近6年最多 新地兆康巨盤補價65億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）財政年度首兩季，私人發展及重建項目多達11,180伙，足足較過去全年補地價項目3,520伙多出近2.2倍。地政總署昨日公佈最新補地價項目時，終揭曉是哪個大型項目獲批補地價，推高單位數量。據署方資料，由新地及相關人士持有的屯門兆康第54區商住項目，剛以逾65.3億元完成補地價，可建住宅樓面167.9萬方呎，假設興建面積約400方呎中小型單位，可提供逾4,000伙。

供應逾4千伙 擬建中小單位

剛獲批補地價的屯門兆康第54區商住項目，根據地政總署資料，項目佔地約46.13萬方呎，項目的住宅樓面涉及167.9萬方呎，非住宅樓面涉及117.3萬方呎，按此計算，折合每方呎樓面補地價約2,290元。資料顯示，對上一宗大額補地價項目是西貢大埔仔項目（現為傲瀧），新世界於2011年9月與政府達成補地價協議，當時作價66.4億元。

新地副董事總經理雷霆昨回應指出，很高興與政府達成補地價，補地價數字非常合理，項目交通方便，鄰近西鐵站，將興建中小型單位。資料顯示，項目補地價金額逾65.3億元，撇除鐵路項目，屬近6年以來最大宗補地價私人住宅項目。

另外，復星國際再次申請將西貢清水灣邵氏片場改建為住宅，將興建38幢5層至13層住宅(包括現有邵氏別墅)，較原先少5幢，提供668個住宅單位、134伙宿舍及183間客房，但會原址保留具標誌性的行政大樓。

邵氏片場再遭申請建住宅

項目地皮面積逾84.56萬方呎，擬議綜合住宅及商業發展，住宅部分樓面112.08萬方呎，其餘樓面逾29.75萬方呎，用作非住宅(包括邵氏大樓及行政大樓)及住宿機構之用。

九龍倉前主席吳光正去年曾經就石澳大浪灣22號大宅一幅政府綠化地，申建私人網球場及花園，但後來撤回。近日吳氏再次向城規會呈交申請，並多番強調只得少數現有樹木要砍伐，更會補種更多樹木。

啟德增高限密度遭反對

城規會昨日亦公佈，啟德分區計劃大綱草圖接獲超過1.21萬份申述，絕大部分反對政府有意增加區內發展高限及密度，包括區內擁有地皮的發展商嘉華及建灝地產等。另外，嘉里危險品倉的業主嘉里亦有反對。

亦有反對意見批評增加發展密度，只會令該區樓宇繼續炒賣，無助港人置業。

■啓德分區計劃大綱草圖接獲超過1.21萬份申述，絕大部分反對增加區內發展高限及密度。 資料圖片

白石地狂搶 30標平紀錄

中資多新面孔加入 港資預言貴絕新界

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）發展商求地若渴，昨日截標的馬鞍山白石住宅地狂接30份標書，反應空前熱烈，更打和2012年坪洲東灣地皮的紀錄，成為史上最多標書的住宅官地項目。是次入標財團除長實、新地及恒地等舊面孔外，出價向來進取的中資亦紛紛落場，包括首次入標的中國奧園及佳源國際。此外，還有五礦地產、中信泰富及中海外等。有發展商於投標後直言今次出價高，又估計地皮或創新界地王。有測量師昨日見狀，更即時調高估值12.5%。

昨日截標現場非常熱鬧，記者逗留約1個多小時內，幾乎每隔數分鐘就有發展商入標，甚至出現發展商排隊入標的罕有場面。項目最終收到30份標書，打和2012年5月截標的坪洲東灣(A地盤)收到30份標書的舊紀錄，但值得留意的是，該幅坪洲地皮成交價僅1,500萬元，入標人士包括多個小型投資者，推高標書數量，與今次中型住宅項目的反應截然不同。

