

大斜坡拖累 青衣地流標



青衣地皮位置

▲流標的青衣住宅地皮，因背後有大幅山坡地，需要發展商負起對山坡土質勘察、維修及保養等工程，故發展商難以較高地價競投

大公報記者林志光攝

【大公報訊】記者林志光報導：受大幅山坡地拖累的青衣住宅地皮，雖有九家本地財團入標，但終難逃流標厄運。政府昨宣布，因發展商的標價，未達政府所定底價而收回，並考慮稍後在適當時間重推該地。今次是政府地自去年3月後，再次出現流標情況。

地政總署指出，政府按既定機制，在市場公開出售土地，如任何標價未達政府專業估價師所評估的底價，政府不會出售

青衣住宅地皮資料	
地點	青衣細山路
地段	青衣市地段190號
用途	商住
地盤面積	66737方呎
地積比率	7.1倍
可建樓面	474183方呎
估值	9.5至19億元
樓面地價	2000至4000元/方呎
入標者	長實、新地、信置、恒地、新世界、嘉華、羅氏地產、遠展、百利保彰富豪共9家
買家	流標

該地。上周截標的青衣細山路地皮，九份標書亦因此不被接納。自2012年4月起，該署已為105幅土地，進行106次招標，當中只兩次因標價低於底價而取消。除上述地皮外，另一幅是去年3月流標的大埔白石角科進路地皮。除官地外，去年市建局觀塘市中心項目及港鐵天水圍天榮站項目也曾出現流標。

該署發言人表示，發展商的標價會受多種因素影響，如每幅地的吸引力、和發展商考慮市況、公司情況及發展策略等。政府的政策目標是為市場提供穩定和持續的土地供應，以回應社會對房屋、商業及商貿用地的需求。此目標不會因個別土地的招標結果而受影響。政府亦考慮在適當時候，將該幅青衣地重新推出市場。新地副董事總經理雷露表示，該地有一定的建築難度，建築成本會大增，導致出價較審慎。不過，如地皮日後再度招標，集團仍然有興趣參與競投。

業內人士指出，今次地皮流標，並非發展商對後市走勢變得悲觀，主要是地皮的先天條件惡劣有關。因發展地盤不足7萬方呎的青衣地，政府卻將背後近6公頃的山坡地皮，納入招標章程之內，要發展商負起對山坡土質勘察、維修及保養等工程，又要進行多項的排水及排污等建設，兼且地皮又屬綠化地，發展商不能大肆破壞現有的綠化環境，在此種種限制下，加上此山坡地質環境又不太理想，相關工程所涉及成本連同建樓成本等，隨時達每呎樓面約8000至9000元，然該地只適合發展中小型住宅，區內二手實用面積呎價低於1萬元，故發展商實難以較高地價競投。據了解，不少發展商每呎低於1500元，個別更低過1000元。

此外，市建局今日推出土瓜灣九龍城道/上鄉道商住項目，邀請發展商遞交發展意向書，於本月17日截止。該項目佔地約1.49萬方呎，可建住宅及商業樓面各約11.17萬方呎及2.23萬方呎，約可提供216個中小型單位，預計2021年落成。

屯門滿名山入場費380萬

折實平均呎價10880元 貴同區二手逾10%

新界西北大戰入戲肉，嘉里（00683）無懼眾盤起開搶客，旗下屯門滿名山開價進取。首批223伙折上折後最低消費380萬元，折實平均呎價10880元，與同區類型相近的星堤目前二手平均呎價9500元，貴逾10%，按例最快下周開賣。新盤空群而出，新地（00016）元朗峻嶺也不執輸今日展開軟銷爭風頭。

大公報記者 梁穎賢

新界西北新盤大戰成第四季血肉戰場，最少5000伙兵臨城下，發展商加緊出貨。繼新世界（00017）元朗柏濠開價後，大盤滿名山接力登場，嘉里無懼競爭，開價勇猛。

嘉里執行董事朱葉培稱，滿名山首推223伙，包括一至四房戶，一房佔68伙、兩房佔119伙、三及四房各佔28及8伙。發展商提供即供6%及從價印花稅優惠，印花稅優惠視乎樓價而定，由4.5%至8.5%不等。不過，首批單位訂價全部不過2000萬元，印花稅優惠最多7.5%。總折扣額佔樓價由10.23%至13.05%不等。

首批223伙 今開示範單位

價單顯示，售價最平為6座2樓H室，面積381方呎，定價423.4萬元，折上折後低至380萬元；售價及呎價最貴同為2座6樓A室，面積1258方呎，定價2033萬元，呎價16161元，折上折後1767.69萬元，呎價14052元。至於呎價最平11座2樓D室，訂價633.2萬元，呎價10397元，折實9187元。

整批223伙平均呎價折實10880元，與同區類型相近屬中低密度又有洋房的星堤，最能直接比較，星堤現時二手平均呎價約9500元，滿名山開價逾10%。朱葉培稱，滿名山開價參考過同區二手及同系沙田玫瑰山，形容開價非常合理及非常合適，雖然



