

# 時隔廿年 新地再奪商業地

【大公報訊】記者林志光報導：最少有大约20年未曾投得政府商業地皮的新鴻基地產(00012)，終於逾6.7億元在沙田石門「開齋」，屬近市場預測上限價奪下安耀街商質地，業界估



▲沙田石門地屬中小型商業地，可建樓面不足17.4萬方呎

計其將來每呎售價約9000元，會有合理利潤。

## 13家發展商入標競逐

由於港島核心商業區已幾乎無地供應，政府除在九龍東建設第二個核心商園外，更為迎合不同行業所需，將商業地供應散佈各區。其中石門便是其中之一。上周五截標的石門商質地，發展規模雖不大，但仍吸引13家本港大小規模不一的發展商入標競逐。

其中擁有多項優質地段大型商廈物業的新地，予市場印象是該公司只對大型商業項目才肯重錘出擊，如現時的旺角新世紀廣場、中環國金中心整個商業項目及尖沙咀九龍站環貿廣場連酒店及服務式住宅項目等，均是新地志在必得之作。過去數年雖曾不斷有參與競投政府所推的各區如紅磡、九龍灣及尖沙咀等商業地，但均因出價略保守而未能中標。今次卻以接近市場估值上限，力退12家對手，以6.755億元，摘得該幅可建樓面不足17.4萬方呎的商質地，結果略為爆冷。

新地副董事總經理雷露認為該區商業配套成熟，交通方便，預計項目總投資約13億元。業界認為，由於該項目規模僅屬中小型商廈，新地除在小瀝源工業區正興建一幢酒店外，在項目周邊亦無其他發展項目，故持有作長線投資的價值不高，相信新地將視乎需要，將項目整體出售或拆散出售。以該公司所預算的投資額計，該地每呎樓面成本價約7478元，將來呎價約9000元，便有合理回報。

## 項目總投資約13億元

新地過往雖發展過不少商廈並將部分出售，但地皮絕大部分均是經收購工業地，現改為商廈發展而來，如近年在觀塘出售或保留作長線收租的多幢商廈，包括海濱道One Harbour Square、絲寶國際大廈、以及創紀之城一至六期等，均由此途徑而來。而以拍賣或投標方式購入政府商業地，最少要追溯到超過20年前。如以純非住宅地皮計，該公司曾於2013年初斥逾27億元投得前北角郵西地盤的酒店用地、以及同年年底，旗下

沙田石門地皮資料	
地點	沙田石門安耀街
地段	沙田市地段617號
用途	商質
地盤面積	18299 (方呎)
地積比率	9.5 (倍)
可建樓面	173839 (方呎)
成交價	6.755 (億元)
樓面地價	3886 (元/方呎)
入標者	長實、新地、信置、嘉華、莊士中國、佳明、羅氏地產、英皇、麗新製衣、宏安、金朝陽、盈信控股、百利保夥富豪等
買家	新地

新意網(8008)以逾4億元投得將軍澳數據中心地。

# 曉岸原價加推62伙超購四倍

## 合計162伙周六賣 折實呎價16688元



▲山頂樂善美道2號屋(紅框)以2.4億元易手

## 彤叔女兒 2.4億購山頂屋

【大公報訊】記者林惠芳報導：趁樓市氣氛淡靜，名人同僑增持傳統豪宅物業，新世界發展(00017)創辦人鄭裕彤女兒杜鄭秀霞或有關人士，斥資2.4億元購入山頂樂善美道2號屋，實用呎價73960元，今次增持後，杜氏夫婦已持有樂善美道兩幢洋房。

據土地註冊處資料，山頂樂善美道2號屋，實用面積約3245方呎，以2.4億元易手，實用呎價73960元。登記買家為杜鄭秀霞，與新世界發展創辦人鄭裕彤女兒、集團非執行董事杜惠愷太同名。據悉，原業主為Rosemary Anne Inglis，早於1976年以237.5萬元購入上址，持貨39年，今次沽出帳面動賺2.37625億元，物業期內大幅升值100倍。

樂善美道自成一隅，私隱度高，只有五幢洋房，不乏名人業主聚居。其中，杜鄭秀霞夫婦早年已買入1號屋，連同今次增持的2號屋，杜鄭秀霞等已持有樂善美道兩幢洋房。除了杜氏夫婦外，資深大律師余若海於2011年初斥2.45億元購入樂善美道3號屋；而「電梯大王」胡法光長子胡曉明則持有4號屋。

