

# 官地又見流標 赤柱豪宅地收回

## 四財團未到價 地政總署：適時重推

過去5年內流標住宅地皮

時間	地皮	地段	標書數目	時間	地皮	地段	標書數目
2023年1月10日	赤柱環角道	鄉郊建屋地段1204號	4份	2020年5月13日	啟德2A區商業地	新九龍內地段6615號	4份
2022年4月26日	屯門青山公路大欖段住宅地	屯門市地段561號	5份	2019年9月25日	啟德4C區4號商業地	新九龍內地段6546號	5份
2021年11月5日	東涌牽引配電站上蓋住宅項目*	-	5份	2019年1月30日	啟德4C區5號商業地	新九龍內地段6547號	9份
2020年10月21日	東涌57區商業地	東涌市地段45號	3份	2018年10月16日	山頂文輝道住宅地	鄉郊建屋地段1211號	5份

註：\*港鐵鐵路沿線項目，其他為政府地

大公报整理



### 赤柱環角道住宅地資料

地點：赤柱環角道	地段：鄉郊建屋地段號
用途：住宅（丙類）	地盤面積：25.726萬方呎
地積比率：1.8667倍	可建樓面：48.0236萬方呎
入標者：長實、新地、嘉華、信置夥鷹君共四家	買家：流標

特區政府及業界一致看好本港經濟及樓市在通關後的前景，惟面對重大投資時，發展商變得審慎。上周五截標的赤柱豪宅地，市場雖就過去一年多樓市滑落，在估值上作大幅調整，但最終也難逃流標厄運。特區政府所收4份標書的標價，均不達政府所定底價，因此收回地皮。此是不足一年內兩度出現住宅官地流標，情況極罕見。

大公报記者 林志光

地政總署昨日宣布赤柱環角道住宅用地，因為地價標金未達到特區政府就該用地所定的底價，所以不接納所接獲的四份標書。特區政府按既定機制，在市場上公開出售賣地計劃內的土地。如沒有任何標價達到政府專業估價師所評估的底價，是不會出售該土地。此是為保障公帑。而底價會在截標當日訂定，以便考慮最新的市場情況。特區政府發言人表示，儘管是次招標取消，本年度土地供應所能興建的私人房屋仍已經超越本年度的供應目標。特區政府會考慮在適當時候重新出售該用地。

### 土地供應單位仍超標

發言人續指，特區政府不會就投標者出價的考慮作出揣測。出價往往視乎種種因素，例如投標者如何評估用地的吸引力和市場情況，以及其企業情況及發展策略等。特區政府的政策目標是為市場提供穩定和持續的土地供應，以回應社會對房屋及經濟用

地的需求。此目標不會因為個別土地的招標結果或某個時期的經濟情況而受影響。

發展局局長霍漢豪上月底公布本季賣地計劃時透露，本財年（22年4月至23年3月）首3個季度，總土地供應可興建的私人單位料逾1.29萬個，連本季在內，更料逾1.6萬個，超出1.29萬個的年度供應目標。故即使今次流標，也只略少650個單位，仍會超標。

### 存在不明朗因素 樓價料續降

第一太平估值及專業顧問董事總經理陳超國對結果感詫異，因為過去大半年，也曾多次有地皮成交價低於估值的賣地結果，市場一般會預期特區政府已接受較低價批地，以增供應的事實。然今次有點出乎意料。由於土地具一定發展規模的豪宅地皮，流標結果對樓市一定有負面影響。他認為，由於現時市場仍充斥不少不明朗因素，如中美貿易戰持續、內地經濟放緩、銀行加息未完等，加上特區政

府大規模造地及供應土地，因此難以說服發展商，單以內地與本港通關便能帶起經濟發展及樓市反彈。今次結果或反映發展商對樓市前景是憂慮。他預期，未來兩、三年的樓市仍會持續下滑。

有今次未有參與入標的發展商指出，特區政府上月肯以大折讓價批出啟德商住地，確令業界欲進一步測試特區政府底線。再者，赤柱地雖是傳統豪宅區，但其位置並不算理想，因夾雜在公營房屋及豪宅之間，難定位為超級豪宅，影響其價值；加上現時本港發展商大多持有不少樓花單位待售，都減低其競投意欲。

