或以上，B組為買1伙，公司登記者只可買1伙，周五及周六分作首輪及次輪抽籤，決定揀樓次序。

敦皓或加推特色戶

此外，負責銷售及推廣豐泰地產於西半山干德道敦皓的阿米巴國際董事黎漢群表示，敦皓已售出6伙，平均呎價31,407元。由於個別買家有意再增購單位，不排除短期內加推單位招標形式發售，或包括特色戶，個別單位或會適當調升售價。

世宙單日售出 16 伙

至於戰況激烈的元朗區方面，長實世宙昨日推售36伙，在提供最多40萬元現金回贈下，消息指，售出16伙，包括10伙2房戶及6伙3房戶，平均呎價11,554元。

恒地、新世界及培新集團合作發展的馬鞍山迎海·御峰昨晚天開售31伙，至少售出22伙，其中A節時段合共售出7伙單位，分別有四組買家選購兩伙單位或特色單位，首名買家斥資約7,000萬元購入9座頂層天台連泳池單位及9座極高層單位連車位，而B節時段於首1小時已揀選單位15伙，發展商將積極考慮於短期內加推單位。

另外，信置大埔逸瓏灣II大廈沽出第6座9樓B室，實用面積1,672方呎，折實售價3,111萬元。至於釐滙2期則沽出2伙。英皇西營盤維港峰昨以1,651.4萬元售出18樓C室，面積542方呎。至於南豐於東涌昇薈以3,675萬元售出3號屋，面積2,529方呎，另又售出1伙3房戶。

光超台銀主盤劈 130 萬



■北角豪廷峰兩房單位劈價12%，以900萬元易手。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）大型屋苑造價再下試新低，已淪為銀主盤的也要一減再減才能吸引人人市。中原豪宅林志達表示，炮台山光超台A座中層2室，實用面積811方呎，屬三按物業，去年9月淪為銀主盤，開價1,000萬元，不久接獲多組買家洽購，銀主原不肯減價沽貨，最終在近期樓市轉勢下，大減130萬元以870萬元沽出，折合呎價10,727元。近期主要銀行就上址估價1,030萬元，是次成交價低約15%。

鄰近地區方面，北角豪廷峰兩房劈價12%以900萬元易手。世紀21北山地產嚴智賢表示，1座高層C室，實用面積582方呎，2房間隔，原業主開價1,028萬元，放盤約半年，終劈價128萬元，單位以900萬元沽出，減幅逾12%，呎價15,464元，屬市價。

青怡兩房 3 年升 11%

至於青衣青怡花園兩房戶入場價下調至400萬元以下，中原地產陳輝麟表示，成交涉及4座低層F室，實用面積343方呎，兩房間隔，原業主剛剛3年的特別印花稅

（SSD）期限鬆綁，即以355萬元沽出，折合呎價10,350元，累減幅度達15%，持貨3年賬面獲利35萬元，單位僅升值11%。

世紀21物業魏仕良表示，將軍澳東港城3座中層B室成交，實用面積466方呎，成交價482萬元，呎價10,343元，其造價破該屋苑近1年半新低。美聯物業熊建明表示，馬灣珀麗灣15座低層A室成交，實用面積523方呎，以420萬元成交，呎價約為8,031元，重返2014年初價位。

中原地產馮澤源表示，大圍金禧花園最新錄2座高層D室易手，面積340方呎，以413萬元沽出，呎價12,147元。原業主於持貨剛3年約滿SSD，是次沽出單位賬面獲利29萬元離場，單位升值7.6%。

海典居半年累減 14%

世紀21奇豐物業梁榮貴表示，馬鞍山海典居錄本月首宗成交，單位為2座高層B室，面積1,066方呎，原業主開價1,340萬元，放盤半年劈價190萬元，終以1,150萬元沽出，呎價10,788元，低市價約10%。

新世界屯門地補地價 2 億

活化工廈申請衝高峰

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公佈最新補地價批出情況，其中新世界旗下屯門鄉事會路用地，批出契約修訂補地價2.0998億元。該項目位置毗鄰金蘭閣及興發大廈，現時正在施工，按地皮交易涉及的住宅樓面總面積70,106方呎計算，每方呎補地價約2,995元，將會作「住宅(甲類)」用途。

此外，近月政府亦批出2份較大金額的換地補地價。旺角砵蘭街地皮，佔地3,541方呎，補地價8,981萬元，將作「住宅(甲類)」用途。另一幅位於元朗大旗嶺地皮，佔地約6,135方呎，補地價3,926萬元，將會作「住宅(乙類)」用途。

另外，由於工廈活化計劃於本月結束，地政總署昨日公佈2月全幢活化工廈申請衝到歷史最高峰，一共收到13宗工廈申請，按月升三成，擬全幢活化改裝，打破去年12月錄得11宗申請的舊紀錄。

該13宗申請，8宗來自九龍區，其餘5宗來自新界區。雖然多了許多申請個案，但地政總署上月只簽立一宗特別豁免書，為香港興業荃灣中國染廠大廈，涉及新用途包括食肆、迷你倉及辦公室等，發展商早前已公佈翻新後將命名為「8咪半」。

戴行：樓價上半年再挫一成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）戴德梁行昨日表示，初步數據顯示3月香港的住宅成交量按月增加約15%，不過預計中小型住宅樓價跌勢持續，在今年6月底前樓價仍有一成跌幅。

本月市場非「小陽春」

戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻說，據該行數據，3月至今的住宅成交按月上升15%至20%，較2月1,807宗的歷史新低雖然稍有改善，不過「未至於小陽春，僅是正常表現」，預計年中中小型

單位樓價將再跌一成，而豪宅市場則會持平。陶汝鴻續指，今年樓價還要看多方面因素，包括股市、宏觀經濟、利率等。另邊廂，發展商繼續以稅務補貼及按揭優惠等，預計繼續搶佔二手市場購買力。

至於物業投資市場方面，戴德梁行香港投資及顧問服務部董事葉建均表示，投資者對香港寫字樓租金走勢及回報仍然樂觀，加上海外及中國的投資市場欠佳，故資金寧留在香港投資。而零售街舖方面，零售業疲弱，拖累街舖租金，業主必須提供較大折讓方能吸引承接。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍灣 MegaBox 於今日起至5月2日舉行迪士尼花蛋出遊活動。MegaBox 總監文靜芝預期，今年復活節商場人流及營業額比平日將增加10%至20%。另外，今年首兩個月商場營業額按年升5%至8%，而今年租約到期的租戶大部分已續租或有新租戶，租金仍有雙位數字升幅。