

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響警號，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「麵粉價貴過麵包價」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「執筭貨」，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，地皮車位數量不足拖低成交價，羅思善認為，車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「執筭貨」，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幅住宅用地之中最大規模，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。



◀（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）

沙田第56A區九肚（A地盤）位置



沙田第56A區九肚(A地盤)資料

地段	沙田市地段第525號
地盤面積	約24.81萬平方呎
地積比率	約4.16倍
可建總樓面	103.14萬平方呎
成交價	55億元
樓面呎價	5333元
買家	嘉里、信置及萬泰製衣合組財團

備註：地皮為「限量地」，限建最少970伙

沙田業主腳軟 削價放盤

樓市禍不單行，九肚山賣地結果「再插一刀」，悲觀情緒一發不可收拾，勢價潮惡化，沙田區首當其衝，御龍山及駿景園業主即時腳軟，分別減價3.2至4.8%，其中駿景園業主見不對路即狂劈120萬或13.5%跳車，料區內樓價跌10%。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，九肚山地皮底價售出實屬罕見，造價低於市場預期，反映發展商對後市不樂觀，出價非常保守。政府為增加土地供應，以紓緩樓價不斷上升之壓力，而是次賣地成績已足證政府政策見成效，一下子推出多幅大型地皮，對發展商亦存在一定融資壓力，加上近日金融市場動盪，令發展商出價更為保守。

陳永傑亦相信，九肚山地皮低於市場預期售出，區內豪宅叫價需下調10%以上才可見承接，若金融危機持續惡化，相信第三季整體樓價將錄得5%至10%的調整。

中原地產大埔及新界東豪宅區營業董事黃澤文表示，是次拍賣成績低於市場預期，預計亦會影響區內二手業主叫價，短期內叫價相信會下調約5至10%，個別略欠實力之業主更會加大議價空間至10%以上，區內整體樓價預計於短期內回落約10%，並即日錄得多宗減價放盤，其駿景園8座低層E室1206方呎，業主由3月放盤890萬元累劈至770萬元沽，呎價6385元，單位累減120萬元，幅度高達13.5%。

美聯副主席黃錦康表示，地皮成交價遠低預期，恐會令沙田區產生即時利淡反應，若果業主以成交價作參考，相信該區樓價將會下調10%至20%。中原地產統計10大屋苑叫價，8個屋苑叫價錄得下跌，而減價放售個案日增。



御龍山外觀

吳佳慶嫌地皮質次



▲吳佳慶嫌地皮質素差未有出價

政府首幅限量地九肚山A地盤出師不利，地皮質素兼股災風暴拖累，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，測量師估計車位比例難以一比一，最多只可提供500個，車位嚴重不足，而且地皮景觀亦非絕佳，加上密度高，難打造超級豪宅檔次，與九肚山屬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」地皮車位數量不足，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，預期成交價與估值相差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

低估值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，雖然以底價成交兼地價平過二手價。

不一定要麵粉貴過麵包

但蔡坦言：「不一定要麵粉貴過麵包，每幅地皮均各有不同，上址成交價合理。」不認同賣地差會拖低樓價。

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

城市大學建築科技學部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。

九肚山地價低於牛潭尾

全城翹首以待被視為新界新地王的九肚山豪宅地，意外地以55億元底價成交，樓面呎價僅5333元，不僅挑戰大埔白石角地王麥路，其樓面呎價更差過偏遠的元朗地，亦比紅磡2幅「蚊型」限呎地便宜足35%。

沙田第56A區九肚（A地盤）挾豪宅地段優勢，市場寄予厚望，早前估值由66億至92.7億元不等，樓面呎價6400至8988元，勢挑戰大埔白石角D2地盤的樓面呎價7284元紀錄。不過，拍賣結果令市場大跌眼鏡，該地樓面呎價不僅較白石角5幅地皮的平均地價6325元呎低水，亦比偏遠的元朗牛潭尾地皮便宜。

今年5月拍賣的元朗牛潭尾新潭路旁地皮，由長實以6.62億元奪得，樓面呎價高達6450元，比昨天底價出售的九肚山地皮貴20%。

值得一提的是，九肚山雖屬限量地，但「假假地」也算豪宅地，然而呎價卻差過紅磡蚊型限呎地。今年6月招標的2幅紅磡限呎地，樓面呎價均逾7200元，比九肚山地皮造價實足35%，當中利工街地盤由長實以8.01億元投得，樓面呎價7640元；另一幅寶其利街地盤則由香港小輪以4.063億元奪得，樓面呎價7204元。

是幅拍賣的九肚山地盤雖位處新開發區，但卻是傳統豪宅區，成交價卻比不上元朗郊區，可見豪宅地硬加上「限量」後，密度高，難以打造超級豪宅，檔次尷尬，受歡迎程度固然插水大減。



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觀樓。
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	九肚山地皮車位不足單位又多，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客慎。
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。新地的牛池灣峻茲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。