▲朱葉培（左）形容滿名山開價非常合理，旁為嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊

季內甚至區內有多盤齊推，但不擔心對樓盤構成競爭，相反認為新盤承接力強勁，港人需求欲旺盛，對滿名山銷情有信心。

他又指，初步若以折實價計，滿名山首批223伙市價約14億至15億元。該盤樓書昨日同步上載至一手銷售網及對外派發，示範單位今日則向公眾開放，未定收票及銷售安排，仍要因應市場反應而定，按例則最快下周可賣。

嘉里員工再獲4%樓價折扣

除即供外，發展商另提供建築期付款（照定價）及二按安排。嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊指出，一加二按最高85%，最長30年，二按首三年定息3厘，第四及第五年為P（優惠利率5厘）減1厘，其後為P。該盤同時向嘉里系公司員工提供額外

滿名山小檔案	
地址	青盈路18、28及29號
單位總數	1100伙
關鍵日期	2017年12月31日
首批價單伙數	223伙
首批訂價	423.4至2033萬元 (折實380.08至1767.7萬元)
首批呎價	10397至16161元 (折實9187至14052元)
首批折實平均呎價	10880元

4%樓價折扣，不過，按相關條款規定，上述員工需在沒有委任地產代理購入單位的情況下，才可享用此特別優惠。

另一方面，新界西北區大地主之一的新地，季內最少三盤等出開，其中接近現樓的元朗峻嶺1A、B及C期共1027伙，雖未獲批售樓紙，但樓盤銷售已進入拉弓狀態，今日趁熱開展開銷為開賣鋪路。



▲長實執行董事趙國雄（右）指世宙屬分層住宅，旁為長實高級營業經理何家欣

另恒地物業代理營業（一）部副總經理鄧鳳賢指，該盤前晚已更新價單，涉及88伙，售價約700萬至2442萬元，周六以先到先得形式發售。該批單位以定價計值逾9億元。

正常單位租金沒有最低、只有更低。河畔花園繼早前有E座一房單位以8500元租出後，新近再跌至8300元水平。代理指，該屋苑A座低層2室，實用269方呎，建築385方呎，一房間隔，叫租9500元，剛降至8300元租出，比今年一房最高月租約1.1萬元回落25%，重返三至四年前月租水平。

供應重鎮將軍澳區亦租金急跌。美聯首席高級營業經理林振聲說，日出康城領都1座高層右翼B室，實用805方呎，建築1059方呎，三房間隔，叫租2.2萬元，獲本地知名足球隊外籍球員以2.02萬元承租，減幅達8%，實用呎租25.1元。豪宅也要接受現實減租。利嘉閣地產助理分區經理胡煥燾謂，薄扶林貝沙灣二期2座中層B室，實用1366方呎，建築1688方呎，三房套間隔，享全海景，叫租7萬元，終以6.5萬元租出，減幅達7%，實用呎租47.6元。

長實世宙娉廷擬本月齊推

【大公報訊】記者林志光報導：今年賣樓早已達標的長實（01113），仍未放軟手腳，旗下元朗兩盤世宙及娉廷，剛於上月底獲批預售，便隨即準備於本月兩盤齊發，當中應以世宙先行，且或考慮為買家提供高成數按揭服務。

長實執行董事趙國雄表示，世宙是分層住宅，以兩至三房單位為主；娉廷則是低密度洋房，只得10多座。兩者的客源各有不同，即時同時在本月推售，也有互不影響。他說，新界西北將有不少新盤推出，此可將市場焦點聚集，買家也可各取所需。他指集團將以市民可負擔的樓價水平推售世宙，基於集團「唔會賺盡最後一分」，首批單位更可能會有少許折讓，給市場一份喜悅。另也或考慮在付款辦法上幫助更易買家置業，如提供高成數的按揭服務等。

對於現時二手成交淡靜現象，趙國雄認為，因發

展商在售價優惠、按揭及付款辦法等各方面，均較靈活多變，二手業主絕難抗衡，故二手樓價或有壓力，然一手樓價仍處升勢。

另外，長實高級營業經理何家欣指，世宙示範單位已搭建完成，本月內必發售。該盤共有1129伙，當中818伙為實用面積由424至431方呎不等的兩房單位，另311伙三房單位，以643至646方呎為主。

登峰·南岸或周內上樓書

此外，九建（00034）市務及銷售部總經理楊聰永表示，香港仔登峰·南岸部署本月中出擊，首批推出最少50伙，周內上樓書。該盤樓高28層，提供150個單位，由開放式至兩房單位不等。該集團已推售的3個樓盤，包括紅磡環海、東岸、旺角麥花臣匯及堅尼地城加多近山，共累售1318伙，套現約86億元。

河畔凶宅「割房價」6800元租



▲沙田河畔花園凶宅以6800元「割房價」租出

【大公報訊】記者林惠芳報導：住宅租金急瀉，凶宅無人吼，惟有以平價招徠。丟空一年的河畔花園超級凶宅，終以月租6800元「割房價」租出，比今年高位急挫近40%，正常單位亦不能幸免，屋苑有一房戶以8300元租出，返回三至四年前水平。

