

首幅標價全公開住宅地 地價高低差近2倍 油塘地呎價低見3310元「執死雞」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）自上月中資財團保利以33億元投得油塘高超道地皮，地政總署昨日以不具名方式公開其餘9間財團投標金額，是政府實施公開入標價措施以來的首幅住宅地，入標價由11.8億元至32.89億元不等。中標財團僅以「鼻位」之差奪得地皮，中標價較第二標僅高出0.34%。另有發展商以最低的11.8億元入標圖「執死雞」，每呎樓面地價低至約3,310元，較中標價相差接近兩倍。

油塘高超道地皮於8月份截標，當時獲得10個財團入標競投，並以港資為主，地皮最終由中資財團保利置業旗下的Ace Alliance Development Limited以33億元奪得，批租期為五十年。按項目可建樓面面積的約35.65萬方呎計算，每呎樓面地價9,257元，接近市估價下限的1萬元，而該呎價更自2016年後，首次錄得市區住宅地每方呎樓面地價低於1萬元，創市區住宅地皮樓面地價近兩年新低。

頭三標標價「叮噹馬頭」

事實上，第二標入標金額亦相當進取，投標金額為約32.89億元，與中標價相差約1,111萬元，差距約0.34%，而每方呎樓面呎價的9,225元亦相當接近中標樓面呎價，每方呎僅差32元。而第三標投標金額為32.82億元，與第二標及中標價分別低約0.21%及0.55%，頭三標標價「叮噹馬頭」，競爭激烈，亦反映出發展商對該地皮的「心水價」。

此外，其餘財團出價均偏離市場下限甚遠，有財團更以「執雞價」的11.8億元入標，每呎樓面地價低至約3,310元，與中標價相差約1.8倍。該地皮共收10份標書，入標財團包括長實、新世界、信置、恒地、新地、會德豐、嘉

華國際、建源地產、寶庭重建等。

上述批出的地皮，毗鄰為港鐵油塘通風樓，賣地章程顯示，地皮的地盤面積約3.9612萬方呎，預計可建樓面面積上限約35.65萬方呎，當中私人住宅樓面不多於約29.71萬方呎，料可提供約480個單位，項目最低3層估計可提供約5.94萬方呎商業樓面。

翻查資料，對上一幅市區住宅地每方呎樓面地價低於1萬元的地皮，為會德豐於2016年11月投得的觀塘茜發道地皮。當時會德豐以63.88億元投得該地皮，以最高可建樓面面積約82.65萬方呎計，每方呎樓面地價為7,729元。

項目建築成本難以估計

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為，油塘高超道地皮首三個投標金額相當接近，反映地價屬於市價，但亦不排除有發展商打算以執死雞的心態投地，故出現最低投標金額與中標價落差大的情況。另外，該地皮須先在現有通風樓之上興建大型平台，同時在進行地基工程時，又涉及改動現有鐵路設施及重置等複雜工程，建築成本難以估計，因此發展商出價貼近市估價下限亦是合理。



油塘高超道地皮，毗鄰為港鐵油塘通風樓，料可提供約480個單位。資料圖片

山頂文輝道地今起招標

香港文匯報訊 香港山頂文輝道第2、4、6、8、9及11號的鄉郊建屋地段第1211號的用地，今日開始招標，截標日期為10月12日。該地地盤面積約189,425平方呎，最低及最高的樓面面積分別為242,588平方呎及404,307平方呎。中原測量師行執行董事張競達表示，第三季供應中矚目地皮為山頂文輝道地皮，山頂區屬全港最貴

重地段，多年來極少新供應，單位落成後料可享南海海景，雖然該地段未屬區內頂級地皮，但亦預計屬發展商必爭之地，料部分用作超級洋房發展，部分則用作分層單位發展，故將地皮樓面呎價估值調整至90,000元，料總值約363.9億元，有機會挑戰本港呎價最貴賣地紀錄。張競達相信，發展商會合組財團競投，分擔風險。

