沙田屯門2地 收20標書遜預期

港商進取出價抗內房爭地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、實習記者 馬迪帆）兩幅分別位於沙田多石及屯門青山灣段新界地皮昨日截標，地政總署公佈，兩地收到11份及9份標書，反應遜預期。測量師表示，入標數量較預期少，相信因未來新界區供應多，發展商選擇地皮更謹慎有關，又相信今次高價搶兩地的機會不大。不過，近期中資高價來港買地，昨日有發展商坦言最近個別財團「好犀利」，所以出價會更進取。

地政總署公佈，昨日沙田多石地收到11份標書，屯門青山灣段地收到9份。現場所見，入標財團包括新地、長實、會德豐等。有不少財團都選擇合資，包括宏安、錦華這對「老拍檔」，繼之前合作發展馬鞍山項目，昨日再合作入標沙田多石地盤；萬科、永泰亦再次攜手出擊。另消息指，香港小輪繼續夥拍郭炳湘旗下帝國集團入標。

遠東不擔心扯高地價

遠東發展昨日只入標沙田地皮，遠東發展地產部總經理朱寶林認為項目景觀開揚，市場有用家需求，所以有興趣。問到最近內地發展商來港爭地會否扯高地價時，他表示並不擔心，認為只是個別情況，而未來出售時仍然要用市價發售，惟亦坦言今次出價進取，「你見近排發展商都好犀利」。

另一發展商宏安地產，行政總裁黃耀雄亦表示，集團已入標沙田多石街地皮，且會較積極競投20億元以下的土地。

至於英皇集團兩幅地皮都有入標，一幅獨資，一幅合資。其中，獨資入標的為屯門青山灣段地皮。英皇高級物業主任劉超群稱，項目鄰近哈羅國際學校，區內基建成熟，未來更有港珠澳大橋的效應，再加上集團在同區有2個住宅項目，相信有協同效應。雖然海景方面有遮擋，但已計算入出價內。

英皇合資競逐沙田地

另一幅沙田多石街地皮英皇則選擇合資。英皇集團高級物業主任蔡宏基說，地盤環境清靜，適合發展中低密度的住宅，雖然要維修斜坡，但相關因素已反映在出價上。對於最近多了中資來港投地，他認為更多發展商進入香港市場投地屬好事，對後市審慎樂觀。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，昨日入標數量較預期少，相信因未來新界區供應多，發展商選擇地皮更謹慎有關，相信兩地被搶高機會不大。

資料顯示，沙田多石地盤鄰近水泉澳邨，可建樓面約434,004方呎。地皮近半位置現為斜坡，發展商亦需要負責項目西面一幅斜坡的維修。另一幅屯門第48區青山公路青山灣段地皮，鄰近黃金海岸，附近亦有國際學校，可建樓面約663,062方呎，估計將發展中低密度住宅。由於前方為黃金海岸，料海景將被遮擋。

九肚麗坪路地招標

另外，地政總署昨日同步公佈將推出沙田九肚麗坪路地皮招標，地盤面積67,802方呎，可建總樓面244,084方呎。賣地章程顯示，發展商需負責項目北方一幅較地皮面積略小的斜坡維修，又要為斜坡毗鄰的一幅少於20萬方呎天然山坡進行岩土勘察等，相信影響發展商出價。理想城市集團對地皮估值為13.4億元，每呎樓面地價5,500元。

■遠東發展地產部總經理朱寶林 實習記者馬迪帆 攝

■萬科及永泰代表 實習記者馬迪帆 攝

■嘉華國際香港地產發展及租務總監尹紫薇 實習記者馬迪帆 攝

兩幅截標地皮小檔案

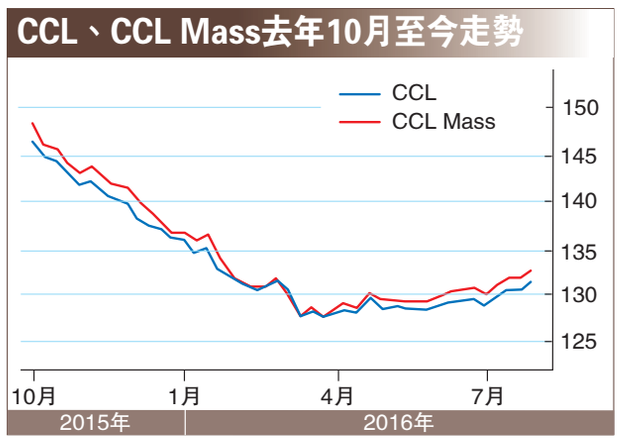
沙田多石	位置	屯門第48區青山公路青山灣段
145,314方呎	地盤面積	165,766方呎
3	地積比率	4
434,004方呎	可建樓面	663,062方呎
11.7億–17.4億元	市場估值	19.9億–23.2億元
2,700–4,000元	每呎樓面地價	3,000–3,500元
11	標書數量	9
宏安及錦華、萬科及永泰、英皇、會德豐、長實、信置、遠東發展、富豪國際、新地	入標財團	嘉華、英皇(合資)、長實、信置、會德豐、富豪國際、新地、香港小輪及帝國集團

