新地奪白石角地 63億近上限

呎價較半年前預期低逾16% 料反映近月樓價調整

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨公佈，新地以超過63億元中標大埔白石角優景里地皮，按可建樓面近95萬方呎計算，每方呎樓面地約6,646元，接近市場上限，相比對上一幅2016年批出的同區地皮高出近70%。然而，由於去年9月多間測量師行將估值由每方呎8,000元調低至5,500元至6,700元，下調幅度約16%至31%，故今次地價已反映近月樓價下跌的影響。新地表示，地盤規模大，景觀開揚，預計總投資額約120億元。

白石角地皮資料

地段編號：大埔市地段第244號

地點：大埔白石角優景里與博研路交界

用途：住宅(丙類)

地皮面積(平方呎)：354,136

可建樓面面積(平方呎)：949,384

每方呎樓面地價(元)：6,646

中標價(元)：約63億

中標者：新地

預算總投資(元)：120億

大埔白石角優景里地皮上周五截標，收到10份標書，但地政總署罕有地等了5個工作天才開標，較之前2至3個工作天就開標的時間為長。由於近月接連有地皮流標，遲開標的消息曾一度引起市場憂慮。不過，地皮最終以理想價錢批出，新地以超過63.0938億元中標，按可建樓面近95萬方呎計算，每方呎樓面地約6,646元，接近市場上限(每呎約6,700元)。

不足一個月175.6億買地

業內人士指，新地以市場預期上限價中標白石角地，然而最近白石角一帶有樓盤低開，市場訊息方向不一致，更加容易令市場對訊息更加敏感。

新地副董事總經理雷霆昨日回應傳媒查詢，透露項目總投資額預算約為120億元，又認為地皮可享開揚景觀，該地發展規模大，易於設計各類型單位以迎合市場所需。問到地皮前方為白石角建築群，他相信不會阻擋景觀。

事實上，新地對於香港樓市前景的確頗有信心，2019年至今，政府推出兩幅住宅地，全數由新地投得，其中1月23日以112.6億元投得啟德第4C區3號地皮，連同剛剛以約63億元投得的大埔地皮，不足一個月內已豪斥約175.6億元買地，估計總投資約300億元。

樓面地價創同區10年新高

翻查資料，今次地皮的每方呎樓面地價更加創下大埔白石角一帶近10年內的新高，僅次於2009年信置與嘉華投得的大埔白石角發展區D2地盤，當時每呎樓面地價為7,284元。

而對比上一幅2016年批出的大埔白石角科研路地皮，該地每呎樓面地價為3,932元，新地價相比兩年前亦高出近約69%。

大埔未來5年推2.5萬伙新盤

雖然地價表現較預期好，但業界亦提出擔憂，高力國際香港估價及諮詢服務高級董事鄭亥延表示，大埔區自2016年起有多幅政府土地賣出，預計未來3年至5年間該區將提供至少25,000個住宅單位，為區內帶來良性競爭。

而由於區內競爭較大，預期大埔的住宅價格中期內的升幅相對溫和。預計項目完工後的住宅銷售呎價約1.6萬元至2萬元。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，項目附近環境清幽，地皮規模較大，發展密度亦低，設計及剪裁彈性相對較高，認為中標價為合理價，指項目投資額大，項目毗鄰的未來供應又多，競爭大，加上地皮與吐露港公路為鄰，受到前面建築物阻擋，這些因素都影響發展商出價。總體而言，相信發展商對後市仍充滿信心。

須建萬四呎安老院舍

地皮位置鄰近鹿茵山莊，前方為天賦海灣及逸瓏灣等新型屋苑，可建樓面949,385方呎，安老院舍面積包含在可建樓面之內，院舍淨作業樓面不得少於14,574方呎。項目發展期止於2024年9月30日。

■大埔白石角地皮。 梁祖彝 攝

合景龍湖啟德項目年中推售

■張詩韻（右）表示項目主打2房至3房單位。 記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）合景泰富及龍湖地產合作發展啟德第1K區1號地盤，上月已向地政總署申請預售樓花同意書，合景泰富市務及營銷總監（香港及海外）張詩韻昨表示，項目期望今年中發售，戶型由1房到4房，主打2房至3房單位，另將預留10%低座單位作4房特色戶。

