

貼近估值上限 項目資金回籠較快 嘉里打破賣地悶局 逾14億奪荃灣宅地



■荃灣寶豐路項目可提供490伙單位。

在過去不到一個半月已有三幅地皮流標後，昨日終於打破悶局，一幅荃灣小型官地以「好價」成交。荃灣寶豐路住宅地以逾14億元批予嘉里建設(0683)，成為2023年首幅成功批出官地，每平方呎樓面地價約4,578元，貼近市場估值上限。市場人士認為，之前流標的三幅地皮均各有缺點，包括規模龐大、造價高昂和商業用途等，雖然流標，但未能全面反映樓市實況，反而是次售出的寶豐路住宅地，較能作為判斷後市發展的參考，反映發展商在當前市況下，仍集中選擇投資在資金回籠速度較快的項目。

地政總署昨公布，荃灣寶豐路住宅地以14.388億元批予嘉里建設。該地盤面積約89,987平方呎，以項目最高樓面約314,309平方呎計，每平方呎樓面地價約4,578元，料將來可提供490伙單位，單位實用面積限制最少280平方呎。

新加坡財團參與競投

地皮前方毗鄰壹號九龍山頂及灣景花園，後方鄰近屯門公路，項目於上周五(10日)截標，共收10份標書，入標財團包括信置(0083)、長實(1113)、遠東發展(0035)、鷹君(0041)、嘉華國際(0173)、佳明(1271)，同時吸引新加坡「過江龍」鴻福實業競投。

項目截標前，市場就地皮估值約11億至15.1億元，每平方呎樓面地價約3,500元至4,800元，可見是次成交價貼近市場估值上限。寶豐路地皮屬臨海住宅項目，預計項目落成後，高層單位可享海景，惟部分向西南單位景觀會被遮擋。

市場大都下調賣地金額

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，項目截收10份標書，已反映流標機會低，加上項目總投資額低，更符合現在市況。他相信，本港樓市正逐漸復常，純住宅地流標情況會逐步減少，但不排除商業地還有流標風險。至於「細(投資額及規模

細)、靚(位置靚)、快(資金回流快)」，仍是發展商選擇項目時的取向。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓指出，測量師都是參考最新數據作估算下次賣地結果。在啟德住宅地平價出售，第二、三標標價又差一大截，加上赤柱地皮流標等情況下，市場大都下調今次賣地金額。

另一方面，梁沛泓稱，是次荃灣寶豐路住宅地規模適中，能吸引中至大型發展商參與競投，因此無論標價和標書數量都是預期的上限。而是次寶豐路地以好價售出，反映市場上仍有一些有實力的中型發展商，在樓市轉角期間，較看好後市，所以率先入市。

香港大學房地產及建設系客座副教授張聖典表示，荃灣寶豐路住宅地成交價合理，相信是次成功出售，因為該幅地皮的規模、地點和市場定位都理想，以現時地價估算，即使發展商將來以每平方呎約1.5

荃灣寶豐路住宅地資料

地盤面積	約89,987平方呎
可建樓面	約314,309平方呎
可建單位	約490伙
中標財團	嘉里建設
成交金額	14.388億元
	每平方呎4,578元
市場估值	11億至15.1億元
	每平方呎3,500至4,800元
收標數目	10份

萬元出售單位，仍可獲得合理利潤。

張聖典認為，只要地皮規模不是太大，發展要求不複雜，加上位處成熟地區，賣地結果應該不會太差，而現時亦已見到好多發展商積極補充土地儲備。

會德豐新盤今開價迎戰新地

新盤大戰一觸即發，會德豐地產旗下藍田Koko Rosso及新地(0016)旗下屯門Novo Land第2B期正面交鋒。其中藍田Koko Rosso鐵定今日開價，會德豐地產常務董事黃光耀表示，首張價單至少80伙，集中於第6座的一房及兩房戶，全數低於1,000萬元，部分一房戶的售價將低於600萬元，亦會為年輕買家及首置人士提供特別付款計劃，今晚開放示範單位予VIP參觀，本周末對外開放及開始收票，最快下周推售。

