

19財團爭馬鞍山豪宅地

料值12億 樓面呎價或達5500元

今年中大型單位銷情不俗，令發展商對適合建中大型單位的地皮興趣轉濃，昨日截標的馬鞍山落禾沙里中密度住宅地，便誘動多家不同規模發展商入標競爭，政府共收到19份標書。業界估計地皮樓面呎價約5000至5500元，即估值約11.3至12.5億元。另外同日截標的九龍灣商業地亦有13家財團逐鹿。

大公報記者 林志光

坐落於落禾沙里與西沙公路之間的馬鞍山住宅地，附近便是迎海及帝琴灣的中至低密度發展屋苑，前方只是面對低矮的國際學校，令中高層單位可享吐露港海景，且只要步行約10分鐘便達馬鐵烏溪沙站，具備發展較豪華項目的潛力。項目因靠近公路，需多建隔音設施，以減低交通噪音的影響。

越秀世房齊齊入標

市場對該住宅地皮的估值約10多億元，吸引各類型發展商入標，連內地房企越秀地產（00123）、世茂房地產（00813）亦出動搶奪該地皮。市場暫時對此地皮一般估值範圍為每呎樓面地價約5000至5500元之間，但不排除有機會造出該區新高價。馬鞍山住宅地的每呎樓面地價紀錄，是去年底由俊和夥中城建投得的白石地，其呎價為5517元。

遠東宏安獨資競投

遠東發展地產部總經理朱寶林表示，落禾沙里地皮位置理想，近國際學校，附近有較成熟的社區，有商場及鐵路站等設施，故應可興建一些面積較大，甚至是洋房的單位，公司以獨資競投。另宏安集團（01222）今次亦獨資參與競投。

落禾沙里地面積近6.28萬方呎，可建樓面約22.6萬方呎，樓宇高限為主水平基準之上95米，即約20多層高，整個項目將於2022年3月完成發展。業界估計此地每呎樓面地價約5000至5500元，即估值約11.3億元至12.5億元不等。

九龍灣商地接13標書

另一方面，九龍灣商業地昨日截標，由於該地皮所在的九龍東地帶，將成為本港第二個商業核心區，區內過去三數年間出售的商業地均受發展商熱捧，今次的九龍灣商業地亦不例外，除五大發展商外，華人置業（00127）及羅氏地產等都有入標。政府共接獲13份標書。

億京發展顧問楊柏軒指出，東九龍商業地前景不俗，地價及物業成交都理想，公司在區內亦累積不少發展經驗，今次夥拍其他發展商入標競逐此地，並有意興建甲級商廈出售之用。

該幅九龍灣商業地，佔地約4.1萬方呎，可建樓面逾49萬方呎。雖然今年初由領匯及南豐所投得商業地，每呎樓面地價逾6600元，然因今幅土地位置未如觀塘地盤接近海邊，規模較小，加上建築費高昂，故市場對此地估值27億至30億元，每呎樓面地價約5500至6000元。

馬鞍山落禾沙里住宅地



▲朱寶林代表遠東發展入標



▲楊柏軒代表億京入標



▲宏安集團代表入標

九龍灣及馬鞍山兩地皮資料

地點	九龍灣偉業街、常怡道及祥業街交界	馬鞍山落禾沙里
地段	新九龍內地段6313號	沙田市地段605號
用途	商業	住宅（丙類）
地盤面積（方呎）	40849	62754
地積比率（倍）	12	3.6
可建樓面（方呎）	490193	225915
估值（億元）	27至30	11.3至12.5
樓面地價（元／方呎）	5500至6000	5000至5500
入標者	新地、長實、新世界、中信股份、億京夥伴置及資策、會德豐地產、麗展財團、中信股份、羅氏地產、越秀地產、恒地、羅氏地產、華置、永泰地產等共13家	新地、長實、恒地、新世界、會德豐地產、信置、麗展財團、中信股份、羅氏地產、越秀地產、英皇及世茂、百利保及富豪、香港興業、金朝陽、遠展、宏安等共19家

