

# 馬鞍山地價創10年新低

## 樓面呎價3500元 料拖低恒光街地價

供應充裕的新界地，地價下跌已成必然之勢，繼屯門地早前創12年新低價後，馬鞍山地價亦開始沉淪。有多達18家財團入標的馬鞍山馬錦街住宅地，競爭雖熱鬧，出價卻「手緊」，致令每呎樓面成交地價低至3500多元，創馬鞍山10年地價新低。市場人士相信，此將影響上周剛開始招標，8月初截標的同區恒光街地皮，地價進一步下滑。

大公報記者 林志光

地政總署昨日公布，經中央投標委員會授權，將該幅馬錦街地皮批予出價最高的投標者，成交價為7.038億元，買家是由宏安集團（01222）與錦華實業集團合組的高和投資有限公司。

宏安方面表示，此次應是公司首次投得政府土地，宏安會佔該項目六成權益，錦華則佔四成。財團預算項目的總投資約15至16億元，興建1幢中小型住宅物業，最快兩年後賣樓。

### 較3月白石地皮低價17%

以此地可建樓面約20多萬方呎計，每呎樓面地價只約3515元，追溯政府過去10年所售出的馬鞍山住宅地，今次成交價已低過長實（00001）2006年11月所投的77區住宅地，即現建成的天宇海，當時每呎地價也達3662元；而10年前同為長實所投，於2004年5月成交的另一幅77區住宅地，即現建成的嵐岸，當時成交呎價2773元。如跟今年3月新地（00016）所投的同區白石住宅地比較，低逾17%，不過，新地白石地皮在規模及景觀上均優於馬錦街。

而以發展商估計該地的投資成本，每呎成本價只約7500至8000元，如樓盤以現時該區二手屋苑馬鞍山中心、新港城，及海柏花園等的實用呎價約9500元至1萬多元水平開售，已有約兩成利潤。

政府早前以每呎地價3300元批出大埔白石角地皮時，業界已即下調所有土地包括馬錦街在內的地價



▲ 宏安奪得馬錦街地皮為集團首次投得政府土地

大公報記者 林志光攝

估算，其中馬錦街地更會有業界低估至3000元水平，現成交價雖在預算範圍之內，不過，包括多家大發展商在內的18家競逐者，都未敢進取爭奪，居然被小型發展商宏安所組財團投得，正反映他們對後市走勢的顧慮之餘，也影響8月初截標的同區恒光街地皮的成交價，因該幅地的景觀及規模都略遜於馬錦街，故有發展商指出價會更為保守。

### 白石角呎價低見3300元

從過去兩三年的地價表現反映，政府雖不肯承認減價賣地，不過，各區土地的成交地價，實際已正有序地下調中，新界地下滑的速度較快，如將軍澳南市中心土地，每呎地價由最高約5000元，下滑至3600多元；九肚山更由近1.1萬元跌至6800多元；屯門市內的住宅地，也由近3600元跌逾半至1500多元，今年初大埔白石角流標事件，更加劇新界地的地價跌勢，鷹君隨後以每呎3300元奪白石角另一幅地更震驚市場。因此，只有一些稀缺的市區靚地，或是因某種原因而非奪不可的土地，地價才會有驚喜。

### 馬鞍山馬錦街住宅地皮資料

|            |  |
|------------|--|
| 地點         | 馬鞍山馬錦街   |
| 地段         | 沙田市地段599號  |
| 用途         | 住宅（甲類）   |
| 地盤面積(方呎)   | 33272  |
| 地積比率(倍)    | 6.017  |
| 可建樓面(方呎)   | 200210   |
| 成交價(億元)    | 7.038  |
| 樓面地價(元／方呎) | 3515   |
| 入標者        | 長實、信置、新世界、嘉華、百利保及富豪、金朝陽、香港興業、永泰地產、羅氏地產、遠展、莊士中國、香港小輪、鴻福實業和宏安財團等共18家 |
| 買家         | 宏安集團及錦華實業所組財團  |