此外，市場消息指，台資遠東集團持有的山頂赫蘭道6號單號，實用面積2691方呎，以每月12萬元租出，實用呎租44.6元；另友邦保險持有的赫蘭道8號THE TOPMAST中層單位，實用面積約2200方呎，以每月約12.8萬元租出，實用呎租約58元。美聯物業助理營業董事方義表示，本月截至15日，山頂南區暫錄16宗租賃成交，按月下跌27%，平均實用呎租約56元。

九龍新盤起革命，恒地(00012)季內新盤連珠炮發，繼豪宅檔次的尖沙咀凱譽重推熱銷後，旗下主打上車戶的大角咀利奧坊，曉岸收票理想，恒地順勢加推62伙，折實即供平均呎價16688元，屬原價加推，連同首批共162伙落實周六發售。市場消息指該盤收票逾800票，超額近四倍。另長實(01113)紅磡VIVA新增「每季供」建期付款計劃，硬撼利奧坊、曉岸客源。

大公報記者 梁穎賢

23個月樓花期的利奧坊·曉岸，昨日新鮮加推62伙，包括13伙開放式戶、38伙一房戶、兩伙兩房戶以及9伙連平台特色戶。售價最平單位為2座7樓F室，實用198方呎，定價373.3萬元，折實335.9萬元；最貴為2座26樓A室，實用390方呎，定價729.3萬元，折實656.3萬元。呎價最平為2座10樓D室，面積259方呎，呎價16668元，折實15001元；最貴為2座5樓F室連平台戶，呎價23398元，折實21058元；平均呎價18542元，折實16688元，發展商表示屬原價加推。

## VIVA貨尾新增付款方式

恒地同時上載銷售安排，落實本周六首輪發售首批連加推共162伙，周五截止登記。市場消息指，該盤至昨日已累收逾800票，相對周六發售162伙，超額近4倍。

九龍新盤打得火熱，長實紅磡VIVA貨尾新增付款方式，硬撼利奧坊、曉岸客源。該盤引入全新「每季供」建期付款計劃，入伙通知書前只需繳付成交金額的15%，其中10%攤分五期支付，每期供款2%，買家可靈活處理財務安排。採用有關付款方式，買家可享樓價折扣10.5%。以1房單位(31樓A室)為例，入

## 豪宅劈租 海逸低9%

【大公報訊】二手租金急瀉，全城錄減租平租個案，其中將軍澳新寶城有兩房戶以1.3萬元租出，低市價約10%。

美聯物業高級分區營業經理林振聲謂，新寶城5座低層B室，實用面積377方呎，兩房間隔，業主叫租1.4萬元，為免單位交吉，最終減租1000元以1.3萬元租出，減幅逾7%，折合實用呎租約34.5元，比同類單位市租值租約1.45萬元，低出約10%，以業主1998年4月買入價約200.1萬元計，租回報約7.8厘。

利嘉閣地產助理分區經理陳維進表示，紅磡海逸豪園5座中層C室，實用面積530方呎，兩房間隔，享開揚景觀，叫租2.2萬元，近日下調約9%以2萬元租出，實用呎租37.7元。長沙灣泓景臺亦有業主減租求客。香港置業高級聯席董事鍾嘉欣謂，泓景臺6座高層H室，實用面積469方呎，業主剛翻新單位，由叫價約1.95萬元，降價至1.71萬元獲承租。



▲新界西樓價回落，天水圍嘉湖山莊三房戶連環呎價



▲利奧坊·曉岸參觀反應不俗，不少睇樓客認真研究樓盤資料

伙通知書前只需繳付約91萬元，每季供款亦僅約12萬元，即可輕鬆於市區置業。該盤至今售出80%，共60伙，套現逾3.6億元。

## 屯門滿名山展宣傳攻勢

此外，以近年實用面積細絕新盤打響名堂的尖沙咀AVA62，昨日首輪發售64伙。該盤獨家代理的美聯住宅部行政總裁布少明表示，該盤主打上車戶，受投資者捧場，不乏大手客掃貨，其中最大手為一客買入三伙，包括3樓B至D單位，按定價計涉資約1379.5萬元。另有兩組客分別購入兩伙，按訂價計各涉資864

萬及830萬元。市場消息指該盤首小時沽約20伙。

另一方面，新世界(00017)元朗柏濠新一批61伙今日發售，市場消息指項目收約180票，超額2倍。該盤自開售以來累沽61伙，佔可售單位逾76%，套現逾3.2億元，除沽出項目最高呎價及售價之單位外，更獲2組買家大手購入2伙單位。

第四季新盤蜂擁而出，發展商加緊出貨。會德豐地產旗下將軍澳組合「澳南」第二炮唐賢街33號，安排明日舉行命名儀式，為樓盤季內開賣鋪路；至於嘉里建設(00683)屯門滿名山，亦於同日發動攻勢，號召三大代理進行宣傳第一擊。