港資「大孖沙」空群而出

綜合市場資訊，本地發展商今次可謂空群而出，除新地、長實、恒地系、信置及會德豐等「大孖沙」外，建灝地產、宏安地產、永泰地產、希慎、尚嘉、英皇國際夥佳明合資、爪哇、帝國集團、香港興業、嘉里、富豪酒店及遠東發展等亦有落場。中資亦同樣大舉出動，五礦地產、中信泰富及中海外等昨日都有入標，而中國奧園、佳源國際更屬首次出動。

入標財團中，宏安地產剛由私人市場買入旁邊的耀沙路地皮，市場對其中標呼聲頗高。希慎入標亦令市場意外，皆因公司向來以銅鑼灣作為公司發展基地，今次「跨區」到馬鞍山買地，更以獨資方式入標，與公司過去發展策略有明顯分別。

遠東：豪宅地出價高

遠東發展地產部總經理朱寶林表示，地皮臨海有海景，地點幽靜，周邊設施配套好又鄰近港鐵站，可興建豪宅，預料地皮每呎樓面地價將創新高紀錄，成為以呎價計新界區地王，更直言今次集團出價高。英皇國際高級物業主任劉超群表示，項目可規劃作中密度住宅，有考慮中資投地因素，及參考附近新盤成交價。

佳源冀以項目為試點

中資方面，佳源國際企業傳訊經理呂美琪表示，公司過去於內地發展房地產，今次為首度在香港入標官地，公司自去年在港上市，一直希望發展本港地產項目，冀以此項目為試點。五礦地產香港總部營運總監羅耀榮認為，白石用地位置好，料市道平穩發展，看好香港地產市場。

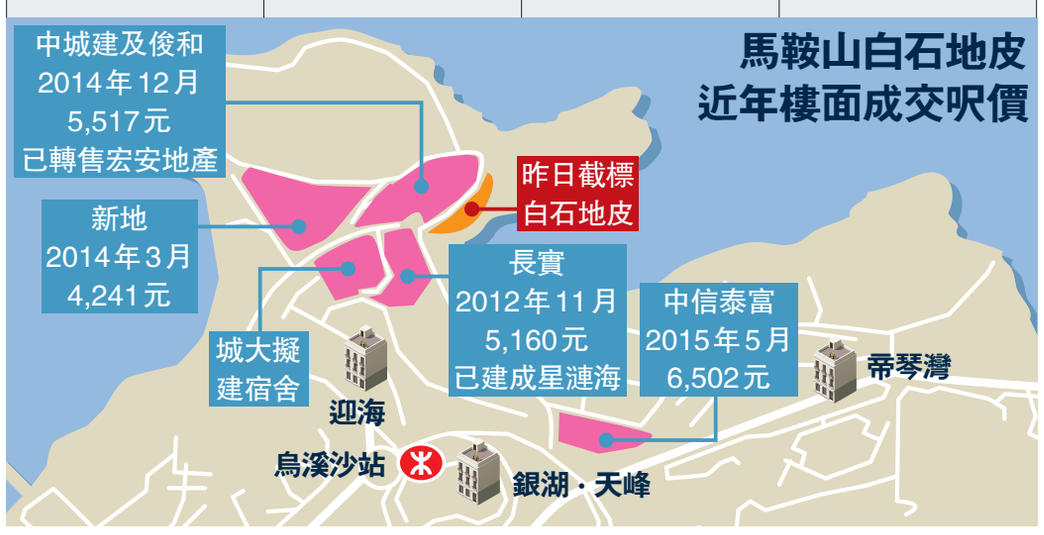
據了解，馬鞍山白石地皮面積約49,730方呎，可建樓面約為119,351方呎，市場估值介乎8.3億元至13.1億元，每呎樓面地價介乎7,000元至1.1萬元。資料顯示，區內對上一次賣地為中信泰富在2015年以14.7億元投得落禾沙里住宅地，樓面呎價約6,502元，當時已經是馬鞍山賣地呎價紀錄，這意味今次白石地極大機會打破舊紀錄，成為馬鞍山區地價新高。

