

油柑頭首置地招標 須市價八折賣樓

只供港人認購 入息資產設限 五年內禁租售

特區政府盡力協助港人置業，繼私人參建資助房屋計劃「樂建居」後，由特區政府出售的第二幅港人首次置業地皮正式出籠，位於荃灣油柑頭的52萬方呎地皮昨日起招標，8月18日截標，最少提供1940伙，其中七成或以上單位的實用面積要超過375方呎；另將來開盤以市價八折出售。業內人士認為，因單位的目標買家有多項條件限制，增加發展商的投資風險，而且未來樓市走向未明下，相信發展商出價保守，估值只約21億至36億元。

大公報記者 林志光

房屋局發言人表示，特區政府推出首置地的目標，是協助不符合申請購買居屋資格、又未能負擔私人住宅的人士置業而設。該油柑頭地所有單位均作首置出售，有別於2020年所售出的觀塘安達臣道首置項目（由長實（01113）投得，約建1700個單位，其中首置單位佔約1000伙。）

可建1940伙 七成單位375呎起

油柑頭地的賣地條款中，規定發展商須提供不少於1940伙，且為確保不會興建太多細單位，卻又可因應市場靈活調動，單位最細實用面積須達280方呎之餘，70%或以上單位的實用面積不可小於約375方呎。

特區政府亦定下購買首置單位的申請資格，申請人必須是居港滿7年的永久性居民及從未在港擁有住宅物業；入息限制為居屋白表申請人的上限至該上限上浮30%；資產限制為白表申請人的上限上浮30%。

另發展商出售單位前，須提交一份單位市價的估值報告予特區政府審批，特區政府有最終決定權。單位會以獲通過的市價80%一整批悉數推售，不能分批。首置單位的業主將來有轉售限制，首5年內不能出售或出租單位，5年後須完成補價後才能在公開市場出售或放租。

為了確保首置單位的質素和造工，賣地條款中訂明發展商須聘請獨立檢查人士進行樓宇的最後驗收工作。條款會列明檢查的基本要求，並規定發展商須提交令房屋局局長信納的報告，而獨立檢查人士須在報告中證明工程符合有關要求。

若項目最終有剩餘單位未能賣出，發展商可考慮跟特區政府完成補地價，解除上述各種限制，以私人住宅方式出售。

發展商出價料保守 估值36億

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，首置地設下多個限制，影響單位升值潛力；有資格申請首置單位的人士，相信也藉家人幫忙，有能力買私樓。因此，發展商在平衡需求及市場風險下，相信出價會較保守，估計每呎樓面地價或低至約2000至2200元，即約21億至23億元。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為，該地發展規模大，相信能吸引發展商競逐，不過，由於樓市未來三數年有機會繼續下行，特區政府又不斷推出措施協助市民置業，加上該地在銷售以至買家資格上都有不少限制，在平衡風險後，估計地皮價值36億元，即每呎樓面地價約3500元。



荃灣油柑頭地及鄰近屋苑

油柑頭首置地的買家申請資格

- 居港滿7年以上的香港永久性居民
 - 從未在香港擁有住宅物業
 - 1人或家庭的收入介乎居屋白表申請人的入息限額至該限額1.3倍
 - 1人或家庭的總資產不能超出居屋白表申請人資產限額的1.3倍
 - 1人或家庭成員均無任何相關機構的房屋資助
- 註：單位出售前，會參考當時情況再定詳細申請資格

首置單位轉讓限制

- 在購入單位的首5年內，不可出售或出租單位
- 5年後可以繳付補價以解除轉讓限制，自由出售或出租單位

荃灣油柑頭港人首置地資料

位置	麗城花園西北面
地段	荃灣市地段430號
用途	住宅（乙類）
地盤面積	523916方呎
地積比率	1.997倍
可建樓面	1046261方呎
單位數目	最少1940伙
單位實用面積下限	280方呎
截標日期	8月18日
市場初步估值	21億至36億元
每呎樓面地價	2000至3500元
備註	發展商興建一所設有50個名額的展能中心暨50個宿位的嚴重弱智人士宿舍

