

掃管笏地皮小檔案

地皮位置	屯門小欖掃管笏青山公路第48區地皮
地盤面積	約72.28萬方呎
地積比率	1.3倍
總樓面	約93.96萬方呎
限制條款	最少建1100伙
中標價	27.39億元
每呎樓面地價	2,915元
中標發展商	嘉里建設



▲掃管笏地皮可建總樓面面積約93.9萬呎，限制發展住宅單位總數不得少於1100伙

嘉里近27.4億奪掃管笏地

屬今年大型「麵粉廠」之一的屯門區，率先披甲上陣的屯門掃管笏地皮打響頭炮，在哈羅名牌效應下，嘉里建設（00683）以高價27.39億元勇奪地皮，平均每呎樓面地價高近3000元，與年初荃灣西站5區城畔呎價3124元僅4%差距，成為勾地表內其餘8幅屯門地新指標。市場預計每呎建築費連利息約3000元，連地價每呎成本逾6000元，與區內新盤星堤造價相若。嘉里發展執行董事朱葉培接受本報查詢時表示，項目總投資額達60億元。

地價與荃灣城畔僅差4%

嘉里投得上址後，發出新聞稿表示，管理層認為地皮造價合理，市場對優質大型物業項目需求殷切，集團對掃管笏地皮的發展項目抱有信心。該區環境寧靜幽美，加上嘉里的優質豪宅品牌保證，將可締造理想的居住環境。朱葉培稱，獲地價錢合理，基於項目規模及地皮「四正」，地比積率亦不高，故此可以建大單位，因而適合打造低密度舒適高級豪宅。對於有分析認為地價偏高，朱直言青山公路地段一直都有潛在買家需求，而且政府意欲打造西北區，是故該區不可輕視。

上址地價超過27億元，屬於市場估值22至33億元的預期之內，成交價剛好是估值的中間，然而仍有測量師認為地價屬偏高，因為觀乎華懋年初投得的荃灣城畔每呎樓面地價差距4%，撇除景觀、規模及檔次，純計地區，兩地二手樓價最少有1倍差距，荃灣萬景峰及御凱現時二手呎價約7000至8000元起，但屯門黃金海岸及愛琴海岸，目前二手呎價也僅4000至4400元，相對之下，城畔地價極低，而掃管笏地價頗高。

料掀哈羅國際學校效應

再者，該地如連體嬰的大斜坡，令地皮折扣，開則及建築技術相當考工夫，同時會拉高建築費，保守估計連利息及建築費，每呎約3000元，連地價即每呎建築成本高達6000元，已等同區內新盤星堤去年旺市開賣的水平，預計落成後呎價最少賣7500至8000元始有利可圖。亦有測量師認為地皮造價低於預期，之前預計地皮成交價超過30億元的中原測量師執行董事張競遠表示，是次地皮每呎樓面地價不到3000元，雖然低於預期，但由於地皮推出招

標後市況有變，按現時市況評估，地價算合理。並稱發展商對該區地皮出價保守，估計是由於發展商未有足夠把握於該地段打造豪宅屋苑。

中原地產青山公路營業董事譚藩榮表示，上述地皮優質，坐擁全海景兼毗鄰將於今年9月開學的國際知名哈羅學校及興建中的珠海書院，預計可將該區打造成名校區，料成吸引大批家長遷入的誘因。

近年投地態度積極

嘉里近年投地態度頗積極，過去3年幾乎每年皆有進帳，2010年斥資12.82億元奪九龍塘義德道1號，樓面呎價16587元，創當時九龍區新高。去年則夥拍萬泰及信置（00683），以底價55億投得沙田第56區九肚A限量地盤。

屯門掃管笏青山公路地皮佔地72.2萬平方呎，劃作「住宅（丙類）」用途，按地積比率1.3倍計算，可建總樓面面積約93.9萬呎，地盤限制發展住宅單位總數不得少於1100伙。

