爭做開荒牛 安達臣道地收25標

歷來第五高 中資落場「拗手瓜」 反應勝啟德

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）觀塘安達臣道住宅用地昨日截標。由於項目規模適中，中型至大型發展商都想於全新發展區率先搶佔橋頭堡，個別中資亦有落場「拗手瓜」，市場反應非常踴躍。地政總署公佈收到25份標書，創住宅官地歷來入標數量第五高，亦為九龍區歷來標書數量最多的一幅住宅官地，較啟德發展區、油塘及長沙灣等一帶的地皮反應更佳。

是次安達臣道住宅地皮可建樓面近26萬方呎，投資額不算大，市場最高估值亦僅33.7億元，遂吸引大量發展商入標。記者現場所見，昨日入標反應非常踴躍，多間發展商爭做安達臣道一帶的「開荒牛」，除一班本港發展商外，連一向較少出手的大昌集團及佳明等亦有投標。最近減少投地的中資亦主動出擊，包括越秀地產、萬科海外及五礦地產等。

投資額合適 入標傾獨資

業界指，項目最高估值僅33.7億元，大部分發展商有能力負擔，故大部分入標財團選擇獨資，但亦有財團選擇合資分攤風險，包括宏安地產夥拍錦華集團、麗新發展夥拍泛海及資本策略、億京夥拍萬泰。

遠東：上調出價20%

由於屬新區，發展商出價分歧頗大。佳明項目經理曾嘉敏表示，地皮鄰近公共屋邨，而且基建及交通暫時未能配合，故出價較保守，但地皮規模適合公司發展，打算興建中小型單位，平均面積約300方呎至400方呎。不過，大昌集團執行董事李永修表示，近期地價高企，故今次出價會有所調高。遠東發展地產發展部總經理朱寶林亦表示，由於競爭大，相信出價要較進取才能成功奪得，因此出價上調10%至20%。

此外，億京發展及策劃顧問楊柏軒認為，該區交通未完全規劃好，但政府有一個規劃藍圖，相信將來交通不會太不方便。然而，他估計該區未來人口稠密，就算投得地皮都不會建太高檔住宅，而興建中小型單位市場有需求，但現時爭地難度較高。

踴躍反映市區中型地不足

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文指，入標情況「十分好」，反映各發展商對該區前景的信心，但亦反映市區中型地皮供應不足。近幾年買地難，這類地皮是許多中型發展商「目標」，因投資額不是很大而又近市區。

他續說，安達臣道一帶屬於新區，地皮成交價會對該區未來地價有指標作用，更預計項目定位會接近「將軍澳豪宅」級數。雖然今次不乏中資投地，但相信各種限制下，中資不會高價「搶地」。而項目不利因素是交通問題及觀景，始終主要靠一條道路出入，以及公屋及私樓密度較高。估計將來會興建中小型單位，高層可享部分遠海景。

觀塘安達臣道項目小檔案

■位置	測量約份第3約地段第1068號
■地盤面積	57,630方呎
■可建樓面	259,337方呎
■預計可建單位	約680伙
■市場估值	23.3億元至33.7億元
■每方呎樓面地價	9,000元至1.3萬元
■標書數量	25份
■入標財團	華懋、佳明、其士、越秀、建灝、大昌、嘉里、中海外、新世界、新地、恒地、萬科海外、長實、信置、富豪、英皇、莊士機構、五礦、會德豐、嘉華、遠東發展、宏安夥拍錦華、麗新夥拍泛海及資本策略、億京夥拍萬泰。

製表：記者 顏倫樂

地價成林鄭「首置盤」指標

特稿

賣地市場繼續熱火朝天之際，不可忽略每幅地皮賣價對後市的影響。昨日截標的安達臣道對出用地，身處的位置前身為安達臣道石礦場，今次為該發展區首次有地皮招標。猶記得政府去年10月中在《施政報告》提到的「港人首置上車盤」，第一個選址亦落戶石礦場內，今次地皮成交價，肯定會成為首置上車盤的指標。

