

粉嶺地皮10.5億勾出

樓面呎價僅1872元 下月二十四日拍賣

陸續出籠

政府強調增加土地供應後，近

月接連有新界區地皮被成功勾出。一幅位於粉嶺綠悠軒旁的住宅用地，剛以10.538億元勾出，每呎勾地價僅1872元，地皮將於下月二十四日拍賣。這是繼大埔白石角、將軍澳及東涌地皮後，過去4個多月來第5幅被勾出地皮。測量師估計該地樓面呎價約2800元，較底價高近50%。

本報記者 林惠芳

次獲勾出的粉嶺沙頭角道第19區地皮，位於沙頭角公路龍躍頭段與馬適路交界，毗鄰為綠悠軒及御庭軒等私人屋苑。該地之地盤面積約95800方呎，建築物高度限制為123米（主水平基準之上），倘發展為純住宅，地積比率最高5倍；倘以純商業發展，最高地積比率9.5倍，完成發展後的總樓面規模，需視乎發展商撥作商業舖面的比例而定。

新地新世界考慮競投

嘉里發展執行董事朱葉培表示，雖然集團主力發展港島豪宅，但亦會有關地皮作出研究，倘合適的話不排除參與競投，同時亦否認地皮由公司勾出，但認為隨着多幅地皮被勾出拍賣，土地供應問題將得以紓緩。

新世界發展（00017）執行董事兼集團總經理梁志堅說，集團對該幅地皮有興趣，惟現時建築成本高企，連同地價及利息支出後，落成後每呎售價逾5000元才有利可圖，所以集團需要「計吓數」，屆時會視乎情況考慮競投。

新地（00016）代理執行董事雷霆表示，雖然地皮位處新界區，但今次的勾地價合理，所以集團有興趣以獨資方式競投，他未有回應公司是否勾地者。

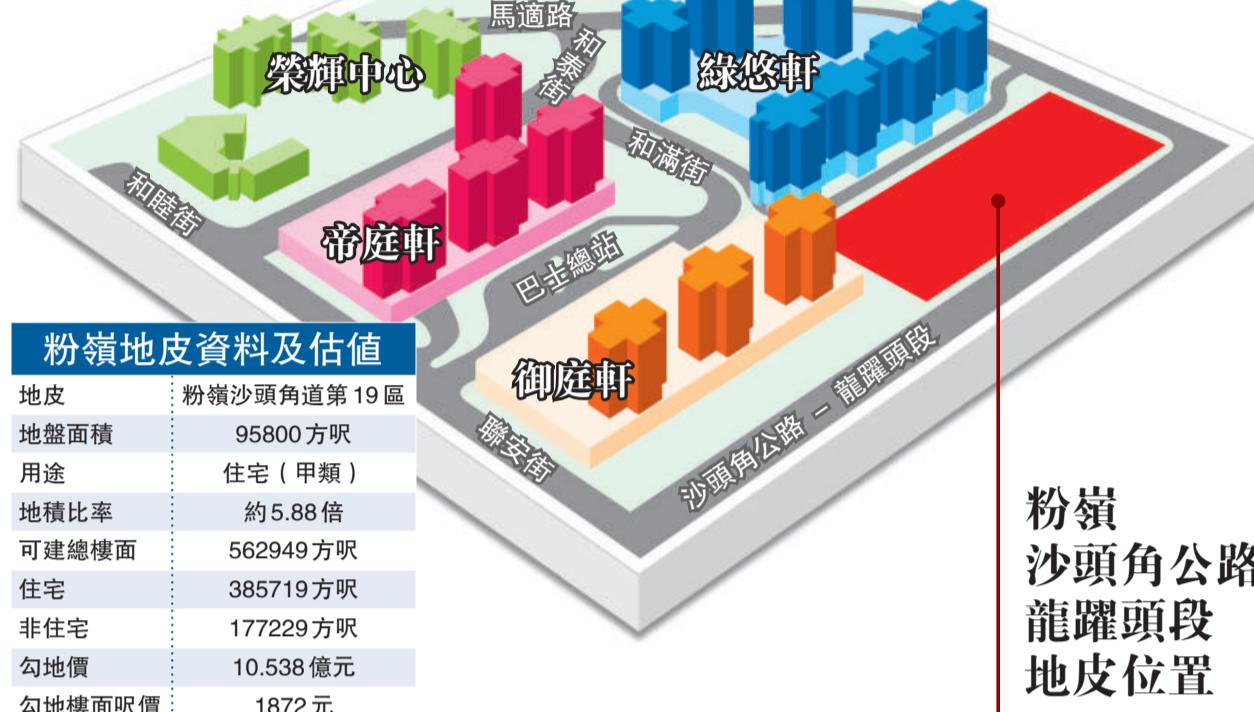
泛海國際（00129）執行董事關堡林表示，地皮並非由公司勾出，但勾地價十分合理，會研究參與競投。另外，南豐、信置（00083）及英皇國際（00163）均否認勾出該地。

