

西營盤 15 Western Street 慢熱首日賣 26%

西半山 The Richmond 突襲 206呎 598萬入場

港島西區爆上車盤大戰。內房萬科及長虹合作發展的累收逾260票、以低市價10%折實平均呎價27,919元推出西營盤15 Western Street，昨日展開首輪銷售50伙，全日僅沽13伙，銷售率26%，投資者佔半。另一邊廂，恒基地產旗下西半山羅便臣道The Richmond昨晚突擊以貼市價公佈首張價單30伙，平均呎價32,256元，扣除最高7%折扣，即供折實平均呎價29,998元，206方呎開放式即供折實入場598.8萬元。

■香港文匯報記者黎梓田、梁悅琴

The Richmond 首張價單資料

◆數目	30伙
◆面積	206-304方呎
◆售價	643.9萬-966.6萬元
◆平均呎價	32,256元
◆折實價	598.8萬-898.9萬元
◆折實平均呎價	29,998元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

西營盤 15 Western Street 昨日首賣現場。記者 黎梓田 攝



據香港文匯報記者於15 Western Street 售樓處現場所見，出席的準買家於下午3點起報到，約有10數組準買家出席，亦看見有外籍準買家到場，大手買家有3至4組。消息指，到場登記的準買家近15拾，全日有13伙單位已獲買家揀選認購，佔可售單位26%。開放式單位售出11伙，佔已售單位84.6%，另外2伙則屬於1房的E室單位。至於同樣屬於1房A、B室單位則未錄成交。

萬科稱 15 Western Street 銷情符預期

萬科香港執行董事周銘禧表示，銷情合乎預期，預料周六及周日會繼續有成交，昨日售出13伙套現近1億元，呎價最高單位為15樓C室及15樓D室開放式單位，面積213方呎，成交呎價均達32,934元。當中有外籍夫婦大手購入2

伙，總值近1,400萬元。準買家黃小姐向記者透露，打算購入單位作投資用。被問及會否擔心未來樓市有下行風險，黃小姐認為買樓要考慮的不止樓價，還有其他因素，指自己有研究樓市走勢，對前景仍有信心，故決定現時入市。

中原地產西半山首席營業董事李巍表示，項目投資客佔70%，用家佔30%。又指以往港島區單幢物業首輪銷情一般，需時慢慢消化，租金可參考同區藝里坊，1號，回報約3至4厘，呎租可達100元。

至於美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於項目地理位置佳及是受市場歡迎的小型單位，租務需求大，吸引長線收租投資客入市，佔該行客戶比例約一半，料項目落成後呎租可望達90至

100元，回報將逾3厘。

The Richmond 下周一收票

其他發展商方面，恒基地產旗下西半山羅便臣道The Richmond昨晚以貼市價公佈首張價單30伙，實用面積206至304方呎，包括10伙開放式及20伙一房戶，即供折實平均呎價29,998元。恒基物業營業(二)部總經理韓家輝表示，The Richmond首批單位以吸引價推出，全數單位價單定價均低於1,000萬元，當中價單定價低於800萬元單位共有10伙，項目最高折扣優惠為7%，當中3樓C室、實用206方呎開放式折實售價598.827萬元，項目設於國金一期的展銷廳及示範單位，將於本週日開放予公眾參觀，下週一起收票，最快農曆新年前開售，料日後單位售價有上調空間。

另外，新地今日發售天水圍Wetland Seasons Park次輪335伙，包括331伙抽籤發售及4幢洋房招標發售，新地發言人表示，該盤累收6,331票，超額登記18倍。

133 PORTOFINO 上載樓書

市場消息指，信置旗下西貢133 PORTOFINO已獲批預售樓花同意書，並於昨晚上載售樓書，該盤提供33伙，包括26伙分層單位及7座洋房，分層單位實用面積704方呎至1,239方呎，單位主打三房及四房間隔，每戶皆設私人電梯大堂，附露台或平台。

至於洋房面積介乎2,373方呎至3,491方呎，屬四房及五房間隔，均採前後雙私人花園設計，並設雙車位，部分享私人電梯。

CCL 三大指數 創42周新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港經濟前景內外交困下，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報176.98點，按周跌0.65%，重返去年3月中水平。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)三大整體指數齊跌，是近10周第5次出現，並齊創42周新低，顯示樓價調整尚未完成，走勢反覆回軟。

