

油柑頭首置地收一標書 流標風險高

佳明：發展條款限制多 出價偏向保守

特區政府出售第二幅港人首次置業地皮——荃灣油柑頭地，由於遭逢美歐持續加息，發展商大劈價賣樓等不利因素，昨日截標反應冷清，只得佳明控股（01271）入標，應是反應最慘淡的住宅官地。分析認為，樓市前景未明朗，觀望氣氛濃厚，且地皮發展限制較多，發展商投地意欲大降，所以流標風險正在飆高。

大公報記者 林志光

房屋局發言人表示，特區政府不會就今次地皮標書數目或投標者出價的考慮作出揣測。參考過往賣地程序，預計下周公布招標結果。標書數目及投標者出價往往視乎種種因素，例如發展商及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。

招標結果料下周公布

發言人續稱，特區政府一直致力提供更多資助房屋、豐富房屋階梯，讓市民置業安居。除了油柑頭用地，目前正推展另外4個首置項目，以協助首置人士置業，包括土瓜灣煥然懿居二期、大坑西重建計劃、土瓜灣靠背壟道／浙江街重建項目。

該幅首置地位於荃灣油柑頭村旁邊，麗城花園後方的山坡上，地盤面積超過52萬方呎，可建樓面逾百萬方呎，發展規模大，可塑性高，中高層單位可享海景，理應受發展商歡迎。不過，在目前疫後經濟復甦步伐緩慢，環球高息環境仍維持一段時間，本港樓市仍未走出跌市陰霾，近期已有發展商減價賣樓，此類「公私難分」規限較多的發展項目，自然難獲青睞。

新地：工程複雜 建築期長

該幅地皮昨日中午時分截標，但上午11時過後，才見佳明入標代表出現。佳明執行董事曾嘉敏表示，項目的條款限制不少，且地皮在斜坡上，建築技術較高，故偏向保守出價。新地（00016）副董事總經理雷霆指出，項目工程複雜，建築期長，所以放棄入標。

該項目最終僅收到一份標書，是2011年底沙田石門商貿地後的近12年新低，且料是近30年來最少標書的住宅官地。市建局2008年推出的紅磡必嘉園住宅項目，只收

1份標書；港鐵（00066）2013年推天水圍天榮站上蓋項目時，更收零份標書。

有發展商表示，首置項目只得一類買家，便是「從未買過樓」的香港永久性居民；且該類買家更有入息及資產限制，買家數量自然減少。在以往樓市興旺時，樓價連年上漲，首置盤確有存在價值；然目前樓市正處跌市周期，且在目前環球政經大氣候下，更難言何時轉好。

現時發展商已開始減價賣樓，個別發展商更以定價足可搶走居屋客源為賣樓噱頭，可見未來私人住宅樓價或逐步下跌至可與資助房屋競爭的水平。所以，發展商目前沒有需要參與此類規限極多（包括特區政府有最終定價權及全批出售等）、特區政府又不願「包底」的首置地，甚至是即將推出的「樂建居」項目。

華坊建議調整賣地條款

華坊諮詢資深董事梁沛泓認為，當發展商睇淡樓市前景，即使入標價再低，也不相信可獲得合理利潤。再者，樓市有起伏上落，該項目提供約2000伙單位，特區政府卻規定要一次過推出發售，欠缺靈活性，增加發展商的投資風險。他表示，既然發展商對此類項目反應冷淡，特區政府未來在推出相類似項目包括「樂建居」時，應考慮調整賣地條款。

普編總監（估值及諮詢）李雋傑表示，在高息環境及經濟情況未如理想影響市場的投資氣氛，今次招標反應，同時揭示項目難吸引發展商興趣，他相信會有流標風險。

中原測量師行高級經理吳庭琛表示，受加息影響，樓市前景未明朗，近期買家入市較猶豫，觀望氣氛濃厚，且地皮發展限制較多，發展商投地意欲大降，故今次存在流標風險。



▲曾嘉敏表示，油柑頭項目條款限制不少，且地皮在斜坡上，建築技術較高，偏向保守出價。

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，七成以上單位超過375方呎
標書數目	1份
入標者	佳明控股
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

首置單位申請資格

- 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

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

荃灣油柑頭地及鄰近屋苑



凱柏峰最快今加推 親海I一伙41人爭

【大公報訊】兩大焦點盤市場反應理想。信置（00083）夥嘉華國際（00173）及招商局置地（00978）合資的日出康城凱柏峰III，示範單位昨日正式開放，暫錄逾千參觀人次，擬最快今日加推不少於65伙；另長實（01113）油塘親海I昨晚截票，市傳累收近9000票，超額40倍。

凱柏峰III示位逾千人參觀

信置執行董事田兆源表示，凱柏峰III示範單位昨日首日開放，截至下午時段已錄逾千參觀人次，約七成為年輕人，當中不乏年輕家庭客意欲購買三房戶自住，故初步傾向集中加推兩房及三房，以滿足市場需求。油塘區新盤開賣在即，被問及會否擔心分薄客源，田兆源表示親海I銷售非常成功，相信周日繼續紅盤高開，帶動整體市場氣氛轉熾，凱柏峰III會按自身步伐推盤。