第一太平戴維斯估值及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國表示，剛勾出的地皮可發展為中小型住宅，高層單位可享開揚景觀，地下及一樓則可作為商場之用。他預計，地皮將以地積比率5.88倍發展，可建總樓面約56.29

測量師對粉嶺地皮估值（元）

測量師	估值	樓面呎價
一太陳超國	逾15.5億元	2753元
美聯林子彬	約15.77億元	約2800元
中原張競達	15.70億元	約3000元*

註*估值以地積比率為5.47倍計算



萬方呎，其中住宅樓面約38.57萬方呎，非住宅樓面約17.72萬方呎，合共提供約550伙。

他又謂，以勾地價10.538億元計，每呎勾地價約1872元，預計拍賣成交價可達15.5億元，每呎樓面地價約2753元，較勾地價高出47%，估計落成後平均呎價約4000元。

中原料成交價15.7億元

陳超國並分析稱，新界區樓價相對落後，粉嶺區二手呎價約3000餘元，預期新界區樓價尚有較大上升空間，故吸引發展商相繼勾出新界區地皮。市場觀望東涌地皮下月拍賣成績，料將為樓市帶來指標作用，並影響粉嶺地皮於

下月底的拍賣氣氛。

美聯測量師林子彬指出，內地及香港兩地經濟活動愈趨繁榮，新界區地皮潛力上升，而且該幅地皮正預期可建2幢約35層高住宅，若以5.88倍地積比率計算，包括住宅部分4.03倍及商業部分1.85倍，該地皮估價約15.77億元，每呎樓面地價2800元，較勾地價高出近50%。

中原測量師張競達測量師表示，倘若今次勾出的地皮，發展商將其中一層劃作舖位用途，其發展地積比將為5.47倍，總樓面約52.4萬方呎，預料地皮造價15.7億元，每呎地價近3000元，物業建成後每呎售價約4000元，發展商已獲合理利潤。

粉嶺沙頭角公路龍躍頭段地皮位置



仲量聯行估計下半年商廈租金升勢會放緩

甲級商廈吸納量90.6萬呎

據仲量聯行指出，甲級寫字樓市場復蘇步伐加快，租務活動持續增加，今年首季錄得達90.6萬方呎淨吸納量，為08年首季後新高。

企業擴展業務帶動租賃成交顯著回升，港島區錄得最大宗的租賃成交，為新鴻基證券承租希慎旗下銅鑼灣利園，以整合其位於金鐘的4個辦事處及擴充業務，租用面積達9.7萬方呎。同時，首季持續錄得保險公司遷離港島區，九龍東傾成該些機構落腳點，包括宏利保險承租觀塘宏利金融中心兩層達13萬方呎，以及友邦保險租用新蒲崗國際貿易中心約9萬方呎。此外，亦有其他金融機構積極尋求位於九龍東、達10萬方呎以上的大面積寫字樓空間，相信在上半年內將會成交。

九龍東成保險公司首選，令首季九龍東吸納量繼續領先，達75.4萬方呎淨面積，出租率上升令整體空置率回落，由上一季的7%下降至6.2%。

中區及灣仔／銅鑼灣租金在首季增長加速，分別按季上升7.5%及3.3%。九龍東及尖沙咀競爭日趨激烈，導致上述兩區的升勢減慢。尖沙咀租金自上季上升1.7%後，大致保持平穩，而九龍東繼上季上升4.6%後，今季再上升1%。

仲量聯行國際董事兼商業部主管莫家文表示，由於租金持續上升並逐漸接近金融風暴前水平，下半年企業將更趨審慎，租金升勢將相對放緩。然而，低空置率加上源自租約期滿的壓力紓緩，將可鞏固業主的強勢，將市場須承受的租金壓力減至最低。

發祥街兩地合併申建1692伙

發展商積極打造長沙灣一帶，令區內工廈逐步轉型，搖身變為大型住宅群。由新地（00016）、嘉里建設（00683）及華潤持有的長沙灣發祥街西嘉里鴻基貨倉和潤發貨倉碼頭，發展商剛向城規會申請，擬把項目合併重建為9幢住宅，提供1692伙單位。

