

西環地價每呎7070元 港島廿一年最低

會德豐17.2億元奪標 計劃興建600伙

樓價再次由升轉跌，樓市前景未明下，發展商投地信心減弱。本財政年度首幅招標出售的地皮，西環堅尼地城住宅地終由會德豐地產，以每呎樓面地價約7070元奪標，創港島約2002年後新低，並較約7個月前成交的鄰近住宅地，跌價逾四分之一。會德豐地產預計總投資約30億元，料建約500至600個住宅單位。

大公報記者 林志光（文、圖）

該幅土地位於西寧街與域多利道之間，前方是招商局貨倉，大部分土地現時是巴士總站。由於近年土地價格，已隨樓市下跌而不斷調整，雖則今年首季樓市曾出現谷底反彈，但始終經濟復甦不如預期及銀行加息不絕等不利消息困擾下，第二季樓市交投已減慢之餘，樓價又再回落。

較7個月前鄰近住宅地低25%

土地在上周五截標時，地政總署接獲6份標書，入標者均是本港實力雄厚的發展商，然不少業界並不看好成交地價，對此幅土地估值偏保守，個別甚至低至每呎樓面地價約4000元，最高估值約9000多元。該署昨日公布，此地由會德豐地產旗下的AceReward Investments Limited，以最高標價17.2億元投得。

以此地可建樓面約24.33萬方呎計，每呎樓面地價約7070元。在相隔不遠的另一幅住宅地，去年11月由興聯發展以每呎樓面地價9500元投得，當時已是港島區8年新地地價，今次成交地價再較之跌約25.6%，應是自2002年中北角英皇道住宅地（即已落成近18年的慧雲峯）後的港島區新地地價。

會德豐地產主席梁志堅稱，公司在港島有豐富發展經驗，區內也曾推出多個住宅項目，熟悉區內優點。入標時已考慮最新市況及地皮的發展因素，此地重置巴士總站後，才可建樓，發展時間較長，最快約4年才可賣樓花，因此，地皮成交價屬合理市價。項目若以純住宅發展，估計總投資約30億元。據了解，項目將興建中小型住宅單位為主，提供約500至600伙。

需將現有巴士總站搬遷再重置

中原測量師行執行董事張競達認為，此地發展條款較複雜，發展年期長達9年，一般項目約6年，故投資風險較高；加上近年息口上揚導致建築成本上升等因素，都令發展商出價審慎。

美聯測量師行董事林子彬表示，發展商要將現有巴士總站搬遷再重置，拖長發展時間及增加發展成本，再加上整體樓市持續調整下，發展商出價偏保守是自然不過之事，相信特區政府也有因應市況發展已降土地地價水平。此地前方貨倉將來會重建，而所建中低層單位的景觀會受阻，中高層單位應可享西環海景。



兩幅西環堅尼地城住宅地皮資料

堅尼地城西寧街／域多利道	地點	堅尼地城西寧街／域多利道
內地段9069號	地段	內地段9094號
住宅（甲類）	用途	住宅（甲類）
0.578	地盤面積（萬方呎）	2.43
8	地積比率（倍）	10（純住）
4.62	可建樓面（萬方呎）	24.32（純住）
4.39	成交價（億元）	17.2
9500	樓面地價（元／方呎）	7070
長實，信置，其士，鷹君，佳明，興聯，永楓，富豪夥利保，嘉華夥招商局置地共9家	入標者	長實，新地，會德豐地產，嘉華，鷹君，信置夥招商局置地共6家
興聯	買家	會德豐地產



▲昨日新招標出售的地皮位於西寧街與域多利道之間，大部分土地現時是巴士總站。

明日大嶼基建接駁點之一

潛力巨大

隨着特區政府積極推展明日大嶼填海造地計劃，此幅土地所在的堅尼地城海邊一帶，未來或會是與明日大嶼新發展區基建接駁的落腳點之一，具有長遠發展潛力。

至於此地前方的兩幢招商局貨倉及碼頭，面積超過14萬方呎，在現時的土地規劃上，也已由工業改為商業、休閒及與旅遊有關用途，招商局置業曾在2019年向城規會申請，將該兩幢13及16層高貨倉，分別重建在兩層地庫停車場之上，連帶附屬零售商業設施，各建1幢14層高寫字樓及1幢21層高酒店，碼頭部分也建2層高零售商場，與寫字樓及酒店的商場連接，整個計劃的總樓面約60萬方呎，寫字樓及酒店各佔約11.65萬方呎及27.54萬方呎，商場佔約19.61萬方呎，提供約438間酒店房。不過，可能基於特區政府的明日大嶼計劃正展開研究，招商局去年暫時撤回該申請。

另此地前方還存在一所公眾殮房，根據現時規劃意向，此地將在2028年搬遷後，與前堅尼地城屠房土地，一併發展為大片休憩用地，並成西區海濱長廊的一部分。不過，同因明日大嶼發展研究，相關土地的用途，未來存在不少變數。

新盤積壓 財團高價搶地意欲低

新聞分析

林志光

本港樓價經歷10多年升浪，去年終按年下跌逾15%，今年首季卻已反彈逾5%。今次成交的堅尼地城地皮，與去年底樓市低谷時售出的鄰近住宅地相較，其每呎樓面成交地價卻反跌超過兩成，甚至連鄰地首4位落選標價還不如。

觀乎今次入標爭地的發展商，長實、鷹君、嘉華、信置及招商局置地，皆有參與競爭上一幅土地，然為何今次出價大不如前？除歸因於銀行加息，樓市成交未見復旺，以及發展商需時清減積存的新盤外，土地發展條款也成業界解釋地價下跌的原因。地政總署統計，截至5月底滾存待批預售單位近2.3萬伙。

