山塘路地價倒退十四年

中海外每呎1848元撈得 平過長洲地

大埔荔枝山山塘路地皮因官司及自身缺陷因素而備受冷待，發展商縱使出價再低，政府亦不得已批出土地，免再嘗流標惡果。該地昨日由中國海外(00688)以每呎樓面地價1848元投得，地價低於市場估值之餘，更大倒退十四年，連長洲地都不如。

大公報記者 林志光

過去半年樓市已開始回落，近數月回落速度似加急下，政府賣地亦出現三個月內兩度流標的罕見情況。在爲求力保每財政年度的供地建屋目標能達，政府終在地價上作出讓步，繼早前將軍澳日出康城第十期補地價整個項目逾十年新低，每呎樓面只2044元後，上周五截標的山塘路地，料可供興建近1800個中小型單位，得失將影響本財政年度約1.9萬個單位的建屋目標，在不容有失下，政府亦決定批出土地。地政總署昨日公布，山塘路地皮以21.3億元批予出價最高的中海外旗下子公司國萬投資有限公司。

樓面呎價估值相距達四成

以該地可建近115.3萬方呎計，每呎樓面地價不足1900元，不單較市場一般逾3000元的估值，相差近約四成，甚至低過個別極保守每呎2000元下限估值，比去年政府售出的長洲低密度地更差，長洲地每呎樓面地價也達2346元，只跟新地（00016）前年中投得的天水圍每呎樓面地價相若，均是1800多元。而被中海外擊敗的五家財團，其出價低殘至何地步，實難想像。

更不堪的是，山塘路地的地價更重返十四年前樓市最低迷時期的大埔區地價水平，羅氏地產2002年2月以每呎樓面僅1364元投得大埔滘地皮，現建成皇御山。而且，與其附近已落成逾十年的四個屋苑比較，此地樓面呎價，低過1995年前成交的盈峰翠邸、大埔寶馬山及悠然山莊的地價，僅較99年售出的龍成堡地皮高。

中國海外地產董事總經理游偉光認爲，公司在出價競爭時，已將該地皮所在位置、發展規模及密度，和所涉官司等因素詳加考慮，並恰當地反映在地價上，因此，今次成交價屬合理水平。而且，公司亦有信心官司不會影響地皮的發展。

他又說，由於此地面積夠大，可塑性高，各類型單位皆適合興建，公司初步計劃興建約1500個單位，會否建洋房，則要待將來詳細開則設計才可決定。而項目的總投資約110億元，以建築費爲主。

大埔地皮資料

地點	大埔荔枝山山塘路
地段	大埔市地段221號
用途	住宅（丙類）
地盤面積	逾40.57萬方呎
地積比率	2.841倍
可建樓面	逾115.28萬方呎
估值	23.1至28.8億元
每呎樓面地價	2,000至2,500元
入標者	長實、信置夥萬科、恒地、英皇夥佳明集團、中海外、鷹君共6家
買家	中海外

山塘路地上周截標時，只得六家財團入標，爲逾年半以來最被冷待的中大型住宅地。地皮佔地雖廣，地盤面積超過40萬方呎，然當中有不少土地是斜坡，發展商在平整地盤過程中，要進行加固。

料為重推青衣凹頭地鋪路

再者，政府又將貼鄰地皮的另一大幅斜坡，交由發展商負責進行勘測、整固及維修保養等護土工程；加上此地涉有司法覆核官司，正排期聆訊，發展商更要負起相關官司的抗辯，或會被迫拖長土地發展的施工時間等，都可令建築費大幅增加。加上該地地勢不算高，除山景外，無甚可取之處，兼且地皮部分更貼近有蓋高速公路，亦影響將來部分落成單位的景觀。而目前樓市在逐步轉弱，未來數年或進入樓市熊市周期，都是發展商低價入標的種種因由。

有業界認爲，政府今次接受地價低價成交，亦是爲將來重推早前流標的青衣地及凹頭地鋪路，向市場傳遞此兩地可接受低價成交的訊息，故兩地相信最快可在今年上半年重推。

大圍地招標料呎價二千元

【大公報訊】記者林志光報道：剛超低價批出大埔地後，政府再安排另一幅或涉斜坡維修沙田大圍地皮，於下周五正式招標，業界估計，在預期政府降低地價求售下，此地每呎樓面地價約2000元。

該幅位於沙田大埔公路沙田嶺段的住宅地，對面是牡丹園，下望則是青沙公路尖山隧道入口。地政總署公布，此地將在下周五正式招標，下月18日截標。

此地地盤面積約3.55萬方呎，位置雖屬大埔公路低密度住宅路段，但政府爲增加供應，提高將此地發展密度，可興建高約15層的分層住宅大廈，或影響其價值。而且，此地緊貼大埔公路，噪音及空氣等環境評估必不可少。

更甚者的是，地皮背靠又是一大片綠化地，假若政府一如青衣及石硤尾住宅地一樣，在賣地條款中要求發展商爲大幅綠化地進行土木工程，和進行各項排水排污等技術評估，如此將大大削弱發展商的入標意欲。