該盤共有2幢高座，另有低座建築物，提供667伙，預計最快2021年11月落成。張詩韻認為，現時一手市場表現理想，集團並不擔心市況，期望首批單位無論在定價、戶型和實用度等都可以為市場帶來驚喜。

利南道豪宅下月申預售

她又指，合景泰富與龍光地產合作的鴨脷洲利南道豪宅項目，提供約300伙，最快3月申請預售樓花同意書。

四區齊回穩 中原CCL止跌

香港文匯報訊（記者 黎梓田）春節前後二手市況反覆回穩，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL連續數周回升，最新報170.39點，按周升0.26%。中原發表報告指，四區指數同樣止跌回穩，其中新界東樓價更率先單周反彈，按周升2.07%，相信月內CCL會確認尋底成功。分析認為，隨着新春後季節性旺市，CCL走勢有望回升。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL報170.39點，按周上升0.26%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報171.35點，按周上升0.29%。CCL(中小型單位)報170.13點，按周升0.40%。CCL(大型單位)報171.70點，按周跌0.43%。

新界東CCL Mass兩周累升2.81%

報告指，四區指數同樣止跌回穩，新界東樓價更率先單周反彈，新界東CCL Mass報181.21點，按周升2.07%，連升2周共2.81%。新界西CCL Mass報156.12點，按周升1.08%。近4周計，新界東指數出現3升1跌，有望率先止跌回升，新界西指數亦2升2跌，走勢繼續反覆，兩區同時出現尋底的訊號。

港九市區指數現尋底跡象

港島CCL Mass報177.08點，按周跌0.29%。九龍CCL Mass報165.65點，按周跌0.65%，港九市區指數亦有尋底的跡象。報告分析指，臨近新春，買賣宗數因而減少，未來數周CCL走勢會持續反覆尋底。相信新春後成交將回復正常，樓市有望進入季節性旺市，CCL走勢可望回升。

「龍床盤」混戰 菁雋或撼AVA 228

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 納米盤醞釀劈價戰，屯門「龍床盤」菁雋自去年12月開賣至今僅沽2伙，加上前日「市區龍床盤」長沙灣AVA 228開放式單位折實價平過屯門菁雋，菁雋發展商昨日突上載銷售安排，即日起封盤。有區內代理表示，該盤或準備劈價截擊長沙灣AVA 228。

事實上，長沙灣AVA 228開放式單位折實價及呎價都平過屯門菁雋，以AVA 228首張價單最平一伙為例，實用面積151方呎，折實價280.3萬元，呎價18,563元，相對於菁雋首批最細131方呎單位，售價285萬元，呎價達21,756元，菁雋呎價比AVA 228貴14.6%。

菁雋由內房佳源國際及舖王鄧成波合作投資，波叔之子鄧耀昇上月已曾預告，菁雋於農曆新年後重新推出，將推出優惠吸客，即變相減價。菁雋於去年11月公佈首張價單共73伙，平均呎價高達1.69萬元，成為屯門史上最貴新盤，售價285萬元至928.8萬元，呎價13,452元至22,327元。

雲滙一期料月內市價重推

其他新盤亦準備出擊。新地副董事總經理雷霆表示，大埔白石角雲滙第一期很大機會月內重推，將參考鄰近新盤價錢，以市價發售。新地代理總經理胡致遠指出，雲滙第一期標準戶間隔包括開放式至三房，實用面積由270方呎至960方呎。一田百貨行政總裁黃思麗稱，一田超市會為雲滙住戶透過「Intelligent Living App」消費滿指定金額，提供首次購物最高33%優惠折扣，並會提供送貨服務。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民稱，紅磡馬頭圍道項目命名為啟岸，售樓書隨時上載，最快下周開價及開放示範單位，有機會月內開售。他指出，樓盤提供551伙，包括開放式至兩房，面積由170方呎至425方呎。