根據賣地條款，發展商要先在附近興建一個臨時巴士總站及公園，再興建一個公園以安置現有的東華局拱形牌坊及基石，之後才開始項目的興建，包括興建一個永久巴士總站及其上蓋商住發展等，業界認為此會推遲發展商賣樓花時間，以及延長項目發展期，發展商要承擔較大的發展風險。

不過，無論臨時巴士總站還是公園，皆毋須做複雜的地基工程，對入標的一眾經驗豐富發展商而言，只是「小菜一碟」。發展商出價競爭土地，除參考樓市現況外，以及對經濟及樓市前景的判斷，加上手頭大量庫存有待市場消化，故高價搶地意欲低。

維景灣畔三房失守千萬 呎售1.25萬重返8年前

【大公報訊】二手續現低價成交，「鐵路盤」將軍澳維景灣畔3房單位樓價失守千萬，僅以918萬元易手，實用呎價1.25萬元，貼近同區二手居屋屋價，比銀行網上估價低逾兩成。與此同時，十大屋苑再錄損手，紅磡黃埔花園及鯉魚涌康怡花園分別有業主蝕讓離場。

黃埔花園三年貶值10%

美聯營業經理羅定康表示，維景灣畔13座低層E室3房套單位，實用面積729方呎，享開揚內園景，叫價1100萬元，減至918萬元終獲承接，實用呎價僅12593元，對比銀行網上估價1202萬元低23.6%。樓下低數層的E室，面積一樣，於2020年初曾以1328萬元易手，相隔3年，今次成交價實平逾三成。值得留意，物業成交呎價不足1.3萬元，除重返2015年水平外，亦貼近同區居屋屋價，例如茵怡花園第4座一個套3房居屋銀主盤，上月曾以668萬連地價賣出，實呎12370元。

消息指，今次以超低價易手的維景灣畔單位，其對落一層E室曾發生跳樓事故，但原業主竟以低市價逾兩成沽出，折讓程度反映去貨心態較強。資料顯示，原業主早於2002年以362.9萬元

一手購入上址，持貨約21年，賬面獲利逾555萬元，賺逾1.5倍。

二手低價蝕讓潮蔓延至市區指標屋苑。消息指，黃埔花園2期8座頂層戶，實用面積288方呎，屬「縮則」間隔，成交價470萬元，實呎16319元。據悉，原業主3年前以522萬買入，賬面虧損52萬元，蝕幅近10%。

中原透露，康怡花園C座低層2室，實用面積526方呎，剛售760萬元，原業主持貨約6年，賬面損失26萬元。中原副區域營業董事張光耀指，鯉魚涌太古城南天閣高層A室，實用面積592方呎，屬優質2房戶，成交價1190萬元，實呎20101元，較網上估價低約7%。

二手鐵路盤半年成交增46%

世紀21營業董事廖振雄透露，西貢清水灣傲龍2座中層E室，實用面積968方呎，以1438萬元成交，原業主2018年底以1624萬元購入，賬面虧損186萬元，單位期內貶值11.5%。

此外，美聯物業指，綜合土地註冊處資料統計，本港70大鐵路沿線屋苑上半年共錄3704宗二手買賣登記，較去年下半年的2523宗大增約46.8%。

海盈山研加推 計劃下周開售

【大公報訊】嘉里（00683）夥信置（00083）、太古地產（01972）及港鐵（00066）合作發展的黃埔坑地鐵站上蓋海盈山，發展商表示，前日公布首張價單後，即錄3000參觀人次，積極考慮加推。

嘉里物業代理銷售及市場策劃總監盧永俊表示，海盈山公布首張價單後，查詢者眾，收過逾百個電話查詢，展銷廳開放首日即錄逾3000參觀人次，市場反應理想，繼續維持本周較後時間收票，可望下周開售，開賣前會積極考慮加推。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行及中原按揭為海盈山提供「優越置業按揭優惠」，全期H加1.3厘，封頂息口3.5厘，現金回贈2.8厘，年期30年，並可享高存息戶口；同時提供「即供免保費按揭計



劃」，可借樓價70%按揭，全期P（最優惠利率5.75厘）減2.5厘。萊蒙國際（03688）與俊和共同開發的何文田128 WATERLOO，加插優惠促銷。項目以價單形式可供發售單位僅餘8伙，於8月31日或之前簽署臨時買賣合約，發展商將代繳從價印花稅，上限為樓價的3.75%，最高優惠逾70萬元。以價單1W最高售價單位11樓F單位為例，兩房連儲物室間隔，實用

面積551方呎，如採用「置業易1128」付款計劃，並享有相關價單所載之其他優惠，樓價為港幣1954.6萬元，從價印花稅款額上限為樓價的3.75%，即近73.3萬元。

上述何文田項目累售58伙，佔可供銷售單位逾80%，連同車位銷售共套現逾13億元，平均呎價逾3萬元，反映傳統豪宅地段深受市場追捧，當中不乏城中名人及高才專業人士入市。

維港滙年內沽190伙 吸金42億

【大公報訊】信置（00083）夥會地等牽頭的西南九龍維港滙，全盤售出單位數目突破1000伙，並夥拍四大地產代理推出置業優惠加強競爭力。信置執行董事田兆源指，維港滙系列今年累沽190伙，吸金42.2億元，每個周末平均逾20至30組客睇樓，造就項目開售至今累沽1003伙，套現逾161億元。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀指出，即日起經中原、美聯、利嘉閣及香港置業買入該盤3房及4房單位，可獲贈價值1.68萬元的禮券，每家代理行各5個名額，總值33.6萬元。

維港滙II已展開交樓程序，昨日率先向傳媒開放示範單位及住客會所，設有兒童設施、游泳池、宴會廳等。至於維港滙II暫定8月交樓。