壹鑾重推最多減價15%

前年底賣樓夭折的跑馬地壹鑾，發展商今次重推時，將首批30伙單位減價求售，個別單位折實減幅超過15%。樓盤預計最快本月中開售。

由永光地產、寶輝投資及津懋地產合作發展的壹鑾，昨日除更新曾於去年底公布的首批30伙的價單，其中9伙單位售價略為加價0.007%至4.83%，其餘則減價約0.007%至10.34%。此外，相對去年底只提供70%雙倍印花稅（DSD）回贈優惠，今次優惠亦大幅加碼，其中加入可獲售價九五折的120天成交期的即供付款辦法，連同凡於下月30日前簽訂臨時買賣合約的買家，可獲售價4%的印花稅優惠，和售價2%的早鳥折扣優惠在內，折扣優惠達11%。換言之，如加上單位樓價直接的減幅，最高折扣超過21%，與去年底相比，實際減幅高達15%。以其中減價最大的23樓A室為例，實用面積884方呎，前年底的售價為2998.8萬元，計及70%DSD回贈後，折實樓價約2820.37萬元。而今次單位定價較前年底減10.34%至2688.8萬元，折實樓價只約2393.03萬元，較前年折實價也相差逾15%。

首批30伙售829至2708萬

該批30伙分布3樓至23樓，新售價由829.7萬元至2708.9萬元，呎價由23372元至31393元不等。除上述120天即供付款辦法外，發展商亦提供建築期付款辦法，不過，除可享印花稅及早鳥折扣優惠外，如買家在簽署臨時買賣合約180天內，提早還清樓價，可獲合約價的4%作現金回贈。

此外，發展商昨日曾一度公布該盤另一份涉及14伙單位的價單，售價由3樓B室的829.7萬元起，至26樓B室的2789.1萬元。不過，該份價單很快被「下架」。永光地產發展總經理鄺德權表示，因要順應現時一手條例的規則，每份價單位最少有30伙單位，才撤回該份價單。

該盤位於聯興街1號，為單幢商住樓，共有82個一至四房單位，實用面積約由355至1457方呎不等，發展商昨日正式開放示範單位予外界參觀，下周初會公布銷售安排，預計17日揀樓。

據發展商之前透露，住宅單位連地下商舖及單位，估計樓盤市值約16至18億元。

此外，恒地（00012）昨日將土瓜灣單幢樓齡形樓書上載於網頁外，亦售出西半山天匯11樓B室，定價逾8000萬元。

屯門黃金海岸實呎撲1.2萬

樓市全面亢奮，屯門黃金海岸一個複式樓王，剛以每呎近1.2萬元沽出，不但大幅拋離九七巔峰，更創屋苑歷史新高；位於供應重鎮的將軍澳嶺邊也身價飆升，最新實呎達1.03萬元；同區天晉兩房更搶至770萬元破盡紀錄。美聯物業聯席區域經理吳鵬雄表示，黃金海岸複式單位普遍由發展商持有，只有四至五伙已經拆散賣，可供二手轉售，今次成交為屋苑唯一放盤複式，屬7座頂層複式單位，實用1020方呎，望遊艇會海景，為複式樓王，買家睇樓後即時拍板入市，以1218萬元購入，實呎達11941元，創屋苑歷史新高。據了解，原業主於2006年以約510萬元購入上址，帳面獲利約708萬元。

黃金海岸複式戶於1997年最高呎價造1.08萬元，現紀錄已被上述樓王打破：屋苑分層單位最高呎價則約1.01萬元，為1997年錄得。

半壹勁賺300萬沽

豪宅氣氛轉活，入伙後連年蝕的何文田半山壹號，終於漸見起色，有高層單位剛以1980萬元易手，原業主勁賺逾300萬元。美聯物業高級營業經理羅潔儀透露，何文田半山壹號半山徑23號高層單位，實用面積1137方呎，開價2000萬元，近日以1980萬元易手，折合實呎17414元。據悉，原業主於2009年以1671萬元買入物業，持貨近六年，帳面勁賺309萬元。



▲新山道項目初步擬建160伙中小型單位

北帝街重建招意向估值6.3億

市建局跟中海外（00688）合作的土瓜灣喜點，早前成功「一Q清袋」，該局遂即推出附近同街商住重建項目，向發展商招手，於本月21日截收發展意向書。業界估計項目價值逾1億元，最快下月招標。

今次邀請發展商遞交意向書的商住項目坐落於北帝街與新山道交界，與該局月初賣樓的喜點，同處北帝街，彼此發展規模相若。以細單位主打的喜點，早前168伙成功於四小時內被搶購一空，加強該局對中小型盤的信心，昨日亦隨即開始上述項目招標工作的第一步。

該局指，有意合作發展該項目的發展商，須於本月21日或以前遞交意向書，並提供相關資料以展示他們的發展經驗和財政能力，是符合市建局所定的合作要求和條件。該局董事會屬下的遴選小組，會評審有關意向書內容，並挑選合資格發展商，於稍後正式邀請入標爭奪該項目的發展權。