英皇國際高級物業主任劉超群： 出價有考慮中資投地因素，及參考附近新盤成交價。

遠東發展地產部總經理朱寶林： 地皮可建豪宅，料成新界區地王，今次集團出價高。

佳源國際企業傳訊經理呂美琪： 一直希望發展本港項目，冀以此為試點。

五礦地產香港總部營運總監羅耀榮： 項目位置好，料市道平穩發展，看好香港市場。



競爭激烈 項目估值調高12.5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）馬鞍山白石收到30份標書，不少測量師都表示結果屬意料之外。中原測量師行執行董事張競達直言，招標反應較預期踴躍，有機會將價錢推高，參考同區新型屋苑迎海二手實用呎價約15,000元至16,000元，現將地皮樓面呎價由原來估計8,000元調升至9,000元，總值由9.5億元調升至10.7億元，估值調升12.5%。

張競達表示，白石住宅地規模不算太大，但位置近海，相信高層單位可享開揚海景，並可步行前往鐵路站，預期發展商將發展低密度豪宅。再加上該區發展成熟，一手項目銷情理想，二手買賣及租賃亦交投暢旺，反映該區換樓需求持續高企。至於近日樓市持續向好，更令發展商對後市有信心。

可建全海景「屋仔」

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，之前估計項目只會收到約十幾份標書，但昨日入標人數超出預期，估計是由於該用地規模未算太大及有全海景，吸引各類發展商出手競投，估計若打造成分層及「屋仔」的海景豪宅，中標價有機會創新界新高，每呎樓面地價有機會超過1.1萬元。

業界指，是次項目為該區最後一幅地，落成時區內配套成熟，亦有助推高地價。

歷來住宅官地標書數量

地盤位置	可建樓面	成交價	標書	批出日期	發展商
馬鞍山白石	119,351方呎	/	30份	/	/
坪洲東灣(A地盤)	9,223方呎	1,500萬元	30份	5/2012	洋盈建築
大嶼山長沙嶼南道	6,191方呎	9,400萬元	27份	7/2013	太古集團
屯門第10區仁政街地皮	80,478方呎	4.27億元	27份	8/2014	資本策略
屯門第59區樂翠街地皮	13,487方呎	1.56億元	24份	8/2014	泛海馮氏家族等

數據資料來源：地政總署 製表：記者 顏倫樂

長實：愛炫美投資者增

■長實地產郭子威(左)指，今期海之戀・愛炫美料佔至少20%為投資者。

■九龍建業楊聰永(左)指，63 Pokfulam入票人士中佔60%為投資者。旁為Q房網陳坤興。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實旗下荃灣西海之戀・愛炫美今日推售次批205伙。長實地產投資董事郭子威昨日表示，市場投資氣氛升溫，近日入票中投資者比例顯著增加，周四更佔超過60%入票人士為投資者，初步料佔20%至30%為大手客，較首輪銷售急升30%。

他指，今早率先安排S組首輪向隅客揀樓，該組別最多限售30%單位。以今次入票量計，S組客戶約佔三分之一比例。他估計，海之戀佔少於10%為投資者，今期海之戀・愛炫美料佔至少20%為投資者。

再加推或限購1伙

他稱，因應投資氣氛熾熱，集團為增加用家入市機會，初步計劃之後加推單位，有機會限制每名買家不可認購超過1伙。

此外，長實昨為元朗世宙更新價單，調升兩個撻訂單位(1座2K及5座5F)售價。據成交記錄冊顯示，1座2K於2015年12月以622.6萬元賣出，剛終止交易，價單售價由655.4萬元上升至695.3萬元，加幅約6%；5座5F於2015年12月734.8萬元賣出，亦是剛終止交易，價單售價由816.4萬元上升至887.4萬元出售，加幅約9%。