中小型單位按周跌0.78%

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報178.61點，按周跌0.76%。CCL(中小型單位)報177.28點，按周跌0.78%。三大整體指數上周齊升，今周齊跌。近10周計，齊升出現5次，齊跌亦同樣出現5次，走勢一致反覆。

回顧施政報告後10周，首5周樓價反覆回穩，三大整體指數齊升3次，齊跌2次，當中CCL累升0.49%、CCL Mass升0.96%及CCL(中小型單位)升0.85%。近5周計，三大整體指數齊跌3次，齊升2次，每次高位均比上一次低，低位亦同樣比上一次低，樓價走勢反覆向下，CCL累跌1.61%、CCL Mass跌1.57%及CCL(中小型單位)跌1.60%。

至於CCL(大型單位)報175.43點，按周升0.08%，結束連跌6周，兼連續3周企穩175點水平，走勢有回穩跡象。

九龍樓價結束連跌5周

新界兩區樓價今周齊跌，近10周出現5次。新界東CCL Mass報189.01點，按周跌0.42%，連升3周後正常回軟。新界西CCL Mass報162.40點，按周跌1.11%，連續5周走勢一跌一升。九龍CCL Mass報172.16點，按周升0.02%，結束連跌5周。港島CCL Mass報185.49點，按周跌1.62%，近5周走勢持續一跌一升。

施政報告後10周計，首5周港九兩區區領升，指數分別升3.13%及1.13%。同一時間，新界西僅升0.40%。而新界東更跌2.09%。隨後5周港九走勢回軟，各自累跌2.53%及3.17%。相反，新界兩區走勢平穩，近5周新界東升0.81%，新界西則升0.26%。

青山灣宅地收 16 標書



建源地產林綺華 記者 顏倫樂 攝
 佳明集團曾嘉敏 記者 顏倫樂 攝
 佳兆業蔡晉 記者 顏倫樂 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屯門第48區青山公路青山灣段住宅地皮昨日截標，地政總署公佈一共收到16份標書，反應踴躍，入標財團以本地發展商為主。個別入標發展商認為，低息環境持續，住屋自住需求仍在，對後市樂觀。又指，「本地社會事件」只屬短期因素，相信社會將逐漸復甦。

綜合市場資訊，昨日入標的16個財團分別來自新地、會德豐、長實、建源、嘉華、恒地、嘉里、信置、遠展、佳兆業、佳明、華懋及永泰地產等，大部分選擇獨資入標。

佳明集團項目經理曾嘉敏表示，地皮景觀開揚，部分單位可望海景，加上預期低息環境持續，住屋自住需求仍在，

對後市樂觀。問到近半年社會動盪，她指，「本地社會事件」只屬短期因素，相信社會將逐漸復甦。建源集團行政經理林綺華表示，視乎現時市況，今次出價審慎，項目擬發展上車單位。

中資落場「拗手瓜」

項目亦吸引中資落場。佳兆業傳媒及投資者關係部總監蔡晉昨日到場入標表示，項目位置好，會有競爭力出價，對投標有信心。他又認為，本地示威情況屬短期，隨着香港作為粵港澳大灣區金融中心，長遠對香港樓市、經濟和市場樂觀，集團未來有興趣在香港和大灣區投地，不排除投資香港舊樓作樓宇更新項目。

地形墳墓影響作價

項目鄰近黃金海岸、滿名山及哈羅國際學校，佔地約143,774方呎，可建總樓面約582,903方呎，市場估值約29.1億至

37.9億港元，每方呎樓面地價5,000至6,500元。中原測量師行張競達表示，截標反應不俗，但因後市不明朗，預計發展商出價慎審。雖然項目交通不俗、規模不大，不過地皮形狀不規則，剪裁料有難度。

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文表示，以近月市況計，料發展商出價唔會太進取，雖然有按揭新政策，但屯門及北區未來供應多，住宅售價不算高，將影響這次地皮地價。而項目另一問題是生活配套不足以應付未來區內需求。他預期項目落成後，每方呎可賣約14,000元起。

另外，普華集團張聖典此前指出，由於地盤有潛在山泥傾瀉及礫石瀉墜的風險。左方西面及右方正上位置有墳墓，發展商需針對此於地盤內提供相應前往墳墓的行人路，並開放給公眾，都一定程度影響地價。

