

啟德地呎價僅5392元 九年半新低

信置合組財團53.5億奪標 黃永光：建優質住宅

本港樓市疲弱，銀行調升按息，發展商對前景看法保守，出價投地意欲低沉。上月荃灣港人首置地流標後，本周一截標的啟德商住用地，共有6家財團入標，最終由信和置業（00083）等4家發展商所組財團以53.5億元奪得，每呎樓面地價僅5392元，為啟德區逾九年半新低。

大公報記者 林志光

啟德2A區商住地原定上周五截標，但因極端天氣而延至本周一，地政總署共收6份標書，入標者皆是本港實力雄厚大型發展商，最終由信置、中國海外（00688）、鷹君（00041）及華人置業（00127）所組財團旗下的金得誠有限公司，以最高標價53.5億元投得。

較毗鄰長實地 9個月平12%

中標價為市場預期45億至60億元的範圍，以可建總商住樓面計，每呎樓面地價只5392元，較長實（01113）去年底以每呎6138元投得的毗鄰商住用地，9個月內跌價逾12%。

翻查資料，啟德11區3幅商住地同於2014年2月25日批出，其中嘉華國際（00173）投得的2號地（即嘉匯），每呎樓面地價約5330元；建源地產以每呎樓面地價5601元投得1號地（即天寶）；保利置業（00119）則以每呎樓面地價6530元投得3號地（即龍譽）。是次信置財團投得的皮，每呎樓面地價重回2014年初水平。該財團的發展商中，除中海外在區內以獨資及合資方式發展多幅土地外，其餘3家發展商均是首次進軍啟德區。

信置副主席黃永光表示，投得的啟德地皮位置優越，配套完善，交通四通八達，會興建優質住宅項目。集團亦對本港前景充滿信心。

料建中小戶 落成呎價1.5萬元起

中原測量師行張競達認為，該地條款的要求較多，如需興建地下街設施及多項社福設施，發展商需時，令發展商出價保守。他相信發展商會主要建中小型住宅單位，預計項目落成後，呎價約1.5萬元起。

美聯測量師行董事林子彬表示，近期樓市表現較為疲弱，而項目涉及的總投資金額較大，發展期較長，樓面地價偏低是可以理解，亦反映特區政府今次釐定地皮底價上，較去年底已作出一定調整。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚稱，該項目將來的合理呎價約1.7萬至1.8萬元，故即時未來數年樓市平穩發展，發展商應還有合理利潤。

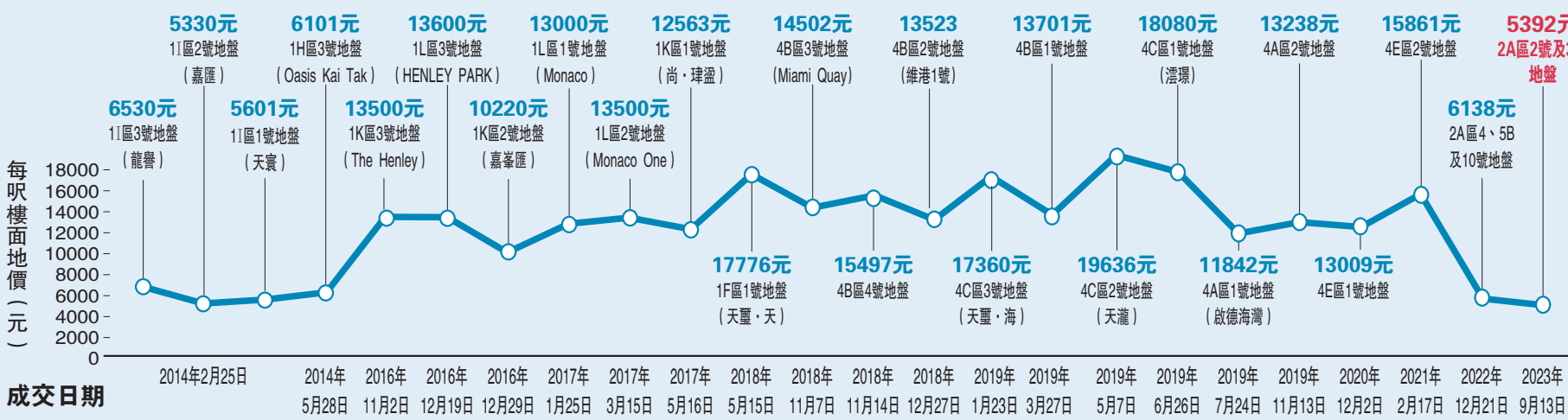
是次成交的啟德商住地由兩塊土地組成，總可建樓面約99.23萬方呎，其中住宅樓面最多約85.62萬方呎，其餘為商業樓面，當中地下商業街的樓面最少約8.61萬方呎。另發展商須為特區政府興建長者鄰舍中心、嚴重弱智人士宿舍、展能中心、殘疾人士地區支援中心、男童院和相關停車處的社福設施。