大公報製表

議員倡推政策 吸引發展商建資助房

加大供應

特區政府推出第二幅港人首次置業地皮招標，有立法會議員認為資助出售房屋向來供不應求，相信項目會受歡迎，促請特區政府增撥用地發展，同時提供更多誘因，鼓勵發展商改劃私人用地興建資助出售房屋。

立法會發展事務委員會主席謝偉銓向《大公報》表示，首置項目為入息超出居屋限額但未必負擔到私樓的夾心階層，提供有折扣的置業選擇，社會有很大需求，特區政府應該增加供應，以進一步完善涵蓋公屋、綠置居、居屋及首置盤的資助房屋階梯。他認為，資助出售房屋除了由特區政府推出用地發展，還可以鼓勵發展商

改劃私人用地，惟現時政策吸引力不夠，甚至將風險都轉移至發展商，以至即使推地投標，反應亦不算熱烈。

梁文廣盼增加市區首置盤

立法會房屋事務委員會副主席梁文廣認為，油柑頭項目位置有一定吸引力，並預期不少首置盤買家會是年輕家庭，負擔能力會較居屋買家高，會希望「住好啲、住大啲」，「油柑頭項目的單位面積要求與早前公布的私人參建居屋『樂建居』相若，其實特區政府可以鼓勵發展商提供更大的單位。」他亦希望特區政府增加市區首置盤，並在首期及按揭上為準買家提供協助。

大公報記者曾敏捷

淺水灣大宅再獲批則 重建4幢獨立屋

最新發展

屋宇署於4月份批出20份建築圖則，其中12份是住宅及商住發展項目，均屬規模較小的發展，其中較有趣是新世界（00017）鄭氏家族持有的淺水灣大



▲淺水灣道12號由已故新世界創辦人鄭裕彤購入。

宅，今次再作修訂，獲批重建為4幢獨立屋。

鄭氏家族大宅位於淺水灣道12號，佔地超過6.1萬方呎，由已故新世界創辦人鄭裕彤購入逾半個世紀。該項目原於2019年初獲准重建為一幢3層高大宅，然而去年5月份修改圖則，變為重建兩幢3層高獨立屋。

屋宇署今年4月再為該大宅批出一份建築圖則，改為重建4幢3層高獨立屋。三次獲批圖則的可建樓面均相若，均約4.6萬方呎，換言之，最新獲批的獨立屋，每幢平均降至約1.15萬方呎。

萬科永泰大圍地建32層住宅

另太古集團持有的山頂施動道28號大宅，於4月份獲批重建為一幢4層高獨

立屋，可建樓面約8143方呎。

其他獲批建築圖則的住宅項目均是單幢樓，包括由萬科海外（01036）及永泰地產（00369）投得的沙田大圍顯和里地皮，批建一幢32層高住宅大廈；會德豐地產收購的中環士丹頓街47至59號舊樓，批建一幢24層高商住大廈；和恒地產（00012）收購的大坑新村街17A至25號舊樓，批建一幢27層高商住大廈等。

此外，屋宇署於4月份批出的兩份商業項目建築圖則，其中億京等持有的九龍灣國際展貿中心，獲批在3層地庫及3層平台之上，建4幢16層高商廈，總樓面達176.8萬方呎。樂風集團收購的尖沙咀漢口道31至37號舊樓，獲批重建為一幢21層高商廈。

收票反應差 弦岸煞停開賣

【大公報訊】市區盤大戰一觸即發，不過有港島盤市場反應慢熱，發展商煞停開賣。莊士中國（00298）旗下鴨洲洲弦岸原定今日首推25伙發售，只佔首張價單50伙的一半，消息指連日收票反應一般。發展商昨晚上載最新銷售安排，決定取消今日首輪銷售，並會在適當時候公布賣樓安排。

