

# 環保露台首降補地價收費 五年首次

## 全線下調逾14% 屯門元朗大露台減26%最勁

本港樓價在過去一年多大跌，賣地市場出現地皮流標，加上發展商又多次以低價成功投地的情況下，地政總署也要五年來首次下調包括住宅露台及工作平台等環保設施的補地價金額。據計算，主要涉及要補地價的3項環保設施，全線下調逾14%，各區中，屯門及元朗區大面積露台補地價減幅最高，達26%。

大公報記者 林志光

特區政府為鼓勵發展商及業界多建更為舒適的住宅樓宇，約二十年前將部分建築設計，如露台及工作平台等納入作環保設施，並可獲豁免計入項目的總樓面面積之內，不過，就要以標準補地價算有關樓面的地價價值。

### 港島九龍補地價減幅最小

本港樓市自2009年起展開逾十年的升浪，該等環保設施的標準補地價金額已作多次調升。不過，自2018年後，本港經歷慘烈風波及肆虐三年多的新冠疫情，地政總署因早兩年樓市仍未出現明顯調整，故一直未有修訂該標準補地價金額。然去年樓市升浪終止，私人住宅售價指數掉頭下跌約15%，地政總署終也要大幅修訂此補地價。

根據最新公布的標準補地價資料顯示，主要涉及要補地價的3項環保設施，其減幅全部在14%或以上，最高更達26%。

其中置業者較為熟悉的所謂環保露台而言，除港島及九龍外，其他地區一般都是露台面積越細，補地價的跌幅越小，如屯門及元朗區的露台補地價，其最小露台豁免面積10.76方呎，補價跌幅只約18%；最大豁免面積32.29方呎，跌幅約26%。離島區亦然，其最小及最大豁免面積的補價跌幅，分別約20%及24%。港島及九龍區則相反，最小及最大豁免面積的補

價跌幅各約16%及14%。

而以地區劃分，港島及九龍區補地價減幅最小，由約14%至16%不等，連同上述港九不同露台面積的跌幅作分析，應該是因為港九市區過去新供應一向較少，樓市興旺時，港九普遍細單位的成交呎價均高於中大型單位，當處跌市時，細單位被高估的價值便跌得較急，其露台補價跌幅也相對較大。

然市區樓的抗跌能力始終較強，樓價相對平穩，令補價減幅波動較細。

其他新界各區及離島區，因供應相對較多，所以補價跌幅均大於港島及九龍區。其中屯門及元朗區的露台補價跌幅範圍較大及最深，由約18%至26%不等。大埔及北區的跌幅約由21%至23%；葵青及荃灣區的跌幅約18%至20%。

### 北區工作平台補價跌21%

至於用作晾曬用途的工作平台方面，各區補地價跌幅由16%至21%不等，大埔及北區的跌幅最大，其次是離島區。

此外，為減少環境污染及穩定質量而設的非結構外牆預製組件，以單位面積，及牆身厚度由少於130毫米至最多150毫米分級計，其補價跌幅最大也是屯門及元朗區，達22%及26%；最小亦是港島及九龍區，只有15%及16%。



▲地政總署下調住宅露台及工作平台等環保設施的補地價金額，為近五年首次。資料圖片

### 各項豁免計樓面的環保設施最新標準補地價

		新露台補地價（萬元）/跌幅#					
項目／方呎*		港島／九龍	沙田／西貢	大埔／北區	屯門／元朗	葵青／荃灣	離島
環保露台	10.76	3.2/16%	1.57/18%	0.42/21%	0.14/18%	1.59/18%	0.36/20%
	16.15	6.84/15%	2.69/19%	1.44/23%	0.89/25%	2.22/20%	1.33/24%
	21.53	10.38/15%	4.7/19%	2.97/23%	2.2/26%	4.07/20%	2.81/24%
	26.91	16.68/14%	6.13/19%	3.96/23%	2.99/26%	5.36/20%	3.74/24%
	32.29	20.32/14%	7.51/19%	4.92/23%	3.78/26%	6.58/20%	4.67/24%
新工作平台*補地價/跌幅#		2.4/16%	1.178/18%	0.315/21%	0.105/18%	1.193/18%	0.27/20%
新非結構外牆預製組件*補地價（萬元）/跌幅#							
平均單位面積小於1119方呎		8.947至10.322/16%	5.833至6.729/18%	3.914至4.515/21%	3.25至3.749/22%	5.866至6.768/18%	3.892至4.49/21%
平均單位面積逾1119方呎		13.765至15.882/15%	5.586至6.444/19%	3.727至4.3/23%	2.913至3.36/26%	4.899至5.652/20%	3.604至4.158/24%

