



沙田大圍顯和里住宅細地有17家財團入標爭奪，最終由永泰夥萬科海外投得。

永泰夥萬科7.8億奪大圍地 每呎8802元

【大公報訊】加息前夕，沙田大圍顯和里住宅細地仍有17家財團入標爭奪，最終由永泰地產（00369）夥萬科海外（01036）以7.8638億元投得，符合市場預期。

該地於上周五截標，地政總署共接獲17份標書。因項目規模較小，吸引不少中小型發展商入標。該署昨公布，地皮由出價最高的永泰及萬科旗下Champion Estate（HK）Limited中標。

永泰地產投資及發展部董事總經理吳家煒稱，區內發展成熟，有不少分支家庭，有一定住宅需求，料地皮作住宅發展。且相信本港樓市持續平穩發展，集團會繼續增加土地儲備作長遠發展。萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧預計，該地會建中小型住宅，滿足市場需求。

市場對該地皮估值約6億至9億元，地皮作住宅發展，可建樓面約8.93萬方呎，即每呎樓面成交地價約8802元。

除競投官地外，發展商也透過收購舊樓增加土儲。其中Bremont Investments Limited收購並申請強拍的又一村玫瑰苑，土地審裁處剛批出強拍令，底價為20.75億元。該屋苑樓齡約55年，現為22幢3層高分層住宅物業。該

屋苑地盤面積約3.9萬方呎，根據強拍文件顯示，該財團初步有意興建2幢7層高分層住宅，及6幢獨立屋，可建樓面約11.69萬方呎。財團要與政府洽談換地或改契，所以土審處容許發展期可達6年。

恒地12億統一士瓜灣道舊樓業權

此外，恒地（00012）收購的士瓜灣道68A至70C號舊樓，昨日透過強拍程序，在公開拍賣中以底價12.134億元投得，成功統一業權。恒地執行董事黃浩明表示，連同周邊舊樓，公司共有4個收購項目，3個已成功統一業權，地盤面積約3.22萬方呎，餘下一個現仍待完成法律程序，公司會視乎情況，可併合4個項目重建，或先發展業權已統一的3個項目。

資料顯示，該4個項目的範圍在士瓜灣士瓜灣道68A至76B號、落山道58至76號、下鄉道14至20號、麗華街1至7號，及美華街1至9號與2至8號，總地盤面積約4.25萬方呎，總可建樓面料約37.4萬方呎。

沙田大圍地皮資料	
地點	沙田顯和里住宅地盤
地段	沙田市地段643號
用途	住宅（甲類）
地盤面積(方呎)	14890
地積比率(倍)	6倍
可建樓面(方呎)	89339（純住宅）
成交價(億元)	7.8638
樓面地價(元/方呎)	8802
入標者	長實、新地、信置、嘉華、遠展、鷹君、香港興業、英皇國際、佳明控股、漢國置業、中海外、中信泰富、宏安地產夥其士、百利保夥富豪、永泰地產夥萬科海外、興啤發展、永楓共17家
買家	永泰地產夥萬科海外

疫情反覆 旺區街舖空置率升至11.2% 專家：放寬檢疫利零售 丟空情況望見頂

第五波疫情反覆肆虐，加上飲食業擴充出現瓶頸，導致四大核心區吉舖略為回升。美聯工商舖統計，今年7月至8月份四核心區街舖空置率錄11.2%，較半年前微升0.3個百分點。不過，近日關於特區政府放寬入境檢疫期至「0+7」的說法甚囂塵上，綜合業界意見，他們普遍認為措施對本港零售有提振作用，料最壞時刻已過，惟吉舖量多需時消化，租金反彈言之尚早。

大公報記者 林惠芳

艱苦經營

美聯工商舖資料研究部數據顯示，7月至8月份銅鑼灣、中環、尖沙咀及旺角四大核心區共錄得845間吉舖，較今年3月份略增16間，空置率在半年間由11%增至最新的11.2%，不過，若與2020年第3季高峰期相比，最新吉舖數字比2年前減少99間，空置率則2年回落1.3個百分點。