另一邊廂，新地代理總經理陳漢麟表示，屯門Novo Land第2B期將於今天上載售樓說明書，將會盡快公布價單，期望本月內開售。項目Novo Resorts住客會所連公用花園及遊樂地方總面積約40萬平方呎，提供88項遊樂設施。

長實愛海頌沽出一伙

長實(1113)與市建局合作發展的長沙灣愛海頌昨以招標形式沽出一伙，為第3座40樓A室，面積771平方呎連545平方呎天台，三房間隔，成交價1,619.8萬元，每平方呎價約21,009元。



■Koko Rosso推全方位兒童發展概念SPARK。

傳工銀超高回贈搶樓按客

踏入新的一年，各家銀行在按揭業務取態轉趨積極。市場消息指，有中小型銀行傳以超高現金回贈作招徠，不論是新造按揭或轉按，視乎按揭貸款金額，銀碼愈大，現金回贈就愈多，借1,000萬元或以上，回贈高達2.5%，冠絕全行。

專家料情況不會持續太久

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，去年受累樓市疲弱，銀行按揭生意大受影響，因此有中小型銀行趁年頭及近月樓市交投漸回穩下出招，以超高現金回贈吸客亦不足為奇，但情況料不會持續太久。

美聯儲本月放慢加息步伐，近月港元拆息見回落，早前已有中小型銀行推出P按息率低至3.225厘吸客，是次改以銀彈搶攻的銀行，市傳為工銀亞洲，該行暫未有調整按息率，反而推出超高現金回贈作招徠，若貸款額是超大銀碼，如1,000萬元或以上，現金回贈可達2.5%；貸款額達800萬至1,000萬元以下，回贈高達2.4%；貸款額500萬至800萬元以下，回贈高達2.3%。

經濟和政治 雞先定蛋先

劉礎慊 學研社成員



學研致用

近來港人不只愛去日本旅遊，原來還愛吃日本雞蛋。早前日本《朝日新聞》有一篇報道，原來2012年日本雞蛋只佔香港雞蛋市場的2%，但去年日本出口到香港的雞蛋達28,250噸，是三年前的三倍多，已超越美國，佔香港雞蛋市場的第二位，僅次於內地。過去香港雞蛋市場，進口地順序是內地、美國及泰國，日本雞蛋不入流。

香港人近年愛吃日本雞蛋，首要原因或是港人認為日本雞蛋比較新鮮和衛生，比起美國運來雞蛋要40天時

間，日本只需約12天，而且用凍櫃保持溫度在5至8度之間，保鮮期在21日內，所以有人認為日本雞蛋可以生吃，美國蛋卻做不到這點。

此外，日本雞蛋20年來沒有怎樣加價，但美國雞蛋卻加了不少。此前筆者都是買美國雞蛋，因為貪夠大隻，但卻不時加價，特別在疫情期間不只加價，還因供應鏈斷裂，筆者幫襯的店經常沒有貨。日本雞蛋於香港大賣，日本農林水產省及日式超市近年在香港大力宣傳推廣，以及日式食品包裝精美亦有關係。

香港人愛日本雞蛋到了什麼程

度？曾有朋友跟筆者說：「如果有得選擇，你會買內地蛋，還是日本蛋？當然是日本蛋啦！」這句說話仔細分析一下，就可見到不少人以為日本食品質素比內地的高。但問題是日本近期把用於核冷卻污水倒入海，難到香港人不擔心會對其出產的食品有影響？為什麼會視而不見？經濟的事情，其實能看見政治的脈絡。政府有沒有想過為什麼香港人有這種心態？如果香港人有這種「家花不香，野花香」的心態，試問政府想推動內地和香港的聯繫是否那麼容易成功？或許政府思維方法要換一換。