三辣稅收入 去年大跌43%



住宅從價印花稅於12月只得218宗，較11月跌33%，創10個月新低。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)去年底樓市再度回落，市場成交非常疏落，拖累政府辣稅收入跌至新低。據稅務局公佈，去年12月三大辣稅(從價印花稅、買家印花稅及額外印花稅)共涉1,286宗，按月減少26%，稅收總額約8.99億元，創2014年後有紀錄新低。三辣稅收入跌幅最勁為從價印花稅(包括雙倍印花稅DSD及新住宅從價印花稅DSD2)，僅約6.7億元，亦為紀錄新低。總結去年，三辣稅共錄得2.28萬宗，稅款總計約209億元，較2018年錄3.72萬宗及涉稅款367億元，分別按年減少39%及43%。

12月收入創歷史新低

去年12月樓市下滑，三辣稅無論宗數、金額都同步下跌。稅務局資料顯示，各項以從價印花稅部分跌幅最多。若細分住宅及非住宅兩部分，當中住宅從價印花稅於12月只得218宗，較11月跌33%，創10個月新低。金額4.25億元，亦按月跌25%，創3個月低位。

至於非住宅所須繳交的雙倍印花稅DSD跌幅更誇張，12月錄948宗及2.45億元，除按月下跌21%及33%外，所涉金額更加為紀錄新低，宗數則屬3個月低位。

反映外來買家及公司客的買家印花稅(BSD)，跌幅亦相當顯著，僅得95宗及2.179億元，按月跌48%及40%，兩者均為10個月低位。數字反映香港局勢持續動盪，影響外來買家意慾，數量明顯下跌。

至於顯示香港樓市投資氣氛的額外印花稅(SSD)，全月錄25宗，按月多3宗，但涉及金額1,096萬元，按月少約19%，金額為13個月低位。

長實海澄軒 3/4 客房申變住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實近年在香港的土地儲備日益減少，為此集團正循不同途徑增加土儲，最新方案將馬鞍山海澄軒海景酒店改做住宅，近日並向城規會申請，項目最終將提供637個住宅單位及194個酒店房間。

馬鞍山海澄軒酒店現為1幢18層高酒店大樓，鄰近港鐵馬鞍山站，於2002年10月開業。長實申請文件指出，海澄軒共提供831個房間，由於「分層住宅」並不屬於第一欄或第二欄用途，因此必須申請修訂現時分區計劃大綱核准圖的註釋部分，於現時「其他指定用途」註明「酒店」地帶的第二欄用途內加入發展住宅的條文，才能作出住宅申請。

涉637單位 樓面逾40萬呎

據了解，長實打算於項目內發展住宅及酒店，總樓面為59.2萬方呎，與現時

樓宇樓面一樣。其中，住宅樓面約40.18萬方呎，提供637個單位，平均面積約631方呎。酒店或其他非住宅部分則約18.99萬方呎，提供194個房間。此外，項目提供92個停車位。文件顯示，住宅和酒店部分實際分開發展，各設獨立入口和電梯大堂等，地積比率和建築高度及體積維持不變。

長實指，馬鞍山的酒店需求已逐漸減弱，而酒店地帶的規模狹窄及有限制，是次申請修訂大綱註釋是為提供更大彈性。改裝房間為住宅單位出售，可滿足市場置業渴求，符合政府增加土地及鼓勵置業政策。

值得注意的是，海澄軒、海灣軒、海韻軒及雍澄軒是長實旗下四間「家庭式酒店」。發展商前年已就紅磡海灣軒及海韻軒申請重建為商廈獲批，連同今次海澄軒申請作住宅，換言之，只餘葵涌

雍澄軒未有改建計劃。

鄧成波屯門工廠申變酒店

此外，「舖王」鄧成波旗下屯門東亞紗廠工業大廈，現為1幢15層高工廠，去年申請改裝酒店及寫字樓用途，但後來撤回，新近重新再入申請，大致與舊方案相若。新申請改裝後項目總樓面46.64萬方呎，提供943個酒店房間，約10%樓面用作政府指定用途。另外，屯門建發里1號亦申請寫字樓活化，現為12層高建築，申作寫字樓及零售用途，改裝後總樓面約106,714方呎。

此外，長沙灣青山道476號PEAK CASTLE，現為1幢23層高商廈，業主向城規會申請全幢改裝作酒店用途，並略為放寬地積比率，地盤面積約1萬方呎，現為「其他指定用途」註明「商貿(1)」，提供200個酒店房間。



海澄軒計劃分為住宅和酒店部分，各設獨立入口和電梯大堂等。資料圖片