除嘉里外，入標發展商包括長實（00001）、新地（00016）、信置（00083）、恒地（00012）、新世界（00017）及中國海外（00688）。

白石臨海靚地皮擬一拆三 無限量限呎條款 地價料6000元呎

張揚供應

政府陸續把規模龐大的靚地「拆細」推出市場。據規劃署資料顯示，馬鞍山白石巨型臨海「綜合發展區」地皮，佔地23.56公頃，比一個維多利亞公園還要大，擬斬件「一拆三」，住宅總樓面大升35.6%至75.35萬方呎，合共538伙，平均每伙達1400方呎，當中「地盤（2）」已率先納入新勾地表。測量師分析認為，地盤拆細兼沒有限量條款，每呎估值可達6000元。

本報記者 林惠芳

一直以來，白石限制作低密度發展，今次重新規劃的「綜合發展區」地盤，位於恒地（00012）落禾沙項目前方，屬於政府用地，面積達23.56公頃，現時出租予高爾夫球場。據規劃署資料，地皮劃作「綜合發展區」地帶，住宅總樓面上限55.54萬方呎，地積比率約0.8倍，建築物高限7層（另設1層停車場平台）；整個地盤必須預留11公頃土地，作為康樂用途，涉及樓面約7.48萬方呎。

地盤2最快明年初可試勾

不過，為回應市場需求，政府決定把地盤重新規劃，建議把地盤「一拆三」，當中地盤（2）已納入新勾地表之中（沙田市地段第581號），最快2013年2月可供試勾，地皮由「綜合發展區」改劃為「綜合發展區（2）」地帶，總住宅樓面約43萬方呎，建築物高限為50米（主水

平基準以上），樓高約12層，若以平均單位面積約1400方呎計算，可以提供307伙；另一幅拆細地皮則改劃「綜合發展區（3）」地帶，住宅總樓面32.3萬方呎，建築物高限50米，可以提供231伙。

除了2幅住宅用地外，餘下1幅被拆細的地盤將改劃「康樂」地帶，佔地達160萬方呎，建築物高限30米。而地皮「一拆三」後的可建住宅總樓面將由55.54萬方呎，大幅增加35.6%至75.35萬方呎。

鞍駿街地皮估值6.88億

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示，樓市氣氛逆轉，政府為免流標事件重演，遂把優質大型地皮拆細賣，以刺激發展商競投意欲，對地價亦有利。

他分析認為，白石地盤臨海，沒有「限呎」或「限量」條款，參考大埔天賦海灣造價，預計白石地皮每呎估值約6000元，當中已納入勾地表的「綜合發展區（2）」估值逾25.8億元。

同時，規劃署亦修訂馬鞍山鞍駿街一幅臨海政府用地，由「政府、機構或社區」地帶及「住宅（甲類）」地帶，改劃為「住宅（乙類）3」用途，該幅土地5.17萬方呎，位於海澄軒酒店旁，可建總樓面17.2萬方呎，地積比率3.3倍，提供228伙，建築物高限60米。每呎估值4000元。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國指出，該地皮享海景，每呎估值約4000元，市值約6.88億元。

荃西六區限呎戶或近60%

另外，政府銳意增建中小型單位，代理人港鐵（00066）早前就荃灣西站（六區）用地提出修訂，建議「限呎」單位比例近60%，合共可建894伙，其中實用面積少於538方呎的單位佔520伙，規劃署表示，不反對有關申請，估計今天很大機會獲城規會通過。

馬鞍山白石地盤一拆三資料

分項	「綜合發展區（2）」	「綜合發展區（3）」	「康樂」地帶
佔地面積	40.6萬方呎	25.3萬方呎	160萬方呎
總樓面面積	43萬方呎	32.3萬方呎	—
地積比率	約2倍 (以淨地盤面積22萬呎計)	約2倍 (以淨地盤面積15.5萬呎計)	—
單位數目	307伙	231伙	—
建築物高限	50米主水平基準以上 (約12層)	50米主水平基準以上 (約12層)	30米主水平基準以上 (約5至6層)



烏溪沙成新晉豪宅群

政府銳意拓展沙田馬鞍山，馬鐵通車後，這個昔日郊區搖身一變為新市鎮，區內住宅亦身上漲，隨着區內多個新盤陸續落成，加上多幅臨海靚地釋放，預計這個烏溪沙社區勢成另一個新晉豪宅群。