### 荃德呎價撲萬元28年新高

上車盤破頂潮急速蔓延，二、三線屋苑亦接力向上。荃灣荃德花園有2房單位，在放盤僅1周已獲買家搶入，造價達286萬元，比市價高出12%，實呎高見9346元，創入伙28年以來新高。美聯物業首席高級營業經理梁仲維表示，荃灣荃景圍荃德花園A座高層H室，實用305方呎，建築439方呎，開價290萬元，原業主一星期前放盤，近日只略為議價4萬元，獲買家拍板以286萬元買入，折合實呎9346元，建呎6515元，不但比市價高出12%，實用呎價更創該屋苑歷史新高。據了解，原業主於2010年1月以約135萬元買入，帳面勁賺151萬元。

然而，上車盤不斷破頂之際，年前以高價開賣的新盤，入伙後未見受惠。筲箕灣iUniQ譽都去年入伙以來，最少已錄3宗交易，惟全數損手離場。

據土地註冊處資料，譽都極高層A室，建築面積581方呎，以726萬元易手，折合建呎12496元。據資料顯示，原業主於2011年中向發展商以846萬元買入，帳面損手120萬元，帳面蝕幅約14%，連同釐印費等開支，料共蝕160萬元，為屋苑入伙以來已知第3宗蝕讓個案。

此外，大埔白石角新盤平價散貨，同區二手亦受壓。市場消息指出，大埔滙濤山12座低層B室，實用1098方呎，建築1460方呎，原業主開價1050萬元，輒轉劈至920萬元才告賣出，累積劈價130萬或12%，折合實用呎價8379元，建呎6301元。

據悉，原業主於2008年以700萬元買入上址，帳面賺220萬元。



▲ 西環卑路乍街34號保發大樓外觀

### 新地申強拍卑路乍街34號

因政府興建西港島線而加快收購西環舊樓的新地（00016）或有關人士，其中收購逾4年的卑路乍街34號保發大樓，待物業樓齡足50年，便即向土地審裁處申請強拍，該幢舊樓估值近5.5億元。

現為9層高的保發大樓，於1964年落成，新地雖積極收購，由最初住宅單位收購價約200多萬元起，至最近400萬元，加上其近年以實用呎價2萬多元出售同區樓花盤Imperial Kennedy，更難令業主積極出售物業，令年前新地勉強湊夠逾八成業權後，便未有寸進。因根據現行強拍條例其中一項申請條件，便是只有樓齡50年以上舊樓，才可在取得八成業權下申請強拍，故新地遂在保發大樓滿50年樓齡，便提出有關申請。

根據文件顯示，保發大樓有116份不可分割業權，新地等透過4家公司，已購得約81.9%業權，不過，最近新地再斥資逾兩億元，再向3名業主購入15份業權，包括以1.95億向一家公司購入佔12份業權的地下兩個舖位，令所持業權增至94%。而根據發展商委託測量師為該大樓估值，住宅連舖位的市值約5.4735億元。

保發大樓佔地約8822方呎，地契租期達999年期，可作商業或商住發展，如發展商住大廈，可建樓面約8萬平方呎。據了解，有財團正收購保發大樓旁的天成工業大廈及卑路乍街32號舊樓，如能合作發展，規模可擴大兩倍。



▲ 山頂甘道28號豪宅嘉樂園打破了4年零交投悶局

### 山頂嘉樂園沽實呎3.4萬

新地（00016）山頂重頭戲登場前夕，山頂甘道28號豪宅嘉樂園打破了4年零交投悶局，錄得高價交易，該單位以7200萬元易手，折合實呎達3.4萬元，比1997年造價狂升1.5倍。