## 美孚「遺產貨」低市價一成

【大公報訊】荔枝角美孚新邨本月成功「破冰」後，旋即再錄第二宗減價成交，該屋苑一個遺產物業兩度招標後，剛以670萬沽出，低市價約9%。



▲荔枝角美孚新邨有「遺產貨」兩度招標，終以低市價9%沽出

# 元朗新樓驚現呎價不過萬

稅，但業主飽食「驚風散」後只賺13萬元離場。而天水圍嘉湖山莊實用551呎三房僅賣375萬，創屋苑半年新低。

利嘉閣地產分行經理黃永全透露，RESIDENCE 88錄得入伙以來首宗二手買賣，單位為1座中層D室，實用面積621方呎，享開揚景觀，剛以618萬元成交易手，折合實用呎價僅9952元。

據了解，原業主於2013年2月向發展商斥580.6萬元購入上址，持貨至今不足三年，需要支付額外印花稅，但有關費用由買家承擔，迄今轉售，帳面獲利37.4萬，升值約6%，但扣除除稅後料賺約13.8萬元。

若以樓價連同10%SSD計算，買家入市總額約679.8萬元，折合實用呎價約10947元，具二手指標作用。黃永全指出，該屋苑現時僅提供10個買賣盤源，「入場費」由約600萬元起。

另外，天水圍嘉湖山莊連錄兩宗劈價交易，有三房戶更劈至375萬賣，料屬過去半年同類最平。祥益地產高級營業經理蕭嘉偉透露，嘉湖山莊連錄兩宗低

於400萬元的三房成交，包括樂湖居13座低層D室，實用面積551方呎，原業主9月底以400萬元放盤，共減六口價以375萬元賣出，料創該屋苑同類單位半年造價新低，實呎僅6806元，買家為外區客，原本計劃買二居屋，見「私樓平過居屋」，遂拍板入市。另一宗三房交易為翠湖居5座中層C室，實用面積551方呎，減價30萬元以380萬元易手，實呎6897元。港島市區樓也跟隨大市降價。中原地產高級分行經理陳凱超表示，西灣河嘉亨灣5座中層A室，實用面積685方呎，三房套間隔，享海景，叫價1260萬元，劈價8%以1160萬元易手，實用呎價16934元，較今年3月份同類單位造價回落7.6%，若與今年7月份同屋苑兩房造價約1055萬元比較，今次成交可謂貼近兩房價。

此外，九龍塘分層豪宅劈價500萬易手，中原高級分區經理張仲偉謂，九龍塘花園中層D室，實用面積2154方呎，開價4800萬元，原業主降價500萬元以4300萬元連車位賣出，雖然減幅達10.4%，但造價仍創該屋苑新高。

## 第三季豪宅註冊量回落

【大公報訊】記者梁穎賢報導：股災拖累豪宅交易，註冊量由高位回落。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，第三季全港二手住宅註冊量錄10554宗，當中逾2000萬元類別只佔301宗，比率約2.9%，較第二季約3.1%季度紀錄高位回落。不過，比率仍創自1996年有紀錄以來的第二高。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，以宗數計算，即使逾2000萬元二手住宅註冊宗數由第二季339宗回落至第三季301宗，按季減少約11.2%，但仍企穩逾300宗水平，亦為近11個季度以來第二高。當中191宗集中港島區，佔約63.5%，薄扶林貝沙灣佔19宗最多。值得留意的是，九龍及新界區宗數相當接近，前者錄60宗，而後者亦有50宗，分別佔約19.9%及約16.6%。

另外，利嘉閣(工商舖)地產商舖部首席營業董事黃國柱根據土地註冊處最新資料指，九月份全港共錄213宗店舖物業買賣登記(主要反映2至4星期前的實際市況)，較八月166宗顯著回升28%，惟若撇除期內一商場拆售錄得約93宗登記後，則上月表現實為不升反跌。另外，由於上月登記集中在中細價店舖，故登記金額雖按月回升13%至26.16億元，但升幅遜於登記量。並多達5個分區零成交，分別為灣仔、銅鑼灣、觀塘、紅磡/土瓜灣及上水區，反映店舖實際市況並不樂觀。

黃國柱指出，今年首9個月，店舖累計買賣登記有1602宗，平均每月登記只有178宗，而單計第三季則有650宗，暫為今年表現最好的季度，惟期內主要受惠兩項商場拆售才得以拉升季內數字。黃氏續稱，由於經濟前景並未明朗，零售市場更首當其衝，預期第四季餘下時間，如無商場拆售項目刺激，每月平均買賣登記料仍維持在不足200宗的低水平徘徊。