有業內人士估計，如此地有上述諸多不利因素，發展商入標價一定不高，參考大埔地，及流標的青衣地，每呎樓面地價只約2000元，甚或有機會低至1600元水平，甚或有機會流標。

該地最少及最多的可建樓面約5.33萬方呎及8.88萬方呎，以上述估算，地價約1.42至1.78億元。政府計劃於本季出售的住宅土地，現尚餘屯門青山灣段青霞里，未公布招標詳情。

愉城「跳樓貨」呎價筍賣七千

【大公報訊】屋苑劈價越劈越激，荃灣愉景新城兩房「跳樓貨」勁劈41%，以330萬元「跳樓價」易手，實呎劈穿8000元僅逾7000元，低市價20%，重返四年前水平。

利嘉閣樂悠居分行市務經理張志豪透露，愉景新城五座中層C室，實用面積約470方呎，建築面積約593方呎，兩房望山景。原業主於去年十二月放盤嗌價560萬元，至今年一月減至380萬元，經連番討價還價，最終累減230萬元或約41%後，以330萬元成功易手，實呎價約7021元，建呎價約5565元，低於市價約20%。原業主早於2008年1月份以約240萬元購入上址，轉售帳面獲利90萬元，期內物業升值近38%。

上址對落十層同則同室，2012年成交價326萬元，實用呎價6936元，今次成交價重返四年前水平。上址平賣是有原因，據指有人於去年從單位跳下，單位淪爲凶宅後於去年七月放盤，最初叫價560萬元，奈何市況轉差，單位逐步落價，最終累減230萬元或41%成交。

張志豪補充說，愉景新城於二月份暫錄上述一宗二手買賣成交個案。屋苑目前約有50個買賣盤源提供，同類型單位兩房入場費由500萬元起。

鑽石山龍蟠苑同錄低市價20%成交。美聯物業鑽石山荷里活廣場分行助理區域經理何家豪表示，龍蟠苑D座龍璣閣低層02室兩房戶，實用面積約426方呎，建築面積約579方呎。據了解，單位本月初放盤，原開價約470萬元，惟近期樓價下跌，加上新春傳統例淡，故減至約428萬元或9%沽貨，實呎價約10047元，建呎價約7392元，較去年高峰期約550萬元冧價約20%。

◀愉景新城呎價重返四年前水平

太古城套三房劈租33%

【大公報訊】減租潮持續，藍籌王鯽魚涌太古城套三房狂劈租33%或1.17萬元，以2.43萬元租出，實呎34元。另大埔逸瓏灣三房減租2000元，實呎近24元。

中原地產太古城區區域營業經理趙鴻運表示，太古城逸天閣高層E室，實用面積714方呎，建築面積831方呎，套三房，景觀開揚。業主2015年9月尾放租，叫租3.6萬元，單位經裝修後於十一月開放睇樓。唯市況不斷轉差，業主心急欲盡快租出單位，本月劈落2.8萬元，最終再減多口以2.43萬元租出，前後累劈1.17萬元或33%，實呎租34元，租客屬於印籍租客。原業主於1987年以82.6萬元買入，持貨29年，租金回報35厘。

減租個案處處，中原地產新界東豪宅御龍山分行副區域聯席董事余志偉表示，新年長假期間，整體入市氣氛低迷。逸瓏灣租賃持續暢旺，一期高座17座高層C室，實用面積889方呎，套三房連儲物房間隔，業主開價2.3萬元，議價後減價2000元，以2.1萬元租出，實用呎租23.6元。業主2014年以839萬元買入，租金回報率約3厘。美聯物業荃灣環宇海灣分行營業經理陳曉昇表示，荃灣樂悠居中層16室，實用面積538方呎，套三房。業主去年十二月份以1.8萬元放租，見市場反應冷淡，故大幅減租至1.5萬元才租出，低市價約10%，實用面積呎租27.9元。業主於2010年12月約378萬元購入上址。

▲田兆源（中）在逸瓏園售樓處醒獅「舞旺個場」聚人氣奏效，項目昨日即時開單

華懋清水灣洋房1.31億沽

【大公報訊】記者梁穎賢報道：猴年樓市成交未見靈猴般活躍，不過優質豪宅例外有承接，華懋開出猴年大刁成交！旗下清水灣碧沙路22號2號屋，剛以1.31億元易手，實呎3.57萬元；另信置（00083）西貢逸瓏園在醒獅團「舞旺個場」下即日開單，以633萬元沽出一伙，西貢區豪宅成單日大贏家。

華懋今年部署三盤出擊

華懋銷售部總監吳崇武表示，集團於新春期間共售出兩個豪宅單位，包括清水灣碧沙路22號2號屋，昨日新鮮熱辣以1.31億賣出，實呎約3.57萬元，買家爲中國人，未肯定具體身份；另同系大潭紅山半島第四期A區第一座一樓B室，日前以3404.39萬元沽出，實呎約2.16萬元。

