

# 沙田誕新地王 地價2年升78%

## 信置逾13億擴白石版圖 每呎1.1萬高預期上限0.8%



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)沙田新地王!勁收三十份標書的馬鞍山白石住宅地,最終由本港發展商信和置業以13.83億元奪得,較市場預期上限高0.8%,每方呎樓面地價達11,588元,馬鞍山樓面地價兩年大升78%,亦打破2013年3月沙田九肚第56A區B2地盤錄得的10,885元呎價紀錄,創沙田及馬鞍山每方呎樓面地價新高,較舊紀錄高出6.5%。消息一出,恒地將迎海系列合共19伙即時封盤,長實於馬鞍山星連海亦考慮封盤,區內二手樓業主亦即時反價。

今次亦是半年來首度有本地發展商成功投得住宅官地。政府上半年售出的5幅住宅官地,全部由中資發展商包攬。

信和集團執行董事黃永光表示,今次投得的白石用地坐落臨海地段,前臨沙灘,坐擁醉人海景,同時鄰近港鐵站,交通便利,位置優越,加上區內發展成熟,配套齊全。集團計劃興建優質豪宅,所有單位均面向東南,飽覽醉人海景,並引入特色智能家居設計,期望為地區注入新動力。

### 建智能豪宅 呎價料售逾2萬

信和置業於區內早有發展經驗,十年前信置與當時的九廣鐵路合作發展馬鐵烏溪沙總站上蓋的銀湖·天峰,十年後的今日信置再奪馬鞍山白石住宅地。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,中標價十分理想,因地皮為全海景及規模不大,估計發展商會打造高端小高層加全海景洋房混合豪宅發展。地盤面積約49,730方呎,可建約11.9萬方呎,預期總發展成本約20億元,落成後每方呎平均可售逾2萬元。

馬鞍山區內對上一次賣地為中信泰富在2015年以14.7億元投得落沙里住宅地,樓面呎價約6,502元,當時已經是馬鞍山賣地呎價紀錄,時隔兩年,區內樓面地價已大升78%。

今次創沙田區內新高樓面地價的白石住宅地,佔地約4.97萬方呎,總樓面約119,353方呎。市場原本預計每方呎樓面地價約6,000元至11,500元,市場估值約7.16億元至13.72億元。

### 30份標書創官地紀錄

該幅白石住宅地於上周五截標時勁收三十份標書,打破2012年坪洲東灣地皮的紀錄,成為政府賣地史上反應最好的地皮之一。當中包括吸引不少新晉或內地發展商入標,包括卓智控股、創業集團控股,內房則有中國海外、華潤置地、世茂房地產、萬科置業(海外)、五礦地產、中國奧園以及表明首次入標投地的佳源國際控股。

至於一早已在地皮附近「插旗」的發展商亦有競投,包括長實地產、新鴻基地產、恒基地產、宏安地產及中信泰富地產等。

其他有份入標發展商還有建灝地產、會德豐地產、希慎興業、爪哇控股、帝國集團、香港興業、香港小輪、嘉里建設、富豪酒店、遠東發展、英皇國際夥拍佳明集團合組財團參與。



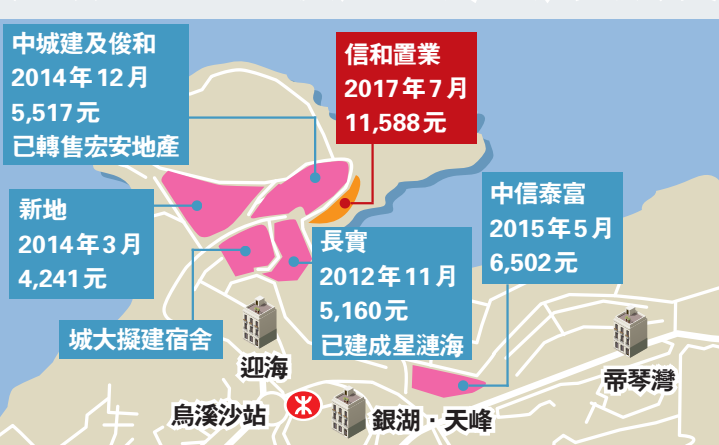
本港發展商信和置業以13.83億元,奪得馬鞍山白石住宅地,每方呎地價1.1萬元,創沙田區內新高。