北帝街／新山道商住項目的地盤面積約1.17萬方呎，住宅及商業可建樓面分別約87748方呎及17556方呎，初步擬興建約160伙中小型單位，面積約由377方呎至700方呎不等，項目預計可於2020年落成。

業內人士表示，剛售罄的喜點，其售價是新山道項目的最佳參考數據。中海外之前推售喜點時，單位分兩批定價，首批56伙的折實呎價約1.39萬元，次批112伙則折實約1.51萬元，若全盤168伙的平均折實呎價約1.45萬元計，預計新山道項目每呎樓面地價約6000元，即估價約為6.3億元。

另裕景興業或有關人士持有的步雲軒，早前向城規會申請在現時的泳池位置，興建1幢高達8層的住宅大廈，因明知難過關而撤回，現修訂內容再申請，降低擬建大廈高度至4層，與步雲軒已存在的3幢住宅相若，提供12伙一房單位，涉及樓面約8929方呎。

按揭收緊拖累細價樓走跌

金管局今年初收緊細價樓的按揭成數，市場即時有反應，根據差餉物業估價署最新數字顯示，今年三月份私人住宅整體及中小型單位的樓價即時煞停，其中A類單位（實用面積少於431方呎）的細單位，更出現輕微跌幅。

差估署最新統計指出，本港整體及中小型單位（實用面積1076方呎以下）的私宅樓價指數，在三月份同時終止自去年四月至今、長近一年的升勢，錄得按月零升幅，兩指數分別報291.4點及292.2點。至於近年被市場瘋搶的小型單位，如面積最小的A類單位，更由二月份單月2.53%升幅，於三月份倒跌0.03%，報318.6點。B類單位（實用面積431至753方呎）三月份指數同樣是零升幅。

三月九龍區跌幅最勁

至於三月份A類單位的平均樓價，港九新界均錄得下跌，其中九龍區跌幅最勁，達6.3%至10346元；新界區也跌2.7%至9612元；港島區跌幅最輕微，只0.3%至每呎約1.36萬元。

億京發展顧問楊柏軒認為可能與政府再出辣招有關。而遠東發展（00035）地產部總經理朱寶林則指，不能單以短期的升跌斷言樓市走勢，他認為樓市穩步發展，不會出現大上大落局面，此亦是發展商樂見的結果。

不過，有業界人士認為，差估署三月份的數字，很大程度只是反映金管局於2月底，突然收緊700萬元

以下的細價樓的按揭成數所得出的市場短暫反應，但隨後市場已迅速消化有關消息，近兩月各區更不斷爆出新高價成交，故相信該署稍後公布的四及五月份樓價指數時，會再度攀升。而由代理作統計的樓價指數，亦早已予市場啓示。

私宅租金繼續創新高

另該署統計的私宅租金走勢則繼續創新高，三月份整體按月升約0.83%，報169.4點，其中A類單位的升幅更達1.1%。

此外，由中原地產研究部統計的樓價走勢，其中原城市領先指數CCL連升兩周，報141.46點，按周升0.17%，兩周累升1.01%；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報143.28點，按周升0.56%，兩周累升1.42%。有關數字反映復活節後中港股市齊升，本港樓價亦受惠。該行預期，樓價走勢仍會反覆向上。

港股造好樓價亦受惠

另利嘉閣統計全港50屋苑今明兩日的周末預約睇樓量，共錄1570組客戶按周升2.6%，且已是連升五個周末。

其中九龍區21個指標屋苑錄525組客戶預約睇樓，按周急升5%，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，港股造好，套股換樓活動大增，加上美國有機會延遲加息，種種利好因素均增添買家入市信心，刺激睇樓氣氛回暖。

私宅整體及各類型單位樓價升/跌幅（%）

年份	月份	整體	A類	B類	C類
2014	01	-0.16	0.00	-0.39	-0.43
	02	-0.16	-0.04	-0.30	-0.69
	03	-0.25	-0.04	-0.35	-0.17
	04	+0.53	+0.46	+0.74	+0.17
	05	+0.98	+1.13	+1.08	+0.00
	06	+1.17	+1.23	+1.20	+1.17
	07	+2.44	+2.69	+2.66	+1.07
	08	+1.87	+1.83	+2.02	+1.86
	09	+1.95	+2.01	+2.14	+1.12
	10	+1.58	+1.76	+1.50	+1.44
	11	+1.33	+1.60</		