63 Pokfulam停推新貨半年

其他新盤方面，九龍建業於西營盤63 Pokfulam首批50伙今日截票，明日推售。九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永指出，據代理數據顯示，該盤已收票超過600張，情況理想，入票人士中佔60%為投資者，不少準買家想買2伙，40%為用家。他表示，暫時未有加推計劃，半年後再推新一批50伙。

他表示，該盤於7月下旬到深圳南山區作推廣，又估計目前內地客來香港置業一半為投資、一半為自用。

此外，有新盤削優惠變相加價。嘉華國際於啟德嘉匯昨取消原有額外2%的「置業安居折扣」，變相加價2%。

大手客逾1.3億購傲瀧6伙

至於新世界發展於清水灣傲瀧昨連沽8伙，有大手客以逾1.3億元購6伙3房單位，分佈17座A及B室，面積1,216方呎至1,301方呎，平均呎價17,800元。

Q房網：網上放盤增1.5倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）網上購物盛行，網上放盤、睇樓亦成趨勢。Q房網•香港董事總經理陳坤興昨日表示，今年上半年該行客戶透過網上平台放盤數量比去年同期大升1.5倍，租售比率為6比4，透過網上平台睇樓量亦上升1.1倍，租售比率為7比3，反映香港市民逐漸接受在互聯網尋找樓盤及放盤，有利吸納新客源及商機。

他又指，Q房網進駐香港兩周年，今年上半年業績算合格，由於金管局5月再出招壓住宅樓市，6月一二手樓成交量大減，當中二手樓成交量大減30%，樓價難再上升，料下半年會橫行整固。他稱，目前該集團於香港共有40間分行，基於二手樓交投萎縮，下半年不會急於擴張，只會增加兩間至三間分行，且是以人才而定，不一定選擇新盤供應多地區來增開分行。他形容，現時市況是「不是大旺市，不能冒進」。

美聯續擴張攻一手

另一代理行美聯物業繼續擴張。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，上半年一手私樓售出約9,700伙，較去年同期大幅增長逾70%，涉及金額更錄得近90%的增幅，而該行一手銷售成績出眾，促成不少市場矚目交易。該行本年至今已開設20間全新分行，而下半年將續添分行，13間預租的全新分行於短期內陸續啟用，並計劃多租10多間舖作戰略據點。

布少明稱，由於下半年仍有不少大型新盤部署推售，故今年一手交投表現將持續看俏，該行亦會針對新盤供應較多的重要據點開設新分行，藉以鞏固及擴大市場佔有率。

事實上，今年上半年美聯物業住宅部已積極加人添行，而銷售隊伍增加近50隊，本年至今已開設20間全新分行。

CCL兩連跌 新界反破頂

香港文匯報訊 樓價進入反覆期後，中原城市領先指數CCL報159.56點，按周跌0.30%，連跌2周共0.43%。當中，新界兩區樓價表現突出，齊創歷史新高，跑贏港九市區。

本周新界兩區創歷史新高，新界東CCL Mass最新報171.91點，連續3周創歷史新高，按周升0.39%，連升3周共2.26%；新界西CCL Mass報145.24點，按周升1.61%。

九龍區近期表現最差

至於港島CCL Mass報172.07點，按周跌0.35%，連跌2周共1.00%；九龍CCL Mass報152.58點，按周跌1.68%，連跌4周共2.86%。

若以近6周計，新界東指數5升1跌(5次創新高)，累升2.60%；新界西4升2跌(2次創新高)，累升1.32%。同期港島2升4跌(1次創新高)，累升1.15%；九龍1升5跌(沒有創新高)，累跌3.10%。

另一方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報161.31點，按周跌0.23%，連跌2周共0.47%。CCL(中小型單位)報159.73點，按周跌0.22%，連跌2周共0.50%。而CCL(大型單位)則報158.73點，按周跌0.72%，為連續5周創歷史新高後回軟。