翻查資料，對上一個於首輪開賣前煞停的新盤，是由福晟國際發展的何文田農林，2019年7月上旬首批單位平均

呎價高見3.1萬元，與市場嚴重脫節，市場反應冷靜，結果發展商於同月下旬煞停首輪開賣。故此，若以首輪計，弦岸是一手新例生效後，第二個未賣已遭遇滑鐵盧的新盤。

恒地啟德盤預告提價加推

其他新盤進展方面，恒基地產（00012）啟德HENLEY PARK參觀情況踴躍，今日正式收票，發展商預告有機會同步加推約70至80伙。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤開出吸引價，成功引起市場關注，料首張價單148伙將供不應求，正積極部署加推，售價或會調整，計劃下周初公布銷售安排，極大機會7月1日開售。項目兩個全新低座地下連花園戶昨日曝光，林達民強調，該類單位供應罕有，傾向招標出售，意向呎價逾3萬元。

另一個開價較貼市的新盤、佳明集團（01271）旗下明鳴，昨日公布共收逾60張入票，相對首張價單30伙，超額認購逾1倍，考慮加推應市，最快下周上載銷售安排。

該集團營業及事務總經理馮倩平

稱，不少準買家於端午節假期當日到展銷廳參觀，單日錄得800個參觀人次，登記人士中，用家佔八成。視乎市場反應考慮加推細節，售價有調整空間。該盤獲中原按揭提供低息按揭。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，上半年樓市以新盤主導，期內暫錄6250宗一手成交，按年升30%，反映市場購買力不減，加上美國暫緩加息，為樓市帶來好消息，買家入市決定亦會加快，後市持續向好。



▲恒地辦公室顧問于正人（左）及林達民介紹HENLEY PARK地下花園單位。

二手樓價微彈 終止三周跌勢

【大公報訊】豪宅樓價向上，帶動反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL按周回升0.39%，報166.67點，結束3周跌勢，年初至今漲6.31%。本周指數主要反映6月2日美國參議院通過暫停債務上限法案時市況。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，二手交投淡靜，整體樓價走勢窄幅偏軟，CCL繼續在165到168點之間反覆。近10周，CCL四升六跌，累計下滑1.03%。本周港元拆息升穿5厘水平，創逾15年半新高，銀行的資金成本壓力增加，本港利率有機會再上調，對二手樓價的影響將於7月中旬公布的CCL才開始反映。

反映豪宅走勢的大型單位指數持續向好，最新報170.31點，按周再上升1.81%，成為帶領CCL反彈的動力之一；大型屋苑指數及中小型單位指數齊齊結束3周連跌，前者最新報167.33點，按周微升0.05%；後者報165.95點，上漲0.1%。

九龍區兩連揚 累升3%

四區二手樓價指數方面，港九市區升，新界兩區跌。港島指數回勇，最新

CCL八大指數最新表現

指數	本周(點)	按周變幅(%)	今年變幅(%)
CCL	166.67	+0.39	+6.31
大型屋苑	167.33	+0.05	+7.05
中小型單位	165.95	+0.10	+7.24
大型單位	170.31	+1.81	+2.19
港島	166.71	+0.51	+6.93
九龍	165.99	+2.31	+10.09
新界東	176.09	-1.78	+3.58
新界西	153.45	-2.25	+5.52

大公報製表

報166.71點，按周反彈0.51%，年初至今累升6.93%；九龍指數持續上揚，報165.99點，按周再上升2.31%，連漲2周共2.95%，今年暫升10.09%，為四區中表現最佳。

新界東二手樓價指數持續下滑，報176.09點，按周跌1.78%，連挫3周共2.7%，年內累積升幅收窄至3.58%；新界西指數最新報153.45點，按周跌2.25%，連升5周後回軟，年初至今升幅縮至5.52%。

伙，預計明年9月入伙。