### 馬鞍山白石住宅地皮資料

地段	沙田市地段第611號
用途	住宅(丙類)
地皮面積	約49,730方呎
地積比率	2.4倍
可建樓面	約119,351方呎
市場估值	7.16億元至13.72億元
中標價	13.83億元
每呎樓面地價	11,588元

製表:香港文匯報記者 梁悅琴

### 馬鞍山白石地皮近年樓面成交呎價



### 沙田及馬鞍山區近年賣地紀錄

地點	佔地(方呎)	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	賣出時間(日/月/年)	投得地皮發展商
馬鞍山白石	約49,730	約119,351	13.83	11,588	21/7/2017	信置
九肚第56A區(B2地盤)	86,973	130,460	14.2	10,885	27/3/2013	新地
九肚第56A區(B5地盤)	50,376	50,376	5.315	10,551	24/5/2012	資本策略(尚家生活品牌)
九肚第56A區(B1地盤)	92,463	142,386	14.66888888	10,302	9/1/2013	永泰地產與萬泰
沙田九肚第56A區(B3及4地盤)	212,051	318,076	30.38	9,551	30/8/2012	永泰、萬泰
沙田九肚第56A區(B6地盤)	64,046	134,496	12.2	9,071	1/8/2013	香港興業、南豐
沙田九肚第56A區(沙田市地段第579號)	354,136	323,308	27.1	8,382	4/9/2013	俊和、建滔化工
沙田馬鞍山落禾沙里	62,754	225,915	14.68888888	6,502	13/5/2015	中信泰富
馬鞍山白石耀沙路	252,954	387,504	21.38	5,517	10/12/2014	中國城市建設及俊和
馬鞍山落禾沙里沙街	155,001	562,171	29.01	5,160	7/11/2012	長實

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

### 同區一手封盤 二手反價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)沙田新地王消息一出,同區樓包價亦水漲船高,區內有新發展商即時有動作。恒地將系內迎海第三至五期,包括迎海·星灣御、迎海·駿岸及迎海·御峰共19伙,即時封盤,料會加價重推。長實地產投資董事郭子威亦表示,因應馬鞍山地價創新高,旗下星連海積極考慮短期封盤,預計現樓重開,價錢將有20%上升空間。

### 馬鞍山中心兩房破頂

同區放盤業主亦即時反價。世紀21奇豐莊瑞生表示,馬鞍山銀湖·天峰6座高層C室,實用面積1,012方呎,原以1,350萬元叫價放售,昨晚已加價至1,500萬元,加幅超過11.1%。

美聯物業鍾燕河表示,馬鞍山中心3座高層C室兩房戶,實用面積375方呎,昨早賣地結果公佈前以576萬元易手,呎價15,360元,樓價創屋苑兩房戶歷史新高,買家為用家。



銀湖·天峰有放盤業主即時加價,加幅逾11%。資料圖片

### 區內千伙新盤陸續應市

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)馬鞍山白石一帶近年頻頻賣地,區內新盤供應源源不絕。長實發展的星連海於今年3月開售,首批批實均價13,961元,至今累售逾半單位。白石地價最低,由新地發展的雲海,早於今年3月份已獲批預售樓花同意書,第1及2期合共提供420伙,發展商表明將於年內推盤,料先推第1期分層單位,稍後才推第2期雲海別墅共67幢洋房。

### 西沙路項目供應最多

而周邊亦有多個新盤於未來數年陸續發售,其中宏安地產上月向中城建及亞洲聯合基建購入的白石耀沙路項目,料提供430伙分層住宅單位及13幢洋房。中信泰富的落禾沙里項目,將建3幢分層住宅,共有約140伙。連同雲海在內,白石一帶共有逾千伙一手供應。

