

歐美債務危機

## 大環境遽變 地產商冷待

## 九肚山豪宅地

呎價不足5400

環球股災兼評級風暴觸發樓市警報，政府昨日主動拍賣的首幅限量地沙田第56A區九肚（A地盤），遭到發展商冷待，僅5分鐘便由唯一競投者嘉里、信置及萬泰財團以55億元底價投得，每呎樓面地價僅5333元，一反過去數年「麵粉貴過麵包」現象，亦為政府過去9年來首度底價賣地，拍賣官也坦言對賣地情況感到驚訝，但強調成交價是市場價。

本報記者 林惠芳 梁穎賢

信置主席黃志祥投得地皮後，聯同嘉里發展執行董事何述勤對外公布喜訊，證實與嘉里建設及萬泰製衣組團，集團與嘉里各佔項目40%股權，餘20%由萬泰持有，初步預計項目總投資額超過100億元。

## 發展成本每呎低於萬元

事後該財團被指「冷手執個熱煎堆」，黃志祥亦難掩喜悅之情，笑逐顏開稱地皮非常好價，又認為香港是個很正面的地方，他同時強調，下半年樓市只會健康地調整，集團仍然看好後市。

對於以55億元底價「執筍貨」，何述勤坦言，「今次的確有少少意外」，但強調成交價合理，預計項目每呎發展成本低於1萬元，最快3年後落成。他又認為，現時的市場變化只屬短期調整，樓市之後又會再度上升。

嘉里建設昨傍晚發出新聞稿稱，集團將負責九肚山項目的策劃，管理層認為地皮造價合理，香港豪宅物業供應有限，市場對優質物業需求殷切，對該項目的發展抱有信心。

## 拍賣官指降叫價亦無用

受評級風暴拖累，昨天的賣地成績震撼市場，連經驗豐富的拍賣官羅思善亦大感驚訝，坦言九肚山地皮以一口價成交，屬罕見現象，確實有點意外。被問到何不調低每口叫價提升叫座力，他指出，發展商既然對該地不感興趣，即使下調每口叫價亦無補於事，但認為成交價屬於市價。

他沒有評論政府連環推地，是否為減低發展商投地意欲的元兇，但強調政府推地是維持土地供應，政府亦會不時就市場走勢檢討賣地計劃，同時早已安排在9月6日的土地拍賣亦會繼續進行。對於有發展商指出，地皮單位數量不足拖低成交價，羅思善認為，單位及單位數量是由專家釐訂的，並無不正常之處。

## 嘉里代表承價一槌定音

九肚山地皮開價55億元，每口價加5000萬元，較市場預期下限價66億元低一截，惟全場鴉雀無聲，拍賣官三催四請，並揚言警告地皮要收回之際，手持18號牌的嘉里代表才慢條斯理舉牌承價，然而這一舉卻成絕響，拍賣官再三叫價後，座上客依然冷眼旁觀，最終由嘉里財團一槌定音，以底價55億元「執筍貨」，前後不過5分鐘，是繼2002年華懋在3分鐘內、以底價2.9億元投得九龍城沙浦道的豪門1期地皮後，9年內再次出現底價成交。拍賣結果樓面呎價不僅較白石角5幅地皮的平均地價6325元呎價低水，亦比偏遠的元朗牛潭尾地皮便宜。

沙田第56區九肚（A地盤）佔地約24.81萬平方呎，地積比率約4.16倍，最多可建總樓面達103.14萬平方呎，屬於區內7幅住宅用地之中最規模，地皮亦為政府首幅「限量地」，限建最少970伙，平均單位面積約1063方呎。



沙田第56A區  
九肚（A地盤）位置



## 沙田業主腳軟 削價放盤

御龍山外觀



## 吳佳慶嫌地皮質次

政府首幅限量地九肚山A地盤出師不利，地皮質素差兼股災風暴拖累，不少發展商入場後全部「翹埋雙手」。

### 開口中成交價低於預期

政府規定九肚山限量地單位不少於970伙，測量師估計單位比例難以一比一，最多只能提供500個，單位嚴重不足，而且地皮景觀亦非絕佳，加上密度高，難打造超級豪宅檔次，與九肚山傳統豪宅區的布局格格不入。