據勾地表資料，沙田區共有9幅住宅用地，當中2幅位於馬鞍山，其中沙田市地段第574區屬於滾存地皮，佔地15.5萬平方呎，屬「住宅（乙類）」用途，地盤位於落

禾沙，另一幅為今次「一拆三」的新增供應，地皮位於馬鞍山白石，屬「住宅（丙類）」用途，兩幅地皮均可望打造成豪宅項目。

同時，恒地（00012）夥新世界（00017）的落禾沙大型住宅項目，今年亦瞄準時機出擊，倘參考同區銀湖·天峰二手呎價7000元，地產界相信該盤訂價必達此水平，勢成區內新晉地皮的參考指標。

極尚·盛世最快下周開賣

樓市小陽春刺激入市意欲轉旺，催化發展商起勢推盤迎接購買力，長實（00001）大圍極尚·盛世、新地（00016）馬灣海珏以及會德豐（00020）西環 Lexington Hill 將於兩周內搶灘。

長實地產投資董事郭子威稱，大圍盛世尚未曝光的1及2座，重新易名極尚·盛世以全新姿態示人，該2座總共776伙，預計年中前盡數推出，籌備最快下周開價及開賣，預告售價比較盛世高5至10%，盛

世平均呎價約8500元，料884單位入場費約900多萬元，至於1264呎的類別單位，入場費必超過1000萬元。

他續說，盛世3及5座去年開賣至今累售600伙，套現超過50億元，平均呎價約8500元，決定因應極尚·盛世開賣而封盤，整個名城系列約共4700伙，至今累售超過3300，套現約300億元。

另外，會德豐副主席兼董事梁志堅昨日出席公開場合時表示，旗下西區 Lexington Hill 最快兩周內開賣，售價待定。市場人士表示該盤意向呎價1.5萬元。梁指出，樓市出現小陽春，預料短期樓市有望復蘇，近期細價樓交投回勇，反映市場對相關單位有需求，只要樓市不與經濟脫軌，市場仍有需求。政府每季主動推地，市場認為勾地制形同虛設，梁志堅認為發展商對勾地仍有興趣，唯一高價值及大型項目未必每個發展商都具備能力。

此外，今年多盤排隊出籠的新地，馬灣海珏有機成集團龍頭項，市場消息指該盤意向呎價1萬元起，尚有12個2200方呎複式戶，以及11個地下花園單位，當中6個地下花園單位連有泳池，該些戶型意向呎價1.8萬元。

新地夥信德（00242）的紅磡昇御門加推10伙，分布2座18至28樓D室，面積811呎，呎價1.08萬至1.18萬元，訂價882.3萬至958.5萬元。



▲郭子威稱極尚·盛世最快下周開賣，旁為營業經理曹啟明

中原夥恒生推九成按揭

恒生與中原合作推出「上車易」九成按揭保險預先批核服務，主要針對首次置業的上車人士。即日起至4月30日期間，中原地產及中原按揭經紀客戶，可申請恒生銀行提供的九成按揭保險預先批核服務。

另外，去年貸款需求強勁，加上資金成本上升，按揭市場掀起加息潮。恒生銀行（00011）分行網絡及抵押貸款業務主管譚麗琮昨表示，近期存款息率有所微調，預期今年首季按息趨於平穩，第二季之後要視乎貸款需求及各銀行本身的資金情況。她透露，現時

市場按息水平約為最優惠利率（P）（5厘）減2.5至2.7厘，而該行一直緊貼市場價格。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，受政府打擊炒樓的措施影響，去年下半年樓市交易量下跌，但農曆新年過後，樓市成交量已回升，一手樓成交中，四成是申請即供分期按揭的家用。二手樓方面，十大屋苑的成交量由農曆新年前的4宗增加至上周末的40宗，當中大部分為500萬元以下的樓盤。

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴

18間分行網絡遍佈中港

始創於1995年 經驗豐富 誠信專業

公司註冊

- 香港及海外公司
- 公司秘書
- 周年申報
- 撤銷註冊

企業管理

- 即用商務辦公室
- 商務通訊組合
- 代辦銀行開戶
- 商標註冊
- 信託及代理人服務
- 註冊文件律師鑒證

會計·稅務

- 理帳報表
- 審計安排
- 庫存盤點
- 稅務顧問

香港：九龍灣 尖沙咀 旺角 灣仔 中國：深圳 廣州 上海 北京 南京 杭州 成都

查詢電話：82061931

www.sbc.com.hk