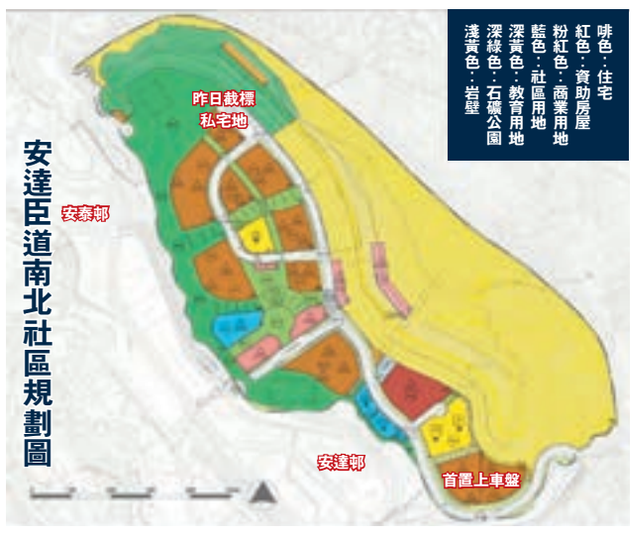
同區建千伙單位助上車

首置上車盤首個選址在石礦場「南面社區」的最南端，鄰近安達邨。根據政府初步計劃，整個項目推出方式會類似官地招標，計劃明年底出售，只是賣地條款中會作出不同限制。項目佔地約21.7萬方呎，其中約一半早前被納入賣地表內，估計政府稍後會作出修訂。

地盤屬於中高密度發展，地積比率約5倍，可建樓面約109萬方呎。據政府推算，單位料可興建1,700伙，平均面積641方呎。政府未來將透過地契條款，限制其中1,000伙作首置上車單位，並會列明單位的呎數和售價範圍，由發展商負責設計、興建及出售，餘下700伙則為私宅單位。

前安達臣道石礦場由規劃署於2011年1月進行研究，最後規劃20公頃土地興建租住公屋(即安達邨、安泰邨)，於兩個屋邨北面的40公頃平台用地將作私人住宅、商業及社區設施等多種用途。由於地皮規模龐大，規劃上再將分成南、北兩個社區，涉及9幅私宅地（7,530伙、包括本年底推出首置上車盤）及1幅資助房屋用地（1,880伙），總共提供9,410伙單位，可容納25,000人，而昨日截標地皮則位於北面社區。

美聯測量師行董事林子彬稱，前石礦場為未來私樓供應庫之一，不少發展商均有意率先「插旗」，加上近日龍翔道地王以高達124億元批出，令昨日安達臣道對出用地截標大收旺場。中原測量師行執行董事張競達更將該地的樓面呎價由原來估計7,000元調升至9,000元，總值由18.2億元調升至23.3億元，調升28%。 ■香港文匯報記者 顏倫樂



市區上車盤忍手開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、岑健樂）過去3日5個市區新盤齊開價趕月內賣，包括2個昨日齊出擊的上車盤。馬頭角津匯昨公佈首張價單共51伙，折實平均呎價19,151元，較去年11月同區翰畋首批折實實呎低約5%，245方呎開放式單位折實入場399.9萬元。同樣主打上車客的北角君譽亦公佈首張價單共60伙，折實平均呎價27,263元，亦比系內同區尚譽月初加推單位折實平均呎價低5.4%，181方呎開放式單位折實入場476.9萬元。

津匯折實均呎價1.9萬

繼本周三由雅士圖發展的長沙灣上車盤悅雅，首張價單有20伙折實價低於400萬元後，其士及寶聲與市建局合作發展的土瓜灣津匯昨公佈首張價單共51伙，平均呎價20,158元，折實後則為19,151元，較去年11月同區翰畋首批折實呎價低約5%，但比同區二手呎價（約16,570至20,047元）則接近頂位。該盤今日起收票，1月28日開售。

其士集團主席兼董事總經理郭海生表示，津匯毗連日後落成的港鐵沙中線土瓜灣站，加上區內中小型單位需求大，對銷情有信心。如市場反應理想，未來加推時會有加價空間，該盤每呎管理費超過4元。

寶聲集團主席兼董事長陳耀璋則形容，集團賣樓是要服務香港市民，不是要賺到最盡。雖然項目單位面積細，但買樓不要只睇呎數，而是要睇格局。他表示，今年樓市股市「紅盤高開」，加上津匯已屆現樓，對樓盤銷情有信心。

北角君譽峰平同系5.4%

另一邊廂，恒地於北角馬寶道君譽峰昨亦公佈首張價單共60伙，包括開放式至兩房戶，面積由181方呎至365方呎，平均呎價28,399元，折實平均呎價則為27,263元，折實價由476.9萬元起。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，對比同區其他發展商新盤，是次君譽峰開價相對克制，該盤客群主打上車客及收租客。項目示範單位今日起對外開放，同步收票，會視乎反應決定加推數目，相信到時有加價空間，爭取本月內開售。消息指，該盤會分大手客A組及散客B組揀樓。