中原地產副分區營業經理招錦昌謂，不少業主開始面對現實，願意擴大減幅，其中河畔花園D座中層05室，實用面積269方呎，建築385方呎，一房間隔，業主原叫租7800元，近日終減價1000元以6800元租出，實用呎租25.3元。

據市場人士指，單位早於1997年發生兇殺案，業主於2012年以150萬元購入後，一年前曾推出拍賣，惟因未到價而收回，單位丟空達一年，業主見市況轉差，惟有以割房價租出，比同類單位高位租租近40%。事實上，上述月租比沙田區割房還低，例如大圍喜悅樓一個面積130方呎割房，月租也要7000

售價及優惠參考		
單位	6座2樓H室	2座6樓A室
面積	381方呎	1258方呎
定價	423.4萬元	2033萬元
呎價	11113元	16161元
即供減6%	25.4萬元	121.98萬元
*從價印花稅津貼4.5%至7.5%	17.9萬元	143.3萬元
總折扣額10.23%至13.05%	43.3萬元	265.28萬元
折上折售價	380.08萬元	1767.69萬元
折上折呎價	9187	14052
*折上折優惠，先扣減即供6%再扣除印花稅津貼。如上例6座2樓H室扣除即供6%定價為近398萬元，再以398萬元扣減4.25%印花稅，折上折後380.08萬元		

上月獲批樓花預售涉2800伙

【大公報訊】今年首三季批准預售樓花速度極慢的地政總署，終在最後一季開始突然加速，上月一口氣批出5個樓盤的樓花預售書，涉及逾2800個單位，為13個月的新高，且全數樓盤皆即部署本月發售。

近年一手樓市主導市場，加上供應逐年增加，發展商都欲加快賣樓，不過，今年政府審批樓花預售的速度緩慢，首三季僅得獲批預售的單位不足5600伙，較去年同期接近1.01萬伙，大跌近45%，亦令累積待批的單位超過1.4萬伙。面對現時二手沉寂，市場向一手傾斜現象，政府終加快審批步伐，上月批出5個樓盤的預售書，涉及2812伙單位，其中包括屯門滿名山及元朗世宙兩個均提供逾千伙的大型新盤。上月獲准預售的單位量，較前月飆升近19倍，同時亦是自去年9月份3124伙獲批預售後的新高。

至於上月只得一宗新增申請預售個案，為新地（00016）發展的何文田天鑄第二期，涉及271伙。因上月政府批出大量單位預售，截至上月底止，待批預售的樓花單位共有11871伙，較前月跌近18%，當中5個逾千單位供應的大盤，包括新地元朗的Grand YOHO第一期及峻嶺第一期、嘉里何文田項目、中海（00688）啓德一號及房協沙田資助房屋項目，均在審批中。

梁朝偉沽黃竹坑商廈勁賺

【大公報訊】記者林惠芳報導：甲級商廈投資氣氛回升，影帶梁朝偉趁機沽貨獲利，以近9500萬元賣出黃竹坑One Island South逾6600方呎樓面，持貨三年帳面勁賺3300萬元，賺幅超過50%。

會德豐地產發展的香葉道2號One Island South，挾鐵路優勢身價不斷上漲，一向具投資眼光的影帶梁朝偉，三年前入該廈勁賺離場。市場消息指出，梁朝偉持有的One Island South 12樓六個單位，面積合共約6601方呎，新近以約9500萬元易手，折合呎價約14391元，持貨三年勁賺3300萬，物業期內升值達53%。

此外，車位有價，資深投資者林子峰部署折售車位。消息指，林子峰持有的屯門兆麟苑停車場，計劃於本月底拆售，首批100個私家車位，入場費40餘萬元起，短期內將接受認購登記，該批車位月租約2400元，出租率90%。

另一方面，高力國際亞洲研究及諮詢董事盧永輝指出，香港正邁向雲端運算，對數據中心的設施需求日升，料未來兩年半有五幢數據中心落成，涉及170萬方呎樓面，將有助提升香港競爭力。

賽西湖銀主貨劈價百萬沽

【大公報訊】樓市負面因素陸續出現，銀主看淡不惜平價拋貨。放售只有四天的北角賽西湖大廈三房戶，銀主劈價百萬以2160萬元急沽，造價重返兩年前水平，原業主持貨不足三年，連運費料虧近70萬元。

中原地產分區聯席董事李兆霖透露，北角半山賽西湖大廈7座高層C室，實用面積1090方呎，建築1260方呎，原則三房套間隔，銀主放盤僅四天，即減價100萬元，以2160萬元賣出，實用呎價19817元。據了解，原業主於2013年7月以2100萬元買入單位，持貨兩年，帳面只升60萬元或3%，若扣除釐印費、佣金及律師費等開支，料要倒虧近70萬元，因物業已屬業主盤，所以豁免支付額外印花稅（SSD）。據了解，該單位市值最少2400萬元，銀主現以低市價約10%賣出。