新世界營業及市務總監黃浩賢也表示，馬頭角臻尚已批預售樓花同意書，將於本月內上載售樓書及開價，計劃於3月發售。他指，公司看好後市，相信樓市已見底，會以積極價推盤。尚家生活地產董事總經理方文彬亦指，渣甸山皇第計劃首季推售，售價料可破頂，售樓書快上載，最快下月開放現樓，樓盤已取得入伙紙，買家可即買即住。

海傲灣現樓最快3月推售

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永指出，油塘海傲灣有機會本季尾至第二季初取得入伙紙，計劃以現樓形式推售，售價料具3%至5%加價空間。該盤累售157伙，套現7億多元，平均呎價逾2萬元。系內紅磡環海．東岸已有約700多伙完成交易，當中300多伙已收樓。該盤尚餘20多伙待售，全部一房戶及一房連儲物房，大部分可享海景，計劃現樓形式招標發售，目標呎價3萬元，勢創樓盤新高。

樓市走向 施永青父女現分歧

■施永青(左五）建議，政府應考慮針對首置客放鬆住宅按揭成數。左四為施慧勤。 記者 顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黎梓田）環球經濟前景未明朗，地產界對本港樓市看法分歧，即使是父與女都各持己見。中原集團主席施永青昨在新春團拜上預期，今年全年樓價有機會下跌8%。其女兒兼利嘉閣地產主席施慧勤則對今年樓市看法樂觀，估計全年樓價會有5%升幅，惟納米樓表現則會較差。

施永青：全年樓價跌8%

施永青表示，本港樓市抗跌能力較股市強，之前細單位跌幅較勁，但最近恐慌情緒減少，樓價已較低位回升10%，認為樓市的抗跌力較其他投資產品強，將會吸引買家持續入市，相信之前一手樓盤大減價的情況不會再出現，料樓市小陽春有望在第一季持續，但全年走勢仍然睇跌，料全年跌約8%。

施永青又認為，面對環球眾多不明朗因素，樓價將不會進入大牛市。對即將公佈的財政預算案，施永青希望「政府做少啲嘢」，維持自由市場。他又建議，政府應考慮針對首置客放鬆住宅按揭成數，例如放寬首置物業的按揭成數，600萬以下的單位可承造80%按揭。他又認為壓力測試應該調整，因現時息口轉趨減息，政府沒有理由阻人買樓。

施慧勤：樓價全年升5%

施永青女兒施慧勤則對今年樓市表現樂觀，料樓價會拾級而上，估計全年樓價會有5%升幅，而納米樓表現則會較差。另該行自去年第四季嚴格執行「bottom 100」政策後，生意額不足1萬元的代理已遭勸退，而相關已離職代理不足20人，並表示有部分員工是因為看淡前景而離開，並非「唔夠數」。

施慧勤表示，對今年樓市表現樂觀，而樓市自本年1月起開始復甦，料中美貿易戰對香港影響有限，而樓價亦將會逐漸拾級而上，預計全年樓價有5%的升幅，而供應較稀缺的豪宅市場會有更大的升幅，但不看好面積較細或納米樓的表現。

施慧勤又指，公司於過去一年錄得突破16億元業績新高，其後亦在資訊科技範疇上取得創新，最新推出智能聊天機械人「智能助手利仔」，並將24小時提供線上即時問答服務，助買家覓盤、提供搵樓及常見買賣物業知識。另外，委託利嘉閣放盤的業主可利用新增的「利嘉閣會員功能」，即時了解放盤廣告的瀏覽次數以及樓盤的最新市況。

廖偉強：今年不會縮舖

利嘉閣地產總裁廖偉強亦指出，今年不會增加或縮減分行及人手，會維持目前的規模，待市況明朗後再擴充。廖偉強補充，公司於去年第四季嚴格執行「bottom 100」政策，若果生意額不足1萬元的代理，公司會勸他離職或轉兼職，相關已離職的代理只有不足20人，部分離職原因是因為看淡前景，覺得心灰意冷而離開，並非「唔夠數」。