長實執行董事吳佳慶拍賣前更「明踩」地皮單位數量不足，單位又嫌太多，要如何協調非常考發展商功夫，地皮有其本身挑戰性，預期成交價與估價相差10至20多億元。吳佳慶果然有先見之明，地皮成交價55億元，與最

低估價66億相差11億元。

市場把賣地績差歸咎於美國的評級風暴，南豐蔡宏興認為，未來仍有通脹壓力，美國債務問題並非今時今日才發生，雖然以底價成交地價平過二手價。

### 不一定要麵粉貴過麵包

但蔡坦言：「不一定要麵粉貴過麵包，每幅地皮均有不同，上址成交價合理。」不認同賣地會拖累樓價。

新世界發展總經理陳觀展認為地皮成交價合理，集團未有競投並非睇淡後市，事實市場仍有很多渠道增加土地供應。

恒地發展執行董事黃浩明稱，股市只屬短期波動，樓市屬中長期發展，料發展商出價會

較審慎。

### 投地保守不等於樓價挫

城市大學建築系高級講師潘永祥認為，九肚山地皮底價成交，外圍環境氣氛轉差令發展商不感興趣，政府主動賣地已暴露定期拍賣的問題，有必要調節未來土地供應，單計下月六日再有3幅地皮拍賣，分別為將軍澳、元朗及西貢地皮，下周又有油街地皮截標，呼籲政府適當調節賣地機制。

資深地產分析員張一鳴指出，九肚山地皮以底價成交，對樓市屬負面消息，但從歷史經驗分析，發展商的行徑並不完全準確反映後市走向，投地態度保守未必等於樓價下挫。

（後排）信置主席黃志祥（左一）、嘉里何述勤（左二）及嘉里發展執行董事朱葉培（右一）

## 九肚山地價低於牛潭尾



元朗牛潭尾新潭路旁地皮

業界對九肚山賣地回應

信置黃志祥 地皮投資額過百億，一定起規樓。

嘉里何述勤 價錢非常合理，成本價每呎1萬元以下。

長實吳佳慶 九肚山地皮單位不足單位又多，協調方面要考發展商功夫。

南豐蔡宏興 地皮屬合理價，絕不會觸發樓市下跌。

新世界陳觀展 集團不競投非睇淡後市，仍有很多渠道吸土儲。

恒地黃浩明 股災確令發展商出價趨審慎。

嘉里朱葉培 經濟基調無變，集團不會減價賣樓。

中原陳永傑 第三季整體樓價將跌5%至10%。

美聯黃錦康 沙田區樓價或跌20%。

### 新盤如期開賣

賣地之差令人跌眼鏡，代理預期發展商將押後推盤大計，原定月內推盤長實發展的日出康城2C期，表明會照舊月內開賣。

代理預期，原定月內開賣的日出康城2C期、將軍澳56區以及白石角項目，長實執行董事趙國雄稱，2C期如期於月內開賣，雖未定價但沒有減價壓力，始終集團貨尾不多。

至於昨日親赴拍賣場的發展商，如南豐董事總經理蔡宏興、新世界總經理陳觀展、恒地發展部執行董事黃浩明及嘉里執行董事朱葉培均稱，賣地無礙集團推盤部署，會照既定計劃進行。

另外，新世界發展的尖沙咀豪宅盤名鑄，根據網頁顯示，已有6伙註冊落實簽約，包括呎價3萬元的複式單位。新地的牛池灣峻弦未受賣地差影響續錄成交，消息指5座7樓A室1555平方呎，剛以1562萬元沽出，呎價約1萬元，據悉買家乃本地人，在港持有3個物業，今次入市乃套股換樓避險。



吳佳慶嫌地皮質素差未有出價