投標者的投標金額

出價（約億元）	樓面地價（約元）
33.00(保利置業)	9,257
32.89	9,225
32.82	9,206
26.40	7,405
25.88	7,259
22.50	6,311
20.85	5,849
19.78	5,548
18.00	5,049
11.80	3,310

當日其他入標發展商：恒地、新地、長實、會德豐、寶庭集團、新世界發展、K&K Property、信和與中海外及億京發展財團、嘉華

山頂文輝道地皮估值

地段編號	鄉郊建屋地段第1211號
地點	香港山頂文輝道第2,4,6,8,9及11號
用途	住宅（丙類）
地盤面積	約189,425方呎
最高可建樓面面積	404,307方呎
樓面呎價	90,000元
地皮估值	363.9億元

業主自製首置 內部轉讓個案增

香港文匯報訊（記者 黎梓田）二手市況受挫，成交顯著回落，但二手市場內部轉讓個案比率卻逆市上升，每8宗成交便超過1宗是內部轉讓，創近12個月新高。Q房網指，內部轉讓比率增，反映業主看好後市，並自製「首置」身份置業，部署低成本吸納貨源，拖低整體成交價。

8月份錄得436宗

綜合Q房網香港數據研究中心及土地註冊處資料，8月份二手註冊宗數按月跌幅超過兩成三，但內部轉讓個案佔整體成交12.7%，換言之，每8宗成交，便超過1宗是內部轉讓，創一年新高。Q房網香港董事總經理陳坤興表示，內部轉讓比率增，反映業主看好後市，部署添置物業，惟該類成交平均價較低，令整體成交價下跌，去除內部轉讓個案，8月二手市場價升量跌。

該行研究中心根據土地註冊處資料指，若不考慮內部轉讓對市場統計影響，8月份二手註冊量約3,500宗，按月急跌23.3%，宗數創近11個月新低。同時涉及總金額約270億元，按月大跌100億元，跌幅27.0%。另外，二手市場顯得較上月淡靜，平均成交價亦中止4連升後

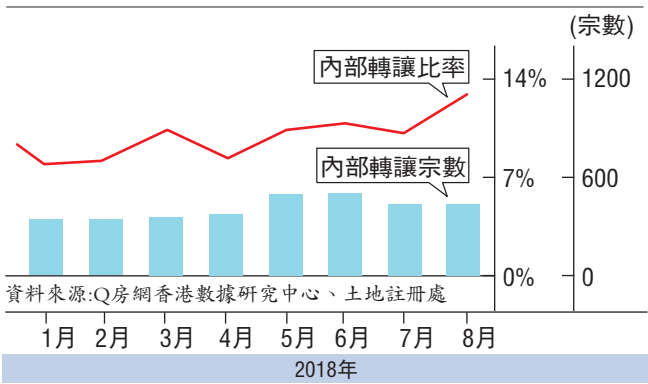
首次按月下跌，由平均每宗約827萬圓下跌至約786萬元，錄得跌幅5%。

該行又指出，研究顯示二手市場成交減少，內部轉讓個案卻維持高位，8月份錄得436宗，較7月441宗微跌1.1%。佔整體成交比率卻大幅上升至12.7%，較上月的10.1%顯著增加，並創近12個月新高。由今年年初換樓期延長至1年起，業主添置新物業後，可1年內出售原有唯一住宅物業，可獲相應退稅，內部轉讓比率曾經急跌至約8%，之後首次有月份超過12%內部轉讓個案。

拖低二手均價

市場上內部轉讓比率增加，計算上拖低整體二手成交價。根據Q房網統計的二手成交價，去除一次購入多個單位的成交，8月份非內部轉讓平均成交為921.5萬元，

內部轉讓百分比走勢



資料來源：Q房網香港數據研究中心、土地註冊處

而內部轉讓平均價較低，僅為789.4萬元，只是非內部轉讓的85.7%。市場上內部轉讓比率上升，令整體成交價下降，若只計算非內部轉讓成交，平均價由887.9萬元升至921.5萬元，按月升3.8%。