四大核心區吉舖增至845間

駿聯控股行政總裁（工商舖）盧展豪指出，是次統計涵蓋223條街道共10144間街舖（四核心區佔7528間），數據可反映政府實施「3+4」的檢疫措施後初期，以及派發第二階段消費券初期和近日疫情升溫的舖市表現。除了四個核心區外，主打民生消費的元朗區吉舖錄113間，空置率按年微跌0.2個百分點至4.3%。

盧展豪認為，四核心區街舖空置率微升，原因是飲食業擴充現瓶頸，早前舖租回落，飲食業積極爭取最佳租賃條款覓址擴充，隨着擴張期過去，本季度對比今年3月份數字，四核心區一共淨減少15間食肆，以非中式餐館跌幅最多，比3月份減少9間。醫務衛生局局長盧寵茂接受電台

訪問時表示，將積極考慮11月前將入境檢疫措施調整至「0+7」。盧展豪認為，雖然有關措施針對海外地區，但對本港零售也有提振作用，海外人士來港亦有助帶動飲食及零售消費，市場也憧憬特區政府下一步會爭取全面通關，尤其與內地通關將帶來強勁消費力。他認為，若放寬旅客入境消息證實，將推動零售氣氛，市道最壞時刻已過，商舖空置率將見頂回落，預計明年首季核心區空置率維持10.5%至11.5%，通關對租金的推動有待明年3月開始反映，今年年底前平穩發展。

舖位消化需時 租金難言反彈

中原（工商舖）董事總經理潘志明認為，新冠肺炎疫情爆發近3年，雖然本港商戶紛紛「變陣」應對，惟處於艱苦經營，即使入境檢疫「0+7」實行，但外來旅客未必會為本港帶來龐大消費，商戶經營依然步步為營，不敢貿然簽訂長租約擴充，待9月至11月份傳統租賃旺季過後，明年3月舖市走勢才明朗化。他續稱，本港核心區吉舖仍偏高，該行統計8月份尖沙咀空置率達10.69%；旺角



達8.88%，這批吉舖需時消化，至少要待空置率跌至5%左右，長租比例同步回升，舖市才言樂觀。

利嘉閣（工商舖）地產一商舖、商業及投資部高級營業董事鄭得明表示，外國旅客的消費力與內地客南轅北轍，料不會為香港零售市道帶來很明顯的增長，相信「0+7」措施對心理影響較大，同時亦方便海外港人趁機回港探親。

香港四大核心區街舖空置情況

時期	尖沙咀	旺角	銅鑼灣	中環	整體
2020年第3季	16.9%	7.4%	18.0%	16.1%	12.5%
2021年第1季	17.7%	6.6%	14.8%	14.2%	11.5%
2021年第3季	16.9%	6.9%	13.4%	12.5%	10.9%
2022年第1季	16.7%	7.3%	14.2%	11.5%	11.0%
2022年第3季	17.2%	7.4%	14.4%	11.8%	11.2%

MONTEREY沽1300萬 3年蝕345萬

【大公報訊】半新盤蝕讓潮蔓延至將軍澳，位於將軍澳南的MONTEREY，有3房套單位以1300萬元低價易手，原業主持貨3年半，連雜費料虧損約345萬元。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，MONTEREY第3座低層C室，實用面積751方呎，採套3房間隔，可眺望海濱景致，累計減價350萬元以1300萬元沽出，實用呎價17310元，較銀行估價低約7%至10%。據了解，上址今年初放盤，叫價1650萬元，至9月叫價3度下調至1340萬元。屋苑本月暫錄3宗成交，套3房入場費由1550萬元起。

資料顯示，原業主2019年3月以

約1573萬元一手購入，採用1088天成交，可先住後付，單位今年3月才完成交易，現持貨約3年半賣出，賬面貶值約273萬元，連使費估計實蝕約345萬元，料為屋苑大宗二手蝕讓個案。

利嘉閣地產高級聯席董事莊雅琬表示，牛頭角得實花園A座中層4室，實用面積265方呎，以380萬元沽出，實用呎價14340元。據悉，原業主按2018年買入價449萬元計，4年賬面蝕69萬元，連雜費估計損失逾90萬元。