資料顯示，君譽峰首批單位折實平均呎價比系內同區於本月初加推的尚譽15伙折實平均呎價低5.4%，但較同區二手屋苑THE JAVA、港濤軒平均二手實呎價貴10%至30%。

■其士集團郭海生(左)及寶聲集團陳耀璋介紹馬頭角津匯銷售計劃。

啟德1號撻訂貨加價37.9%

其他新盤方面，中國海外於啟德「港人港樓」啟德1號(I)昨將第2座8樓H室一房撻訂單位大幅加價37.9%至871.7萬元，扣除12.5%折扣後，折實價762.7萬元，呎價20,286元，下周二重售。此外，新地於馬鞍山雲海昨以招標售出兩伙特色戶。其中，榕海臺第2座10樓D室以3,041萬元售出，面積1,125方呎，呎價27,031元，創項目及馬鞍山區新高。

三個細價新盤入場價單位比較

樓盤	長沙灣悅雅	馬頭角津匯	北角君譽峰
單位	3樓F室	6樓A室	5樓C室
實用面積	173方呎	245方呎	181方呎
售價	347.5萬元	420.9萬元	496.8萬元
呎價	20,087元	17,180元	27,448元
折實價	333.6萬元	399.9萬元	471.9萬元
折實呎價	19,283元	16,321元	26,075元

製表：記者 梁悅琴

許世勳家族上水地再闖關

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中建企業主席許世勳家族等持有的上水客家圍以南地皮，佔地約34萬方呎，曾申建816個單位，但城規會去年10月否決該方案。發展商近日捲土重來，地積比率由3.6倍減至3倍，減規模16.67%，可建樓面由之前116萬方呎減至96.43萬方呎，可建單位亦削減至676伙。申建座數維持7幢不變。

安寧申康樂地改劃住宅

此外，安寧控股(0128)公佈，公司已向城規會申請將荃灣老圍的土地，由「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」改劃為「住宅(乙類)6」用途，顯達鄉村俱樂部在現階段運作一切如常。

散户食糊 希瑪衝高倒插16%

希瑪眼科上市以來走勢

Atlinks首日掛牌表現不俗。

香港文匯報訊（記者 張美婷）連續大升4日的半新股希瑪眼科 (3309) 終現回調，股價全日表現如過山車。公司昨日悉數行使超額配股權多籌8,400萬元，股價曾再炒高20.13%，高見18.5元，惟其後散戶散水止賺，一度急插至11.02元，跌28.44%，收報12.88元，跌16.36%，成交金額達19.97億元，為昨日第12大成交港股。

分析員：小心似美圖翻版

希瑪眼科昨公告，獨家全球協調人已於1月18日悉數行使超額配股權，按每股2.90元配發超額配售股份，佔初步發售股份數目的15%，所得款項淨額8,400萬元。該等超額配發股份將於1月29日買賣。

信誠證券聯席董事張智威表示，希瑪自上市後股價勢如破竹，最高曾見19.9元，較招股價2.9元高出5.86倍，市盈率逾400倍，表現實屬「誇張」。他認為早前港股創新高令希瑪股價向上炒，惟昨日股價已達臨界點，散戶即時食餡下炒風瞬間完結，回調乃正常表現，直言「跌係遲早嘅事」。他續指，當年美圖 (1357)上市時的表現同樣有類似的情況，當時其招股價為8.5元，曾炒至20多元，其後暴跌至10元以下水平，建議投資者可以此為鑑，小心短期回調。

華新手袋超額認購239倍

其他新股方面，華新手袋 (2683)昨公佈招股結果，公開發售部分錄超額認購約239倍。公司啟動回撥機制令公開發售佔比回撥至50%。該股按每股1.18元定價，為招股範圍1元至1.38元的中位數。按一手2,000股計中籤率為80.01%，而國際配售也獲大幅超額認購。

據耀才暗盤交易中心顯示，華新手袋昨晚暗盤最高報1.43元，最低1.3元，收報1.35元，較招股價1.18元高14.41%，每手賬面賺340元。輝立交易場顯示，華新手袋暗盤開市價1.25元，最高報1.41元，最低報1.22元，收報1.34，較招股價高13.559%，每手賬面賺320元。

3新股掛牌 ATLINKS賺3500

另外，昨日3隻新股掛牌，當中ATLINKS Group (8043)表現最佳，收報1.2元，較招股價0.5元高140%，每手賬面賺3,500元。迎宏控股 (8513)收報0.68元，較招股價0.65元4.615%，每手賬面賺120元。檳傑科達 (1665)收報0.98元，較招股價1元低2%，每手賬面蝕80元。