本財年料是百億地王的屯門大欖住宅地、啟德商住地及赤柱豪宅地，都相繼墜落王座，令特區政府賣地收入大減。特區政府本財年售出包括工商及住宅等各類土地，暫只錄約逾246億元。連同來自換地改契及私人協議各類土地補地價收入，暫也不足600億元，只為去年初預計全年收入約60%。

## 積壓新盤達7.9萬伙 業界：消化需五年半

【大公报訊】特區政府過去10年持續增加土地供應，加之本港去年第5波疫情及經濟衰退，嚴重窒礙發展商賣樓速度，令其一手私人住宅供應達高峰，業界更預料要5.4年才能沽清該批7.9萬個單位。相信此亦是除經濟周期外，發展商近年不再高價搶地的原因之一。

仲量聯行昨日發布的《香港住宅銷售市場綜述》指出，由於去年住宅交易宗數創歷史新低，去年全年的現樓貨尾量料多達1.6萬個單位，較過去三年的平均數1.08萬個，高約48%。而去年待批預售的樓花單位也超過2萬

個，加上去年已獲批預售的樓花單位中，也有萬多個未曾售出，連同未申請及待批預售的約5.3萬個單位在內，總數料達7.9萬個。如按過去3年每年平均約1.45萬個一手住宅銷售宗數計，估計需5.4年消化該批單位。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，大部分發展商於去年第四季推遲一手項目開盤，已開盤項目銷售亦表現疲軟，相信農曆新年後推出的新盤數量將會激增，市場將需要較長時間消化供應。貨尾量上升將加劇競爭，發展商難免要增加折讓幅度以促銷單位。

## 藍天海岸買家追價10萬 成交750萬

【大公报訊】通關效應，樓市交投反彈，連投資者也入市搶盤，向來備受收租客追捧的東涌，本月暫錄20宗買賣，佔半數是通關後交易，包括一名投資者追價10萬元購入藍天海岸2房單位。

中原地產高級分區營業經理吳家威表示，二手氣氛升溫，東涌區本月已錄20宗二手買賣，昨天單日佔7宗，料全月有機會超越上月的37宗成交。

### 造價一個月回升25%

吳表示，投資者也加快入市步伐，單位是藍天海岸2座高層E室2房戶，實用面積592方呎，最初開價760萬元，上月700萬元亦答應出售，本月見市況回暖，遂提價至740萬元，近日獲投資者洽購，最終反價10萬元，以750萬元沽出，實呎12669元。據資料，同座低層同室單位上月以600萬元沽出，撇開樓層因素，最新造價回升150萬元或25%。

東堤灣畔亦錄投資者入市，為6座高層G室3房戶，實用面積759方呎，享海景，連租約叫價920萬元，現租客屬機組人員，月租1.7萬元，新近獲投資者以855萬元承接，呎價11265元。料新買家享約2.4厘租金回報。

除東涌外，新界多區交投亦明顯反彈，中原地產分區營業經理陳鴻靈表示，馬鞍山區本月暫錄45宗二手成交，比上月同期升36%。中原地產分行經理



▲東涌藍天海岸有2房單位獲投資者追價購入。

陳家富表示，屯門區本月錄約80宗二手成交，包括兆山苑F座中層5室2房戶，實用面積546方呎，獲用家以375萬元連地價購入，呎價6868元。

香港置業首席分區董事劉浩勤說，將軍澳新寶城3座高層B室，實用面積378方呎，開價600萬，放盤僅5天即反價至610萬賣出，實呎16138元。

租客加快上車，中原地產高級分行經理劉國輝稱，西貢傲濶21座中層D室3房戶，實用面積903方呎，獲同區租客以1330萬元承接，實呎14729元。據悉，原業主2017年8月以1480萬元購入上址，賬面蝕讓150萬元，蝕逾一成。

另消息指，黃竹坑站上蓋晉環剛錄首宗租賃，單位為1A座低層E室，實用面積581方呎，採2房套間隔，業主叫租3.5萬元，累減25%以2.65萬元租出，實用呎租45.6元。據悉，業主2021年5月以1695.9萬元購入單位，租金回報約1.88厘。

## 啟德住宅首破億 濠璟1.1億沽

【大公报訊】通關漸見效應。華潤置業（海外）及保利置業合資的啟德濠璟，新一年連錄高價成交，昨日以逾億元標售一伙，為啟德區住宅首破億元，呎價逾4.8萬元，再創跑道區新高。