美聯物業聯席區域經理張瑋津表示，元朗合益路寶豐大廈高層B室，實用面積211方呎，累減80萬元以310萬

元售出，實用呎價15691元。原業主於2017年以302萬元購入，持貨5年賬面僅賺8萬元，若連釐印費及佣金等支出，估計明賺暗蝕數萬元離場。

傳甘地4.3億沽山頂洋房

另外，富商劉鑾雄的妻子「甘比」陳凱韻，早前以6億元放售其夫贈與的山頂歌賦山里一幢洋房，市傳物業近日以約4.3億元透過公司股份轉讓方式賣出，按洋房實用面積4299方呎計，呎價逾10萬元。

據資料顯示，原業主於2009年以1.8億元買入，並透過海外註冊公司名義持有，倘消息屬實，持貨13年賬面大賺2.5億元，賺幅約1.39倍。

帝國黃竹坑甲廈命名S22

【大公報訊】帝國集團宣布，旗下黃竹坑香葉道22號甲級商廈，正式命名為S22。項目樓高28層，總樓面16.35萬方呎，樓層高約4.55米，每層面積約7600方呎。

帝國集團董事郭基浩表示，「S」有三層意義，其一是表達（南區）優越地標香葉道22號；其二是取自其父郭炳湘英文名字Sheung（湘）；其三包含他們三姊弟傳承（Succeed）父親的宏願，有成就未

來（Success）的意念。S22的標誌圖案以三個字體相互支持及輝耀，象徵三子女將集團發揚光大。

帝國集團董事郭惠珊表示，項目位處黃竹坑核心地段，毗鄰港鐵大型住宅商場項目，社區生活配套趨越完善，更坐擁交通之利，輕鬆接駁港島南北以至香港各區。從S22信步1分鐘即達港鐵黃竹坑站，兩站即達港鐵金鐘站通往中環、灣仔、尖沙咀等核心商業區。



帝國旗下黃竹坑商廈S22外觀。

新地天水圍盤明開售 超購19倍

【大公報訊】新界兩個上車盤將於週內開售。新地（00016）旗下天水圍Wetland Seasons Bay第3期將於明日（22日）首輪銷售，截至昨中午累收逾1600票，相對首批80伙，超購19倍。此外，恒地（00012）粉嶺ONE INNOVALE-Bellevue，連日累收2100票，有機會周日進行首輪銷售。

新地代理總經理胡致遠表示，Wetland Seasons Bay第3期今日截止認購登記，明日首輪銷售80伙，佔已推出價單伙數142伙的56%。新地為新地會會員提供置業優惠。新地會董事總經理謝文娟表示，該會會員於價單規定期內購入項目第3期單位，可享樓價1%折扣；會員於10月9日或之前成功提交購樓意向登記、同時成為新地會「珍惜、愛家人」Facebook專頁粉絲，即有機會獲得「100 Point Dollar」。

INNOVALE有望周日開賣

第3期開賣在即，帶動同系成交轉活。第2期以招標形式售出3伙別墅單位，套現逾4220萬元。包括別墅RV7地下A室、別墅RV3地下A室及別墅RV5的1樓C室，實用面積由757方呎至1158方呎，

►胡致遠（左）及謝文娟公布新地會員置業優惠。

成交價由1088.1萬元至1609.6萬元，呎價13150至14375元。胡致遠透露，第2期尚餘6伙別墅單位，將於短期推售。

仍未公布銷售安排的ONE INNOVALE-Bellevue，有機會周日開賣。項目連日累收逾2100票，以3張價單193伙，超額近10倍。

本港短期很大機會加息，樓市下跌添壓力，個別新盤買家寧訂金也棄船。據一手銷售資訊網資料，長實（01113）夥新地合資的屯門飛揚，1座19樓F單位1房，實用面積281方呎，原定本月9日以431.1萬元售出，呎價15341元，惟最新顯示交易未有進展，買家選擇棄購。

另一方面，九建（00034）旗下西營盤63 Pokfulam，以及協成行發展的何文田芳菲，將於周六各推4伙招標及先到先得形式發售，後者折實708.9萬元起，若買家買入多於1伙，可額外獲1%樓價折扣，折實入場降至700.56萬元。