不過,如要數到附近最大型項目,則是接近馬鞍山的新地西沙路十四鄉大型住宅項目,已先後獲批建提供46幢分層住宅及30幢洋房,最少有逾4,700伙住宅,規模等於1.3個馬灣瓏麗灣。

# 愛炫美164伙即晚沽37%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實於荃灣海之戀·愛炫美昨晚推售164伙兩房戶,銷情放緩,消息指,全晚售出61伙,銷售率僅37%。

海之戀·愛炫美昨晚7時發售164伙兩房單位,紅磡置富都會會樓處外氣氛熱鬧,大批準買家排隊等候揀樓。該盤於前天下午3時截票,消息指錄逾1,800票,超額認購約10倍。為方便買家,昨晚長實提供豐富自助餐供買家享用。

昨晚推售單位全部位於第三座,折實入場費731.5萬元,折實平均呎價約16,248元,已加價1%至2%,價單市值近18億元。今次發展商撥出約40%即65伙予S組向隅客優先選購,每客選購上限3伙,而B組選購上限為2伙。

### 投資客比例佔近四成

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,項目昨推售繼續市場追捧,美聯客戶投資客比例進一步增加至40%。

他指,以美聯客戶作統計,用家客源佔約60%,而投資客則佔約40%,較以往增加,相信與今次項目主打兩房戶有關;新界區客源佔約70%,其餘30%為外區客。項目今次推售同時亦吸引大量「復活客」再接再厲,「復活票」比例佔約60%。



愛炫美昨推售164伙兩房戶,紅磡置富樓現場有大批準買家排隊等候揀樓。

受項目推售影響,荃灣區二手購買力仍遭凍結,7月份二手暫錄得約40宗成交,而6月全月錄得60宗,預期區內二手交投持續低位橫行。

### 區內二手交投凍結

中國海外發展於鴨洲南區,左岸昨連環售出2座27樓A及B單位,實用面積分別1,907及1,787方呎,成交價為7,500萬元及6,200萬元,實用呎價分別為39,329元及

34,695元。

### 元朗Genova今售40伙

新鴻基地產於元朗錦田北PARK YOHO Genova今日將發售新一批40伙,消息指,昨日截票累積逾400票,超額登記逾9倍。

該盤今日推售單位中,包括首度推出2伙實用面積1,061方呎四房大宅,折實入場1,370.46萬元。

# CCL三連跌 新界西破頂

## 中原CCL走勢

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港樓價持續回軟,中原城市領先指數CCL最新報159.15點,按周跌0.26%,連續三周回落累積跌幅0.69%,但仍為歷史第五高。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,五周前樓市進入高位徘徊期,新界東連創三周新高,新界西亦連創兩周新高,顯示新界樓價仍然有升,相信未來整體樓價不會轉勢向下,CCL短期繼續於160點高位徘徊。

### 樓價料秋季重拾升勢

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報160.87點,為歷史第八高,按周跌0.27%。CCL(中小型單位)報159.28點,為歷史第六高,按周跌0.28%。CCL(大型單位)報158.49點,按周跌0.15%,指數連續5周創歷史新高後正常回軟兩周,但仍為歷史第四高。

最近五周,CCL及CCL(中小型單位)同樣於160點高位徘徊,CCL Mass於161點高位徘徊,反映暑期買賣淡季開始,樓價上升受阻,但未有掉頭下跌的跡象。預期未來樓價繼續於高位窄幅徘徊,正在累



積上升動力,最快今年秋季重拾升軌。

事實上,五周前樓市進入高位徘徊期,新界東CCL Mass累升1.6%,新界西CCL Mass升0.54%,而港島CCL Mass及九龍CCL Mass分別累跌0.11%及3.42%,但並未出現四區齊跌的情況,新界繼續支持整體樓價於高位徘徊。

新界西CCL Mass最新報145.49點,按周升0.17%,連續兩周創歷史新高,並連升2周共1.78%。新界東CCL Mass報171.73點,按周跌0.1%。指數連續三周創歷史新高後正常回軟,但仍為歷史次高。港島CCL Mass報171.42點,按周跌0.37%,為歷史第六高。九龍CCL Mass報151.7點,按周跌0.57%。