美聯物業首席助理聯席董事方富義表示，山頂甘道嘉樂園D座中高層單位，實用面積約2117方呎，建築面積約2400方呎，近日以約7200萬元易手，折合實呎34010元，建呎3萬元。據了解，原業主於1997年10月以2900萬元買入單位，現面勁賺4300萬元，單位比97年大幅升價近1.5倍。

他謂，嘉樂園對上1宗二手交易要追溯至2010年，當年D座低層單位以約2813萬元易手，折合實呎13288元；同年C座低層單位則以5300萬元沽出，實用呎價21650元。現時，嘉樂園只有2伙二手放盤，其中A座低層單位索價7500萬元，另C座低層單位叫價更達8700萬元。

同時，南區淺水灣道43號雙溪新近錄得二手成交，單位為中層B室，實用2429方呎，建築2700方呎，以約7250萬元沽出，折合實呎29848元，建呎26856元。據了解，原業主於2001年以約1900萬元買入上址，帳面大賺5350萬元。

## 「房屋」條款或增收舊樓成本

終審法院去年對九龍城南角道一個項目地契內容的詮釋，地政總署昨日發出新作業備考，如有「房屋」限制條款的土地，進行重建時跟批出之地契，其土地上所建物業不相符，便須透過補地價才得以重新發展。此將令熱衷收購舊樓的發展商如恒地（00012），部分已收購項目要增加發展成本。

資深投資者盧華或有關人士早年收購九龍城南角道43至51號舊樓後，計劃重建為一幢26層高商住大廈，卻不獲地政總署批准，因為舊樓所涉的五個地段，每個均有不可建多於一所房屋的限制。盧華不服，終打官司至終院。終院於去年頒下判決，認為土地在定立地段的政府租契內容時，已考慮地段之上所建房屋

的特性，故必須忠於地契，即既不可建多於一所房屋，和屬房屋以外的任何建構物，而跨地段建大廈更不可能。

地政總署昨日公布的作業備考，便是要反映終院有關判決的結果，指明只有當契約定立前，土地未有房屋出現，或土地最原始批地租約批出後所建的房屋，又無作進一步證釋下，該類土地重建，才無須補地價，否則，所有都要透過改契及換地，才可獲得有別於批出契時狀況的發展。

第一太平戴維斯測量師陳超國認為，地政總署發出該份作業備考，只是要執行終院的判決，並無促進舊樓重建的作用。由於市區仍有不少舊樓的地契，包

含「房屋」限制條款，發展商對收購該類舊樓的出售價極為保守，甚至放棄收購，因會涉及補地價問題，隨時會無利可圖；小業主亦因未能得到發展商以高溢價收購，而未能改善居住環境。而且，因政府之前會寬鬆處理此類有租契土地的重新發展申請，所以，相信未來或有不少此類爭拗的官司出現。

載有此類條款的地段，多在發展商鍾情收購舊樓的如深水埗、九龍城及土瓜灣的九龍舊區出現，恒地（00012）及部分投資者均已中招，其中田生（00183）持有的九龍城炳炳達道142至154號項目，及其與基金豐泰地產合作的同區聯合道項目，和恒地深水埗通州街及永隆街、和九龍城福佬村道三個項目已受影響。

## TWELVE PEAKS最快下周出標書

月有盤推的新地（00016），踏入下半年以集團今年心血之作山頂TWELVE PEAKS敲鑼鼓，鑑於項目每座洋房均極罕有及極致完美，考慮到有興趣買家想保密身份，落實招標出售，標書整理中，最快