上述售出單位為1座20樓A室，實

用面積2088方呎，屬4房3套房附連私人升降機大堂戶型，以逾1.01億元成交，呎價48419元。發展商表示，受通關帶動，濠璟市場反應熱烈，數天內連錄多宗成交。項目自去年底開售至今累售27伙，成交金額逾13.6億元。

此外，信置（00083）夥中電

（00002）的何文田加多利山嘉道理道超級豪宅St. George's Mansion，昨日售出第1座7樓B單位，成交價8600萬元，實用面積1841方呎，三房雙套大宅間隔，呎價46714元。項目三周內連沽7伙，共涉近7億。至今累售23伙，當中5伙特色戶，套現逾29億元。

## 新地今年推六盤 屯門項目打頭陣

【大公报訊】通關利好樓市發展，發展商就免年推盤大計磨拳擦掌。新地（00016）今年部署最少六盤出擊，屯門NOVO LAND 2期率先於下月至3月初打頭陣。

通關有力吸引北水南調，利好後市發展。避開傳統農曆淡季後，發展商將於新春後大舉開盤搶客。繼續奉行月月有新地，全年將積極跑數。新地副董事總經理雷雲表示，早前股市已大升逾三成，隨着信心回復，今年一手成交量料較去年大升，今年樓價可望有溫和升幅，料升幅介乎5%至10%，集團將會積極開盤。

### 嘉華五項目登場 涉逾8000伙

他指，農曆新年後將會有序地展開免年推盤大計，屯門NOVO LAND 2期將為集團打頭陣，料最快2月底至3月初開售，為免年響鑼炮，白石角University Hill緊接復活節接上陣，兩盤的樓書趕製中；天水圍天榮站上

蓋第1期安排次季登場。至於元朗THE YOHO Hub第2期及啟德跑道區與協調道兩盤，鎖定下半年候命。

嘉華國際（00173）營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明則表示，該集團將有5個合資項目年內登場，涉逾8000伙，包括啟德承豐道15號及承豐道18號，各有2138伙及2060伙、日出康城凱柏峰II及13期，以及錦上路凱柏峰III。坦言上述新盤已經整裝待發，惟最快待至2月才有動作，故暫時需時了解市況後再作決定頭炮屬誰。並稱集團今年賣樓策略先求求量，但求貨如輪轉，因此會貼市價開賣。

會德豐地產總經理（業務拓展）楊偉銘指出，該集團今年會推售6盤，涉及約3200伙，包括啟德承豐道19號等，藍田KOKO HILLS 3期有機會率先為集團披甲上陣。

另保利置業（00119）（香港）銷售及市務部總監朱美儀則稱，旗下啟德濠璟及屯門臻譽於通關後，睇樓量

### 新地免年六盤出擊

新盤	單位伙數	推售檔期
屯門NOVO LAND 2A及2B期	1658	2月-3月初
大埔白石角University Hill	607	復活節
天水圍天榮站上蓋第1期	1393	次季
The YOHO Hub（第C期）	939	下半年
啟德協調道10號第1期	906	下半年
啟德跑道區承豐道26號第1期	253	下半年
總數：	5756伙	

及查詢量按周上升三成，反映通關有利本地經濟復甦。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明說，該行統計啟德一手物業最受內地客歡迎，於是於區內特設通關置業專門店，以迎接積壓多時的購買力。

## 憧憬旅遊業復常 街舖租金今年看升10%

【大公报訊】隨着內地與香港恢復通關，跨境旅遊可望復常，業界料香港地產今年將重啟復甦之路，以零售商舖最具上行潛力，旅客主導的核心區街舖租金看升5%至10%。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平相信，息口將在下半年見頂，商業房地產交投將會回升，價格跌則取決於供求平衡，當中以零售物業具有上行潛

力。世邦魏理仕香港顧問及交易服務一商舖部資深董事兼主管溫運強表示，隨着內地旅客重臨，將支持零售業的租賃需求和租金增長，尤其是以遊客主導的零售業，藥房及醫療行業或加快租補，預計街舖租金今年將增長5%至10%，以尖沙咀及旺角看高一線，而購物商場租金升幅料按年持平，即升5%。