陳坤興又表示，業主內部轉讓比率上升，反映業主需要透過內部轉讓，自製「首置」身份部署置業，相信與近月一手新盤推盤量增加有關，新房策促使發展商加快推售新盤，未來仍有新盤陸續推出市場，內部轉讓個案會維持高位。

深水灣徑8號推7伙招標

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅有價有市，南豐集團及豐資源合作於港島南區深水灣徑8號昨公佈首推7個單位招標，包括6B、6C、8C、12B、12C、15B及15C，下周四截標。

是次推出招標的單位面積屬B室3,641方呎及C室4,214方呎，每戶擁私屬電梯大堂，由地下大堂直通大宅，私隱度極高。項目採用低密度式佈局，深水灣徑8號由6月開始接受預約參觀以來，接獲不少查詢，反映市場對傳統尊貴地段的珍罕物業需求甚殷。

另外，南豐等於日出康城LP6次輪488伙昨晚8時截票，消息指，累收逾5,800票，超額登記11倍。該批單位於明日發售。現年28歲的藝人林芊妤（Coffee）昨日下午5時左右亦前往九龍灣售樓廠參觀示範單位，最終在代理說放下入票認購。

Napoli特色戶不排除招標

新地代理總經理陳漢麟表示，元朗錦田北PARK YOHO Napoli特色戶不排除以招標形式推售，會符合每次推售至少20%單位要求，部分特色戶料可挑戰新高價。該盤自本周三開



陳漢麟（左）指 PARK YOHO Napoli 與 Indigo Living 合作引入家具套餐。

放現樓示範單位以來，截至昨下午約1時累錄逾3,000人次參觀。他又稱，該盤與Indigo Living合作引入家具套餐，凡購買項目指定的2房及3房單位的買家可選擇Indigo Living家具組合或最高1萬元現金回贈。他指，PARK YOHO 系列累售逾2,000伙，PARK YOHO Napoli 將預留100伙作出租用途。

美聯：首8個月兩房銷情最好

另外，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，統計2018年首8個月推出的24個全新新盤項目（不包括村屋及全幢物業等），單位總數共涉及7,966伙，當中已售出約5,383伙，即售出率（以各新盤售出單位佔該項目單位總數計算）約67.6%。若以間隔劃分，兩房單位最熱賣，售出率達74.3%，一房單位亦售出七成。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，今年首8個月全新新盤中，兩房單位供應最多，錄3,150伙，而售出率同樣最高，達74.3%，足見此類單位深受歡迎。至於一房單位，年內提供1,744個單位，當中售出率錄約70.8%，比率僅次於兩房單位。供應達1,763伙的三房單位，年內售出率則有62.7%；至於開放式單位售出率亦有61.2%。供應匱乏的四房或以上單位，相信因發展商惜售，故售出率相對偏低，錄約36.5%。

今年首8個月推出的全新新盤中，已售出約5,383伙，若以地區劃分，當中將軍澳及西貢佔最多，錄1,565伙，佔約29.1%；其次為大埔區，佔約19.6%，錄1,053伙。單以該兩區已佔逾48%。至於東區則以523宗（約9.7%）佔第三位，元朗、屯門、沙田及油尖旺則各錄逾400伙緊隨。

結束28月連升 樓價初現轉勢

香港文匯報訊 貿易戰惡化、醞釀加息及新盤搶客三大因素導致二手指標屋苑交投「量價齊跌」，並預期本月情況將會持續。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，8月份全港50個指標屋苑的加權平均實用呎價錄得跌幅，報15,259元，較7月的15,303元回落0.3%，為樓價自2016年四月以來，連升28個月後斷纜並首錄跌幅，且同時結束連續18個月破頂之勢。今年首8個月樓價累計約11%，較去年同期的9.7%為多；亦較2015年八月的上次峰頂累升24.6%。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，利淡樓市的因素持續困擾，而買賣雙方更屏息以待本月底加息的結果，準買家表現極為審慎觀望，而業主持貨力強，願降價者不多而令買賣處於膠着狀態。不過，在市況逆轉下，部分心急的業主唯有減價才能達成交易，惟相對數量有限，加上購買力持續轉向一手新盤，故預料9月份，50個指標屋苑交投量將再跌一、兩成，而樓價則維持偏軟，料按月持續