今年爲華懋推盤高峰期。吳崇武指出，集團將有三盤部署出籠，包括九龍塘賢文禮士139伙，料爲集團今年頭炮，現正驗樓中，預計七至八月現樓賣；另將軍澳68B1區項目857伙，部署第三季亮相；以及荃灣西站城畔項目949伙，安排第四季候命，三盤共1945伙，爲集團推盤最多的一年。

信置年內有三全新盤應市

至於信置昨日在逸瓏園售樓處舉行醒獅活動，逾百代理到場助興，人氣十足，結果旺丁又旺財，項目即日錄得成交。信置營業部聯席董事田兆源指出，二座一樓J室，面積520方呎，剛以633萬元易手，實呎價12182元，爲項目猴年第一單，該盤累沽逾30伙，考慮短期內加推單位。

他又謂，大埔逸瓏灣系列新增新春置業優惠後，共錄得七宗成交，套現2.3億元，可見市場對優質現樓有需求；另大埔溢玥・天賦海灣短期內會開放示範洋房。

田補充說，集團今年將推售三個全新樓盤，涉約1500伙。計有夥拍嘉華（00173）元朗朗屏8號912伙，次季則安排西貢康村路項目286伙，以及聯和墟項目約300伙接力登場。

會地山頂洋房估值逾十億

另被喻爲今年最貴重的山頂物業Mount Nicholson，發展商會德豐地產表示，項目已獲得第一期入伙紙及更新預售樓花同意書（預計關鍵日期由2016年6月30日更改至2016年9月30日）。第一期樓書同時上載至物業官方網站及一手銷售資訊網。項目第一期提供17間獨立洋房，首批只會推出少量應市。該17座獨立屋面積由7042至9950方呎不等，其中一號屋面積最大，廣達9950方呎，花園面積2967方呎，若以山頂現時呎價計，該屋身價隨時超過10億元。

四區樓價連跌三周 海嘯後首見

【大公報訊】記者梁穎賢報道：猴年樓市繼續插水，地價樓價齊齊冧。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），當中包含的四區指數連跌三周，爲金融海嘯後首見，預示新一輪跌浪展開；至於CCL按周再跌0.71%，報131.01點迫近130關。代理預期，說好的農曆年小陽春會如期出現，但極有可能只曇花一現，反彈力度薄弱。

港島三周累挫4.72%最急

四區指數連續三周齊跌，爲金融海嘯後首見，顯示新一輪跌浪開始。早前跌市中，四區樓價表現不一致，15周內兩升兩跌的局面出現七次。其中新界西CCL_Mass報115.96點，創59周新低，按周跌1.89%最慘，三周累跌2.81%。港島CCL_Mass最新報140.77點，創62周新低，按周跌0.99%雖非最差，但三周連跌4.72%則爲最急；九龍CCL_Mass報126.66點，創67周新低，周跌0.10%，三周累跌4.16%僅次港島；至於新界東CCL_Mass報136.92點，57周最慘，周跌0.42%，三周累跌2.53%。

至於反映整體樓價走勢的CCL，未能擺脫頹勢連跌三周，周跌0.71%，跌幅按周收窄，最新報131.01點，62周最差，三周跌近3%。按周跌幅雖見收窄，但不會改變樓價下跌的趨勢，料將下試120點。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass，受大型屋苑樓價牽扯，最新報131.29點，64周最低，周跌0.81%，三周累跌3.78%。

CCL（中小型單位）及CCL（大型單位）走勢分歧。中小型CCL報129.73點，62周最低，按周跌0.67%，連跌三周共3.48%。大型CCL報137.68點，按周跌0.88%。豪宅樓價開始反覆靠穩，近9周累跌0.88%，兼一周升一周跌，並於139點高位反覆。相反，中小型CCL近9周累跌6.06%。中小型住宅帶領整體樓市下跌，並且與豪宅樓價的差距顯著拉闊。

◀中原城市領先指數預示新一輪跌浪展開，其中港島區過去三周累跌4.7%為最差

代理料小陽春反彈力有限

至於睇樓量經歷新春低潮後回勇。中原十大屋苑本周錄得385組周末睇樓預約，較上周末回升26.2%，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，由於上周睇樓量基數細，形成本周有大幅回升的錯覺。

基於農曆新年期間市況淡靜，買賣雙方忙於過節，部分業主選擇封盤，令市況膠着；有心放賣業主選擇大幅劈價求售，令市場上有不少比市價平的優質盤，等待買家尋寶。自跌市後市場累積一定的購買力，陳永傑預計多個新盤會在農曆新年後推售，過年後樓市會出現小陽春，但礙於近日股災影響，反彈力度有限。

據美聯物業分行統計，15個指標屋苑預約睇樓量錄約496組，較上周末春節前的低位回升約12.2%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，春節假期後本港股市開市下滑，並連跌2日，而且經濟環境波動下，令準買家入市態度傾向審慎，但隨着節日外遊業主或準買家回港，加上業主議價空間擴闊，接受現實，帶動二手屋苑睇樓活動按周亦有所回升，但值得留意，春節過後全新樓盤陸續推售，屆時將吸納市場部分購買力。