藍框內為長實去年12月奪得的地皮。啟德2A區商住地（紅框內）以53.5億元售出。

啟德商住地小檔案

地點	啟德2A區2號及3號地盤
地段	新九龍內地段6590號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	145303方呎
地積比率	6.829倍
可建樓面	992279方呎
成交價	53.5億元
每呎樓面地價	5392元
入標者	長實、新地、恒地、會德豐地產、南豐、信置財團（夥中國海外、華置及鷹君）共6家
買家	信置財團（夥中國海外、華置及鷹君）



啟德區地皮呎價走勢

凱和山最快今開價 月內賣

新盤出擊 新盤無懼息魔，9月最少有6盤推售，路勁地產夥深圳控股（00604）合資的屯門掃管笏凱和山，可望今日開價，月內賣，料為9月新盤戰頭炮。

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰表示，凱和山自公布資料以來，收逾千宗查詢，示範單位今日對外開放，價單可望最快今日同步揭盅，首批不少於139伙，主打兩房或以上單位，預告價錢亮麗。項目樓花期僅10個月，故暫時不考慮提供特長交收期付款計劃。

名日·九肚山撻訂屋下周招標

一手銷售資訊網顯示，長實（01113）旗下沙田名日·九肚山再錄洋房撻訂個案，原本於2021年4月以2548.7萬元售出的5號屋，實用面積907方呎，花園面積499方呎，呎價2.81萬元，昨日已終止買賣合約。長實營業經理詹勳榮表示，該單位即時重售，下周一起招標，買家可享車位認購權。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，接連受極端天氣影響，新盤成交疏落，本月截至12日僅錄68宗，屬歷史新低，隨著多個大型新盤推出，氣氛有望回升，料全月一手成交達600宗。市場憧憬美國加息周期快完結，內地亦推出多項救市措施，特區政府應當考慮撤辣，如第三、四季沒有利好樓市消息，料年內樓價再跌3%，年初的升幅全被沒收。



▲路勁地產陳健聰（中）表示，凱和山示範單位今日對外開放。

臻頤兩房低見544萬 樓價四年貶值19%

二手蝕讓 息口未見頂，上車盤承接乏力，元朗臻頤有兩房戶以543.8萬元新低價易手，原業主4年賬面蝕130萬元，貶值近兩成。

中原副區域營業經理王勤學說，不少業主減價，吸引買家「執平貨」，元朗本月暫錄24宗二手買賣，較上月同期增50%，成交包括臻頤中層A8室，實用面積434方呎，以543.8萬元沽出，實用呎價12530元，創屋苑兩房單位二手造價新低。原業主於2019年6月以673.9萬元一手買入，持貨4年賬蝕130.1萬元或19.3%。

屯門有細單位蝕賣，市場消息指，豫豐花園8座中層A室，實用面積361方呎，成交價438萬元，實用呎價12133元，原業主於2020年5月以508萬元入市，賬面蝕70萬元，單位3年貶值13.8%，連雜費共損失約95萬元。

藍籌屋苑荔枝角美孚新邨本月首宗蝕讓。香港置業首席聯席董事吳志輝透露，美孚新邨3期百老匯街58號中低層A室，實用面積779方呎，套三房間隔，減價至828萬元成交，實用呎價10629元，單位7年跌價12萬元。

39個銀主盤拍賣 僅沽兩伙

此外，忠誠拍賣行昨推出41項物業拍賣，包括39個銀主盤，吸引近50人出席，惟最終只售出2項銀主盤，包括何文田冠嘉苑中低層12室，實用面積426方呎，自由市場開價480萬元，獲兩組客競投，以510萬元賣出，實用呎價11972元。另筲箕灣東盛苑中低層8室，實用面積407方呎，居二市場開價268萬元，獲3組客爭奪，搶高35萬元，以303萬元成交。