回落0.5%至0.8%，暫呈溫和調整的走勢。廖偉強並表示，回顧全港三區樓價，8月份全線出現逆轉，各自均錄得輕微跌幅；當中以九龍區跌勢最顯著，表現跑輸大市，該區21個指標屋苑的加權平均實用呎價單月回落0.5%，報16,440元。新界區21個屋苑的平均實用呎價單月跌0.2%，報13,038元。至於港島區8個指標屋苑平均實用呎價則報18,709元，按月亦跌0.1%。

列入觀察名單的50個指標屋苑當中，上月樓價報跌的屋苑多於報升的屋苑，跌者共有25個，佔整體比率達一半，升者只有20個，另5個則未有錄得成交。上月樓價實質跌幅較顯著的屋苑包括荃灣綠楊新村、將軍澳新都城、深井碧堤半島及九龍灣淘大花園，分別錄7.7%、7.0%、5.1%及4.6%的實質跌幅。至於樓價升幅較顯著的指標屋苑則包括藍田匯景花園、大埔太湖花園、小西灣藍灣半島及荃灣中心，實質按月升幅分別錄9.7%、8.1%、6.7%及6.2%。

業務轉讓通告

根據業務轉讓(債權人保障)條例
(香港法例第49章)第4及第5條

茲通告Younibody (HK) Limited，一家在香港註冊成立，其註冊地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心31樓01室，並於以下地點以Younibody的名稱提供個人化的營養及健康服務（「該業務」）：

- (a) 九龍尖沙咀彌敦道100號The ONE 9樓；
- (b) 九龍紅磡黃埔花園4期享膳坊地下C8號舖；
- (c) 九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心一期5樓；
- (d) 九龍九龍灣宏照道38號MegaBox 18樓；
- (e) 香港銅鑼灣告士打道250-254號伊利沙伯大廈4樓；
- (f) 香港中環皇后大道中139號The L Place 16樓；及
- (g) 香港灣仔柯布連道9-13A號建利大廈二樓

(合稱「該中心」)，

的公司（「出讓人」）與Younihealth (HK) Limited，一家在香港註冊成立，其註冊地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心31樓01室的公司，（「承讓人」）達成協議，將該業務包括商譽以及該業務的或與該業務有關的全部資產和權利但不包括某些債務、債項和義務，依據和受約於並較詳細地敘述於出讓人和承讓人於二零一八年九月七日訂立的協議（「該協議」）轉讓給承讓人。

該業務轉讓擬於二零一八年十月十四日或其他由出讓人及承讓人同意的日子完成。上述轉讓完成後，承讓人擬繼續以Younibody之名稱於該中心經營該業務。

本通告的最後刊登日期滿一個月後，承讓人即憑藉《業務轉讓（債權人保障）條例》（香港法例第49章）不再就出讓人因經營該業務所引致的一切債務、債項和義務承擔責任，除非該協議另有規定或有人在上述期限屆滿前提出法律程序。

日期：二零一八年九月十四日

Younibody (HK) Limited
出讓人
香港九龍觀塘鴻圖道51號
保華企業中心31樓01室

Younihealth (HK) Limited
承讓人
香港九龍觀塘鴻圖道51號
保華企業中心31樓01室

擅批命運掌相風水姓名招牌能反敗為勝
名師鍾應堂相掌命家風水姓名運
儒家秘學、擅論終身事業、婚姻、財祿、兒女、壽年、禍福、判斷獨到、指點前程、接批中外命書、料事如神。
寓九龍彌敦道227號④字近新樂酒店佐敦站C出口
預約電話：27305518 中午1時至7時會客
國內聯絡電話：(86)13600072711 鍾偉光先生

刊登廣告熱線
28739888