製表：記者 顏倫樂

資金湧入加速回暖 樓價指數22周新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市升幅加快，中原城市領先指數CCL最新報131.34點，創22周(約5.5個月)新高，按周上升0.67%。

CCL、CCL Mass去年10月至今走勢



四大指數，包括CCL、CCL Mass、CCL(中小型單位)及CCL(大型單位)亦齊升，是英國公投脫歐後4周以來第3次齊升。該行預測第三季CCL有可能回升至年初約135點水平。業界指，自脫歐消息後本港樓市受惠資金湧入，火速回暖，新盤亦趁機空群而出，誘發積累多時的購買力釋放，導致近期樓價止跌回升。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，四大指數中，CCL在近四周已累升1.93%，CCL(中小型單位)更急升2.07%，為近四周升幅最多的樓價指數類別。他認為，本港樓價回升速度明顯加快，預期第三季CCL目標135點，回到今年初的水平。

據該行資料，CCL Mass報132.59點，創27周新高，按周上升0.61%；CCL(中小型單位)報131.07點，亦創27周新高，上升0.78%。CCL(大型單位)報132.69點，創12周新高，上升0.14%。

新界東升幅最明顯

四區指數則三升一跌，其中新界東CCL Mass升幅最明顯，最新報139.19點，創27周新高，按周升1.85%，連升4周共3.01%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，自英國公投脫歐後，本港樓市受惠資金湧入，火速回暖，新盤空群而出，誘發積累多時的購買力釋放。他續說，上月一手成交多達1,400宗，二手市場有不少客源被一手盤搶去，不過大市氣氛持續向好，預計會激發買家加速入市，一手熱銷帶動下，預計二手市況亦會向上。

其餘港島CCL Mass報142.09點，亦創26周新高，按周升1.64%。九龍及新界西樓價表現較遜色，九龍CCL Mass報128.06點，按周升0.1%，新界西CCL Mass報116.42點，按周跌0.76%。

新盤推售抑預約睇樓

不過，由於個別業主叫價向上，加上新盤開售等因素。中原地產十大屋苑本周末(8月6日及7日)錄得650組睇樓預約，較上周末減少5.8%。美聯物業方面，15個二手指標屋苑於本周末錄得預約睇樓量約735組，按周下跌約1.5%，終止連續5個周末升勢。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本周末新界有全新盤推售，市場反應熱烈，吸納大批購買力，加上未來數周將湧現大量新盤，故令二手屋苑的預約睇樓量升勢終止。惟大市整體氣氛良好，二手成交表現連續數月靠穩，甚至出現個別單位業主封盤反價情況，相信待新盤大軍稍歇，二手購買力亦可再被釋放。

利嘉閣地產指，多國奉行量化寬鬆政策，市場利率低企且資金充裕，加上最近油塘住宅地由中資財團以高價投得，整體大市氣氛向好。不過，二手市場經過連續多個星期成交衝高後，加上本周末有新盤開賣，令未來兩日預約睇樓量稍為回軟。該行統計全港50個指標屋苑共錄1,630組客戶於本周末預約睇樓，較上周末的1,650組下跌1.2%，連升5周後回落。

內地客傳20億做誠哥鄰居

■由恒和珠寶集團主席陳聖澤等持有的深水灣道75號傳以呎價8.9萬元易手。網上圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港島貴重物業接二連三獲洽，今次輪到長和主席李嘉誠大宅毗鄰的屋地。昨日市傳位於深水灣道75號屋地，獲豪客以「買公司」形式以約20億元洽至尾聲，勢問鼎南區最貴屋地成交。市場亦傳買方為內地人士。

洽購深水灣道75號

該屋地由恒和珠寶集團主席陳聖澤或相關人士持有，佔地逾3萬方呎，可建樓面約2.25萬方呎，倘落實以洽購價成交，折合樓面呎價將達8.9萬元水平。屋地上蓋現時為一幢3層高大廈，實用面積約13,854方呎。

「買公司」省4.7億辣稅

同時，由於買方擬以「公司轉讓」方式承接，料可節省買家印花稅(BSD)及特別印花稅(DSD)最高達4.7億元。至於陳聖澤或相關人士早於1992年以6,500萬元購入該屋地，倘以洽購價計算，物業於24年間大幅升值達30倍，穩袋19.35億元。

翻查市場資料，目前南區最貴屋地由深水灣道3號穩踞，由華置前主席劉鑾雄於2014年以8.88億元購入，同年南灣道35號則以8.08億元成交居其次。今年較早前淺水灣道28號一度傳出以20億元獲洽，惟至今仍未成事，而有傳業主最新提高叫價至28億元。