註：\*以2011年1月份生效的第2份聯合作業備考作依歸；#較2018年標準相比

## 瑜一第1C期連沽4伙 套現7630萬元

【大公報訊】華懋旗下何文田站瑜一第1C期，昨日連沽4伙，套現逾7630.72萬元，折實呎價由28369至33522元。

成交價最高1伙為第5A座26樓C單位，為3房1套連儲物室戶型，單位實用面積904方呎，成交價3030.36萬元，呎價33522元。第1C期現尚有最後1伙3房1套連儲物室標準單位待售，為第5A座7樓A單位，單位實用面積934方呎。

其他成交單位包括3個不同類型的兩房單位，分別為第5A座21樓B單位，2房連儲物室戶型，單位實用面積576方呎，成交價1806.46萬元，呎價31362元；另一伙為5B座19樓F，2房戶型，實用面積521方呎，成交價1478.04萬元，呎價28369元；而5B座12樓B單位，為2房連開放式廚房戶

型，實用面積461方呎，成交價1315.86萬元，呎價28544元。

瑜一第1C期現共售出158伙，佔第1C期可售單位210伙逾75%，共套現27.79億元。

新盤交投氣氛熾熱，惟個別仍錄得撻訂。全城焦點的站頂新盤、華懋何文田站瑜一第1B期，僅得一輪的公開發售，179伙即日沽清，惟有買家難得購到心頭好後撻訂，項目連錄兩宗交易無進展，料共殺訂135萬元。

### 1B期錄兩撻訂 沒收135萬

據成交紀錄冊資料顯示，瑜一1B期連錄兩宗撻訂個案。包括第3B座27樓C室，實用464方呎，兩房間隔，上月25日首輪公開發售時，以1400.34萬元售出，呎價30180元，單位最後未有進展，料買家8日損失逾70萬元訂金；

以及第3B座20樓B室，459方呎，同屬兩房戶型，同於上月25日售出，成交價1304.24萬元、實呎28415元，料買家損失逾65萬元，即發展商合共沒收共135萬元訂金。

### 晉環首錄撻大訂 買家失252萬

路勁地產的黃竹坑站上蓋港島南岸1期晉環，上月31日錄得首宗撻大訂個案，單位為第2B座36樓C室，實用639方呎，3房間隔，買家於2021年5月以2525.3萬元購入，當時採用建期付款，料損失252.53萬元訂金。

恒地（00012）旗下粉嶺北ONE INNOVALE-Cabanna，成交紀錄冊顯示，3月25日售出的E座5樓10室、屬實用面積224方呎，開放式單位，售價359.65萬元，買家已取消交易，料遭沒收5%訂金涉約18萬元。

## 世宙860萬沽 連辣稅蝕200萬

【大公報訊】面對一手搶客，一度翻身的二手又再捱打。元朗朗屏世宙一伙辣招貨，剛沽860萬元，單計賬面已貶值約一球，持貨不足三年須食辣稅，若計及辣稅及其他開支，兩年實蝕約200萬元。

美聯物業助理區域經理張國成表示，本月首宗元朗世宙成交為1座中層A室，實用面積646方呎，三房連套房及士多房間隔。據悉，原業主希望換樓套現，最初叫價910萬元已屬蝕讓價，買家為換樓客，在放售自持物業後24小時內即購入單位，議價後，終以860萬元購入單位，呎價約13313元。

世宙原業主於2021年以約960萬元購入物業，持貨未滿三年，賬面虧損約100萬元，期內物業貶值約10%。

美聯物業聯席區域經理周志強指，粉嶺花都廣場5座中層E室，實用面積370方呎，2房間隔，酌量減2000元後沽499.8萬元，呎價13508元。原業主2019年以510萬元購入，賬面蝕10.2萬元。

利嘉閣分行聯席董事武秉強表示，小西灣藍灣半島7座中層E室，實用面積約566方呎，三房套間隔，外望泳池景及山景。原叫價約978萬元，近期減至900萬元，獲買家洽購，雙方議價後，終以876萬元易手，先後累減約102萬元，呎價15477元。