凱柏峰III獲美聯物業及經絡按揭轉介提供置業按揭優惠。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明稱，該盤開價後，全面凍結區內二手，估計樓盤的投資者比例佔約三成，料租金回報率約3厘。

經絡按揭轉介營運總監張顯曦指出，買家可承接九成，按揭全期低至銀行同業拆息（H）加1.3厘，封頂息率為3.625厘，現金回贈有3%，年期最長可至30年。

市場憧憬親海I於周日延續「一Q清枱」佳績。市場消息稱，該盤昨日黃昏截止登記

認購，共收近9000票，相對周日發售的219伙，超額40倍，41人爭一伙。

長實營業部首席經理郭子威表示，親海I的1房單位乃今期主打戶型，售價介乎360餘萬元至460餘萬元，郭氏相信這價位是市場最能負擔，加上項目位處九龍東市區，鄰近兩線交匯的油塘站，買家只須以平均400餘萬元便可購得一個市區1房戶，實屬難得。

郭氏續稱，親海I兼享維港景色，整體單位售價較市場新盤，甚至現貨更具優勢，對於售價非常敏感的買家而言，絕對是上佳之選。



▲田兆源（中）稱，凱柏峰III最快今日加推不少於65伙，旁為布少明（左）及張顯曦。



▲親海I大批代理最後衝刺，向郭子威（左）爭相遞上認購登記，氣氛熱烈。

星凱·堤岸26伙連環撻訂 涉2.66億

【大公報訊】樓股低迷，個別新盤錄得連環撻訂個案。據一手銷售資訊網資料，中洲置業旗下已為現樓的炭炭星凱·堤岸，剛錄26伙連環撻訂個案，共涉及撻訂金額2.66億元。

上述星凱·堤岸26宗撻訂個案，每戶原本成交金額介乎523.3萬至1692.6

萬元，共涉原來成交金額逾2.66億元，該批單位原本於2021年10月至今年2月售出，現已列明為終止買賣合約。

成交紀錄冊顯示，該盤自2021年10月開售以來，累售約900伙，套現90餘億元，是次終止買賣伙數佔沽出單位約2.9%。

此外，九建（00034）旗下將軍澳海茵莊園修訂價單，擴大17個單位的折扣率，部分單位於半年內最高折扣率由17.5%增至現時32%，變相減價逾百萬元，其中開放式戶折實入場費382.7萬元。該批單位安排周日發售。該盤今年累售257伙，套現14億元。

CCL急挫1.54% 近九個月最差

【大公報訊】本港銀行上月再度加息，利淡樓市氣氛，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL連升3周後急挫，最新報162.88點，按周下跌1.54%，為近9個月以來最大跌幅，重返今年2月水平。

本周CCL指數主要反映7月24日至7月30日市況，即美國聯儲局及本港銀行宣布加息當周。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀認為，利率持續高企，加上美國重申今年不會減息，二手交投淡靜，令樓價進一步下調，相信短期樓價

繼續在現水平反覆。4月CCL曾反彈至168.4點，累計跌幅3.28%，若與去年12月底比較，今年CCL升幅收窄至3.9%。綜觀八大指數，本周僅新界西回升，指數報153.29點，按周升0.46%，連升2周共2.21%。

買家尋寶 睇樓量升4.7%

上車客放緩入市，中小型單位及大型屋苑樓價指數雙雙跌至26周新低，分別按周回落1.6%及1.72%，重返今年2月水平。大型單位指數按周跌1.24%，

今年累計升幅收窄至只有1.2%。市區樓價跌勢明顯，九龍二手指數按周急回3.29%，重返今年1月水平，今年累計升幅僅2.41%，為四大分區中最少。港島指數報165.96點，按周跌2.2%，連跌2周共2.65%。新界東指數按周跌0.99%，創24周新低，重返今年2月水平。新界西指數逆市升0.46%，連升2周共2.21%。

樓價調整，個別買家有意趁低吸納。中原地產統計，十大屋苑周未預約睇樓按周升4.7%。

君傲灣3房跌穿900萬 重返7年前

【大公報訊】二手樓價調整，吸引內地專才趁機入市。將軍澳君傲灣有3房劈穿900萬元，即獲內地專才以893萬元購入，樓價重返2016年水平。

利嘉閣地產首席分區董事溫錦駒表示，君傲灣2座低層B室3房套單位，實用面積656方呎，享內園池景，開價920萬元，減價27萬元沽出，實呎13613元，重返7年前價位。新買家為內地專才，心儀單位間隔實用，遂以香港親人名義購入。原業主2017年以844萬元入

市，賬面獲利49萬元，升值5.8%。荔景浩景臺剛錄錄讓。香港置業首席聯席董事吳志輝表示，浩景臺4座高層D室，實用面積487方呎，原則2房，3月以595萬元讓價放盤，新近減至558萬元成交，實呎11458元。原業主2020年8月以619萬元購入，持貨剛滿3年，賬面虧損61萬元，蝕幅近10%。

中原地產高級資深分區營業經理范鎮培表示，牛頭角淘大花園L座中層8室1房戶，實用面積285方呎，以408萬元



▲將軍澳君傲灣3房單位造價重返二〇一六年水平。

易手，實用呎價14316元。據悉，原業主於2017年以400萬元入市，賬面僅賺8萬元，扣除雜費蝕逾9萬元。