下周派發，意味下周出場，示範屋最快下周可預約開放。

新地副董事總經理雷霆昨日表示，TWELVE PEAKS每座洋房均極度罕有，無論用料及設計均極致

▼ 雷霆（左）稱TWELVE PEAKS供應極盡罕有，為集團的心血之作，將會相當惜售。旁為唐錦江



完美，屬集團心血之作，考慮到每座洋房涉及銀碼龐大，大部分有興趣的買家均想身份保密，落實招標發售，招標形式亦較具彈性，目前正整理標書中，最快下周公布標書詳情。

雷霆重申，地皮於2006年以每呎樓面地價4.2萬元買入，加上近年建築費高，料項目是集團近年建築成本最貴一個，集團非常惜售，首批只會推出極少量單位，售價將會參考同區鄰近新盤造價，認為該盤造價合理及具參考價值。被問及會否保留部分單位收租，雷霆直言階段無此打算。

新地物業投資部董事唐錦江在記者會上表示，TWELVE PEAKS共12間洋房，面積由3657至4805方呎，各連1802至4478呎花園，物業已為現樓，最快可於第三季至第四季初交樓。

至於在現樓打造中的3至4個連裝修示範單位，最快可於下周接受預約參觀。參考同系倚巒及加列山道71號，管理費約每呎8元至9元。

雷霆補充說，同系另一個早前開賣的洋房青山公路海灘旁，創出新界洋房兩項紀錄，實呎價4.6萬至5.5萬元，以及售價1.15至1.6萬元，同創新界洋房史上新高，4座洋房極速於24小時內沽清又是另一項紀錄，可謂新例後未見過。

## GA兩輪累售290伙套近55億

豪宅戰白熱化，新世界（00017）夥會德豐地產的尖沙咀GRAND AUSTIN（簡稱GA）昨次輪開賣，85伙闪电兩個半小時搶清，有5組買家購入兩伙，兩輪共售290伙，累套54.73億元，發展商再加推149伙應市，並於周日發售；另信置（00083）夥嘉華（00173）的大埔白石角逸瓊灣I昨日截票，市傳收逾2000票，超額逾10倍，今日發售170伙。

GA次輪85伙昨午發售，場面雖一氣氛不及首輪熱鬧，但實客仍多。發展商指出，該盤85伙首兩個半小時極速沽清，有5組買家購入兩伙或以上，其中1客買入兩伙4房，涉資逾5800萬元，套現17億元。有指抽中47號籌的Neway太子爺薛世恒亦有到場，但最終未有揀得心頭好。項目兩輪累售290伙，佔總數42%。

會地常務董事黃光耀指，GA今年目標售出500伙，暫時已推出約300伙，有意即晚加推10%單位，約60伙。發展商並於昨日隨即加推149伙應市及周日發售，呎價21727至35667元，平均呎價28812元，折實平均呎價23257元。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，透過

該行入票GA的買家出席率約60%，據樓率則高達80%，暫錄得一組客人連購入兩間4房戶。內地客比例明顯較一期減少，是次內地客比例約佔10%。

陳永傑又謂，現是樓價走勢與經濟背道而馳，本月一二手市況明顯轉旺，並屢破頂成交，樓市小陽春已形成，但由於調整措施已杜絕海外買家及投資者，港樓市已見健康發展，但港經濟出現隱憂，零售指數下跌，相信未來不存在再調整之條件。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，GA昨日開賣不少為首輪向隅客，買家中不乏投資客，投資客佔比約20%。至於內地客的比率則約5%，並以本地實力客佔大比數。

另信置等逸瓊灣I昨日截票，市場消息稱累收逾2000票，凍資2億元，相對今日發售的170伙超額逾10倍。該170伙平均呎價14911元，折實平均呎價12041元。

其中20座17樓A室天池特色戶，單價售價4821.2萬元，呎價28194元，折實售價及呎價分別為3893.1萬與22767元，屬項目暫時最高，該批單位市值約25億元。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，透過

商業物業買賣氣氛略為回升，有業主趁機推出舖位放售。代理指出，九龍城福佬村道12號博林軒地下及1樓商舖出售，意向價8080萬元。

仲量聯行香港資本市場部副董事莫旺寧稱，博林軒地下A號舖、1樓A及B號舖現推出市場放售，物業將以「現狀」及連現有租約出售，業