恒地6.97億奪大角咀舊樓 連鄰地重建

統一業權 恒基地產（00012）收購的大角咀道177至191號舊樓，昨日終透過強拍程序，以底價6.97億元統一業權，將連同毗鄰舊樓重建，料可建樓面約達14萬方呎。

恒地執行董事黃浩明表示，該公司早已購入大角咀道173至175號舊樓業權，將合併今次購入的舊樓地盤，總地盤面積約1.57萬方呎，若以地積比率9倍發展，料可建樓面約14萬方呎，興建中小

型住宅單位。至於早前已完成收購的毗鄰萬安街24至30號舊樓，因兩者之間有後巷分隔，不能合併發展，故可視為兩期，同可約於3年後賣樓花。

鯽魚涌舊樓群強拍底價63.1億

對於早前有消息指，由恒地牽頭財團發展的油塘灣綜合發展項目，因不接受特區政府批出補地價金額而提出上訴。黃浩明回應，財團已就項目補

地價提出多次上訴，雖有所降低，但調幅不及樓價下跌的速度，所以唯有再上訴，冀今年有新進展。此外，恒地及太古地產（01972）合組財團收購的鯽魚涌濱海街舊樓群，將於下周二強拍，底價63.1億元，為最高的強拍底價紀錄。屋宇署於去年3月就其重建批出一份建築圖則，可建住宅及商業樓面分別36.83萬及7.24萬方呎，在2層地庫及3層平台之上，建2幢28層高住宅大廈。

美通脹超預期 11月加息幾率升

【大公報訊】美國最新公布的消費物價指數（CPI）顯示，8月通脹和核心通脹升幅均較預期高，整體通脹率按月升0.6%，為逾一年最快；核心通脹按月升0.3%，是半年來首次加速，令人憂慮聯儲局在年內將會再次加息。芝加哥商品期貨交

易所聯儲局觀察工具顯示，今年11月加息0.25厘的機會逾四成，但數據未有顯示聯儲局有需要9月加息，故道指早段曾升121點，報34767點。

受汽油價格上升影響，8月份整體通脹按年升3.7%，較預期的3.6%為高。扣除能源和食品後的核心通脹按年升4.3%，與市場預期相同。

汽車與健康保險成本上揚

有經濟學家相信，通脹升溫風險正增加，原因是保險成本，特別是汽車保險費用上升。同時，健康保險的成本亦預期由10月升至明年春季。假如美國汽車工人的罷工行動持續逾一個月，令供應鏈受阻，汽車價格亦將因此而上升。

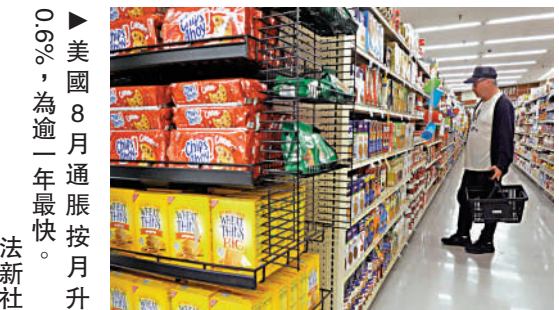
芝加哥聯儲局工具觀察顯示，9月維持利率不

變的機會高逾九成，但由於今次數據顯示服務業通脹仍高企，故11月有機會再加息。芝商所儲局工具顯示，11月加息機會升至43%，較數據公布前多2個百分點，反映市場預期加息周期未結束。

油價創10個月新高 升勢料持續

【大公報訊】油價周二收市創10個月新高，原因是利比亞供應受阻和油組減產。周三升勢持續，紐約期油曾揚0.9%，報89.64美元；倫敦布蘭特期油升至92.84美元，漲0.8%。

油組預期需求前景強勁，加上美國能源情報署



▲美國8月通脹按月升，為逾一年最快。法新社

估計全球石油庫存將會減少，使市場更相信未來供應將較緊張。另外，利比亞因受颶風破壞，關閉4個東部石油出口站，令油價得到支持。美國能源情報署預期，全球石油庫存下半年會每日減50萬桶，布蘭特期油下季平均企93美元。