上址位於發祥街西，深旺道與西九龍走廊交界，與星匯居為一街之隔，附近為「長沙灣四小龍」。項目由兩個地盤組成，當中地盤一由新地與嘉里共同持有，各佔一半權益；地盤二則由華潤持有。

兩地盤總面積達25.4萬方呎，發展商擬把項目分兩期發展，第一期（地盤一）擬重建3幢住宅，平均每伙面積574方呎；第二期（地盤二）則擬建6幢住宅，平均每伙面積1081方呎。兩地盤合併後，住宅總樓面達153.7萬方呎，地積比率6.5倍；非住宅總樓面31.9萬方呎，當中零售佔約23.7萬方呎。項目建築物高度限制為138.3米（主水平基準以上），樓宇約38層，包括1層地庫、1層空中花園和4層平台。

東涌區交投增至160宗

勾地效應及追落後，東涌成交大躍進，本月至今東涌區錄160宗交投。

美聯物業東涌藍天海岸分行營業經理翁碧珠表示，該區公布拍賣地皮後，大部分業主對後市抱樂觀態度，有信心樓價造好，本月至今東涌區已錄得約160宗二手成交，該行剛促成一宗藍天海岸約645平方呎連租約單位成交，成交價為250萬元，買家為外區上車客。

翁碧珠表示，藍天海岸6座中層H室約645平方呎，屬2房設計，景觀開揚。買家為外區上車客，見上述單位連租約，投資自用均可，故無睇樓下承接，呎價約3876元，屬市場合理價。

據悉，原業主5年前以約195萬元購入單位，是次成交帳面獲利約55萬元，物業升值約28%，現時該屋苑平均呎價為約4020元。根據土地註冊處資料顯示，於今年首三個月，藍天海岸已錄得83宗二手住宅登記，較去年同期的34宗，大幅上升1.4倍。

帝峰單邊樓王呎價索2.95萬

摩拳擦掌的信置（00083）西九龍帝峰·皇殿，1座單邊樓王A座，取名HERMITAGE 1882，僅得50個單位供應且屬區內罕有，採惜售策略，參考同區4房雙套房目前每呎造價約2萬至2.95萬元。另市場消息仍待預售的新地（00016）鴨脷洲南灣，獲心急買家透過代理主動出價洽購

，更有準買家已向代理入票。

信置營業及市場部總經理劉貴玉表示，單位面積多元化的帝峰·皇殿，其中1座單邊樓王A室，面積1882方呎的4房雙套房供應罕有，特意冠名HERMITAGE 1882顯其珍貴，整個屋苑僅得約50個供應，特色之處乃4個房間

及大廳一字排開全部向南，乃區內少有的布局，集團會惜售，參考西九龍地標造價，最近同類型單位錄得2萬至2.95萬元。劉貴玉說，彰顯帝峰·皇殿的皇者級數，特別引入法國皇室品牌De Dietrich廚房電器及英國皇室品牌Manhattan廚櫃，每戶單計廚房價值平均逾100萬元，總計投資約10億元。

帝峰·皇殿的參考目標天蠶，頻錄得好價成交，香港置業分行區域經理倪永佳表示，九龍站普遍業主看俏豪宅潛力，持貨態度轉趨強硬，起鬨加價，叫價按月調升約3%至5%，仍不乏內地客捧場，一內地客剛以1450萬元購入天蠶星鑽皇高層D室，擬作投資移民，單位面積730方呎，2房間隔，享園景，呎價19621元。原業主於去年八月以約1226.7萬元購入，持貨逾半年帳面獲利賺約223.3萬元，物業升值近20%。

南灣主打2600呎單位

另一個準備就緒的港島豪宅南灣，預售樓花同意書尚未批出，發展商主打強推的1座A室的2600方呎單位，有買家已急不及待透過代理口頭出價洽購或預留，甚至有準買家主動要求留票，據悉口頭出價或預留約30個，另經紀約收到15張入票，唯出價與發展商意向2.5萬至2.6萬元有距離。



上期開獎結果及派彩

19	21	30	35	36	37	+ 33
頭獎：無人中						
二獎：\$293,875 (4注中)						
三獎：\$44,150 (71注中)						
四獎：\$4,800 (固定)						
五獎：\$320 (固定)						
六獎：\$160 (固定)						
七獎：\$20 (固定)						

特碼贏膽

3	11
五百萬多寶獎金	
20	29
30	31
33	35
36	
旺 門 號 碼	
37	40
42	
10 期或以上盲門	
4	6
9	10
12	13
15	18
24	26
27	28
34	39
49	
今 期 提 供	
7	21
23	45
46	48

心水推介

9
22
30

14	16
22	
29	
36	
44	47

|
<td
| |