深水灣道一帶物業雲集商界巨擘，當中深水灣道79號大屋，便是長和主席李嘉誠的「風水屋」。而嘉里郭鶴年家族、中電嘉道理家族，以及長和執行董事兼聯席董事總經理霍建寧，亦為深水灣道之業主。

逸瓏園加推32伙周一售

■信置田兆源(右)表示，西貢逸瓏園加推單位總折扣最高維持逾20%。 記者梁悅琴 攝

■新地雷霆(中)指，元朗Grand YOHO第1期的售樓書最快下周上載。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、實習記者 盧海濤）豪宅盤旺場，發展商趁勢加推。信置營業部聯席董事田兆源昨表示，西貢逸瓏園前晚原價加推32伙，包括首度推出第3座其中21伙，總折扣最高維持逾20%，而第3座加入額外1.75%現金回贈，整批價單平均呎價17,133元，折實呎價12,986元，折實售價由581萬元起，單位下周一發售。

3座單位獨享1.75%回贈

他稱，今批加推單位中，第3座7樓A室天池特色戶，折實售價逾3,201萬元，折實呎價20,827元，挑戰該盤新高呎價。此批32伙的價單市值約3.9億元。該盤至今累售162伙，套現逾16億元。

新地副董事總經理雷霆表示，元朗Grand YOHO第1期的售樓書最快下周上載及派發，同系筲箕灣形薈有機會日內開價，由於兩盤位置及針對客源並不重疊，有機會於月內雙盤齊發。

YOHO MALL I出租率八成

新地代理租務部總經理林家強指出，元朗Grand YOHO基座的YOHO MALL I伸延部分商場樓面逾50萬方呎，將設100間商舖，目前已預租約80%，料明年中開幕，最大租戶為戲院，佔地約5.5萬方呎，提供1,200個座位，為新界區最大IMAX電影院。

他又說，整個YOHO MALL由三部分組成，提供樓面約110萬方呎，商舖總數約300間，預計年租金收入料超過4億元，接近系內沙田新城市廣場的年租金收入。

馬鞍山薈朗料貼二手價

此外，宏安地產行政總裁黃耀雄表示，馬鞍山薈朗將於下周初上載及派發售樓書，價單將適時發放，料定價貼近二手市道，單位面積最細為221方呎，入場費200多萬元，最快本月中開售。

他又指，油塘四山街項目不接受政府批出的補地價金額，會再上訴，亦為第七次上訴。

至於永泰地產銷售總監顏景鳳表示，紅磡何文田山畔昨日以3,425萬元標售出第2座27樓C室，為4房2套連儲物室，實用面積1,243方呎，呎價27,557元。據悉，買家為商人，作自住用。

中原上月佣金升15%

香港文匯報訊（實習記者 盧海濤）中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨日表示，7月一手成交宗數約1,400宗，與6月份相若，預計8月發展商推盤步伐加快，宗數可達約2,000宗。

他又稱，7月該行香港住宅部佣金達3億元，較6月錄約2.6億升約15%。總體上看，近期英國、美國實行量寬減息政策導致市民對貨幣沒有信心，所以更多地投資購買商舖，例如物業市場。他認為，由於美國9月加息的機會不大，而發展商的開價吸引及高成數按揭的政策，所以對下半年的樓市很有信心。

展望樓價走勢，他指出，雖然指數仍較年頭回落約3.3%，但樓市利好消息持續，料可補回去年至今之跌幅，由年頭預測會錄跌幅改為回升，預計樓價現在至年尾會升約5%。

新地泥涌地申建7幢住宅

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地旗下馬鞍山泥涌一幅佔地約29.4萬方呎地皮，位置鄰近帝琴灣凱弦居，2002年曾獲城規會核准興建國際學校，惟發展商指實行困難，亦未能與有關的辦學者合作，故超過10年都未發展。新地等最新方案是改作住宅及學校發展，住宅部分計劃興建7幢7層高住宅(另外有1層地庫停車場)，住宅樓面約16萬方呎，提供226個單位。

上述項目最新方案是將地皮改作「住宅(丙類)4」及「政府、機構或社區設施」用途，以興建7幢私人住宅及1幢小學之用，其中小學會由政府負責興建，樓高不多於6層，樓面約15萬方呎，以增加當區小學學位。新方案將提供226個單位，平均單位面積約710方呎，另設1座1層高會所，會所樓面約8,019方呎。

建議政府負責興建學校

資料顯示，2013年該地盤擬申請興建29座洋房。但因地皮被劃為教育及康樂發展的用途，當時申請時遇到民間阻力。

甘道23號業主換地遭反對

另外，一級歷史建築、山頂甘道23號的業主和黃去年向城規會申請「換地」保育大宅，將大宅對出一幅綠化地改劃為住宅地，獲城規會接納，早前展開修訂山頂區分區計劃大綱圖的兩個月諮詢。當局昨日公佈期間收到1,640個申述，包括環保團體、區議員、居民等，幾乎全數反對，擔心會破壞環境、影響景觀等等，批評不應發展綠化地帶，亦憂慮會立下不良先例。