據悉，小西灣藍灣半島原業主2007年以約318萬元買入，持貨16年，賬面獲利約558萬元，物業期內升值約1.75倍。

## 新世界攜萬科子企拓地產科技

【大公報訊】新世界發展（00017）宣布，與萬科（02202）旗下商業發展平台印力集團合作，共同拓展PropTech（地產科技），為大灣區首次有內地和香港開發商在該領域攜手。新世界和印力將優先採用各自PropTech產品服務，並成立專責小組，在技術、人才及資產方面加強合作，提供一站式PropTech整合方案。

新世界發展科技及變革總監冼君行表示，集團可通過本次合作，將自研

PropTech產品提供給外部企業使用，有助開拓市場，是集團輕資產發展的重要一步。

印力集團首席技術官兼印嘉商用科技總經理陳俊佈指出，行業步入存量時代，經營性物業開啟精細化運營的新階段，大數據、人工智能等新技術帶來全新挑戰，希望與新世界就已開發產品進行合作，共同探索科技應用前景。

新世界與印力近年致力發展PropTech。新世界曾在本港首創一站式區塊鏈置業平台，並創辦有區塊鏈支援的建築供應鏈融資平台，有多間建築服務供應商及銀行參與其中，另外還有最新人工智能綠色能源優化方案等。

印力則在2019年打造「摩嘉數碼」，為商業地產運營商提供包括投資、建築、籌備及營運在內的一站式數碼解決方案，為包括萬科在內企業提供服務，涉及超過200個項目。截至去年底，印力管理商業地產項目逾150個，總面積約1.3億平方呎，資產規模近1000億元人民幣，覆蓋內地50多座城市。



▲新世界發展科技及變革總監冼君行（左）與印力集團首席技術官兼印嘉商用科技總經理陳俊佈簽署合作備忘錄。

## 維港滙今年累售119伙 1及2期餘貨現樓賣

【大公報訊】本港全面復常，復活節長假再成為賣樓黃金檔期。信置（00083）夥會地牽頭的西南九龍維港滙，聯同四大代理為3房及4房買家送禮，總共贈送33.6萬元禮券，名額20名。

信和置業執行董事田兆源表示，維港滙今年暫售119伙，套現26億元，平均每伙售價逾2000萬元，其中8伙售價更超過半億元。全期開賣至昨午累售932伙，吸金近145億元。項目各期將於第二及三季相繼入伙。全盤總數1437伙，尚餘約500伙未售。

本港全面復常，復活節長假再度成為賣樓黃金檔期。田兆源稱，除1期現樓會於長假繼續開放外，2期現樓亦安排期間對外開放。同時配合現樓銷售，聯同四大地產代理行中原、美聯、利嘉閣及香港置業，為3房及4房戶買家贈送價值1.68萬元禮券，每間代理名額5個，優惠總值33.6萬元。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀稱，維港滙今年售出的單位中，近六成買家為內地客或新來港定居人士。隨著透過高才通或灣區簽證來港人士陸續定居或工作，對住屋需求必會增加，項目會朝着有關方向開拓更多渠道接觸內地客群，包括透過短片、網站或網紅等媒體，宣傳項目的獨特性。

### 星凱·堤岸3日套現3273萬

現樓新盤去貨速度明顯快馬加鞭。中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，旗下鄰近港鐵火炭站的星凱·堤岸，隨着交樓日子愈來愈近，成交明顯加快，連續三日均錄得成交，最新售出2座27樓G室，實用面積583方呎，屬兩房連工作室間隔，成交價1181.9萬元，呎價20273元。連同周末兩宗成交，3日套現3273.4萬元。項目自上月開放現樓以來已速沽27伙，



▲田兆源（左三）及黃光耀（左四）公布，維港滙聯同四大代理為3房及4房買家送禮。

套現逾3.9億元，平均呎價22386元。項目開售至今累售896伙，佔可供發售單位約七成，套現逾92億元，平均呎價20368元。

另新地（00016）已居現樓的沙田九肚麗坪路雲端，最新透過招標以約6541.48萬元售出Apex第1座6樓A室，實用面積1738方呎，花園679方呎，4房雙套間隔，呎價37638元，成交價料創項目分層新高。