

沙田住宅地收11份標書 兩年最多

長實新地有份競逐 估值最高6.8億

特區政府放慢推地步伐，年初至今才有一幅細住宅地截標。位於沙田小瀝源順圍的小型住宅地皮，在樓價回軟下，仍有11家發展商入標競逐，為近兩年最多，反應尚好。不過，業界認為樓市氣氛轉淡下，發展商出價難免保守，市場估值介乎4.7億至6.8億元。

大公報記者 樓向陽

地政總署昨日公布，沙田小瀝源順圍的小型住宅地皮，在樓價回軟下，仍有11家發展商入標競逐，為近兩年最多，反應尚好。不過，業界認為樓市氣氛轉淡下，發展商出價難免保守，市場估值介乎4.7億至6.8億元。

長實物業投資及估價部首席經理陳文偉表示，集團的本業是地產發展，只要項目的價錢適合，集團定必繼續買地發展新項目。今次除入標源順圍地皮，亦有就市建局的啟德道／沙浦道重建項目遞交發展意向書。

遠展地產總裁方文昌指出，此地位置及發展規模皆適合公司用作土地儲備。公司亦有遞交九龍城項目的意向書。

位處成熟社區 鄰近港鐵站

普縉總監（估值及諮詢）李雋傑表示，考慮到近期經濟以至樓市持續偏淡，且地皮附近存在不同的工商物業，地理位置一般，而面對的屯馬線露天鐵路路段亦可能帶來潛在的噪音問題。另外，中標者需自費興建多項政府配置以及公眾停車場。他相信，

發展商今次出價會較為審慎，估計每呎樓面地價約3000至3500元，即約值約4.7億至5.5億元。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓認為，昨日截標的源順圍地皮雖屬中小型地皮，但位處較為成熟社區，近年地皮成交又少，故成交價對市場有一定的指標作用。他估計，地皮估值約6.5億至6.8億元，即每呎樓面地價約4150至4340元，較之顯和里同類地皮，料跌價逾半。

萊坊大中華區估價及諮詢部主管方耀明表示，地皮位置不錯，鄰近港鐵站，規模不大，然現時發展成本及財務成本較高，預計發展商出價未必進取，估算約值4.7億至6.3億元，即每呎樓面地價約3000至4000元。

可建280伙 主打中小型單位

小瀝源順圍住宅地的地盤面積約2.61萬方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途，可建樓面15.66萬方呎，料提供約280個中小型單位。

賣地條款中，要求發展商興建設有60個名額的長者日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊處所及停車處，淨作業樓面各不少於3854及1528方呎，所涉建築樓面不計入上述可建樓面之內。另又須提供一個50個車位的公眾停車場，且不可拆售。



▲沙田小瀝源住宅地皮可建280伙，鄰近港鐵站。

沙田小瀝源住宅地小檔案

地點	沙田插梳杆街／源順圍	地積比率	6倍
地段	沙田市地段623號	可建樓面	156616方呎
用途	住宅（甲類）	估值	4.7億至6.8億元
地盤面積	26103方呎	每呎樓面地價	3000至4340元



▲沙田小瀝源住宅地共收11份標書。上圖為招商局置業代表，下圖為中國海外代表。



啟德道項目收30意向書 料下月招標

再度推出

市區重建局再次招收發展意向書的九龍城啟德道／沙浦道商住項目，共收30份意向書，較上次少1份。業界預計最快下月正式招標，估計現值約20億至23億元。

今次遞交意向書的發展商包括長實(01113)、新鴻基地產(00016)、信和置業(00083)、會德豐地產、華懋、英皇國際(00163)、帝國集團、鷹君(00041)、富豪酒店(00078)、中國海外(00688)、保利置業(00119)等。該項目於去年10月首次邀請發展商

遞交意向書，當時收到31份意向書後，原定在今年初招標。但特區政府基於樓市環境欠佳，減慢推地步伐，加上九龍城啟德道項目被信置財團以低價投得，該局遂終停招標行動，並將項目撥入本年度才重推。

可建810伙 估值23億

啟德道／沙浦道商住項目地盤面積約5.71萬方呎，總可建樓面約51.41萬方呎，料建約810個住宅單位，另會興建一所社區幼兒中心，其淨作業樓面約5382方呎。

另外，該商住項目會興建一個面積約1.08萬方呎的分層地下廣場，當中設有各類型零售店舖，並會連接一條由特區政府興建的行人隧道，以通往啟德發展區未來的地下購物街。而且，該地下廣場亦將整合市建局衙前圍道與賈炳達道發展項目的部分範圍，以形成一個「門戶廣場」，作為具活力的地標，從而提升新舊社區的連接性，以及行人暢達性。

此外，該項目亦會興建一個地庫停車場，提供約300個公眾停車位。業界估計項目現約值20億至23億元。

柏蔚森今發售198伙 超購25倍

【大公報訊】新世界(00017)夥遠東發展(00035)的啟德跑道區柏蔚森I昨日截票，發展商公布累收逾5150票，相對今日首輪以價單發售的198伙，超額認購25倍，料為跑道區首輪超額認購最高的項目。

據代理表示，隨著美國剛公布的通脹數據及股市表現，市場對減息預期再度升溫，料有機會吸引更多準買家選購多於1伙作投資收租之用，亦加強用家入市的信心。自開放極具競爭力的示範單位，海景三房及兩房單位反應最為熱烈。買家當中不少為分支家庭、高端人才和專業人士轉租為買。

意嵐三日收逾2600票

柏蔚森I今日以價單形式發售198伙，分S、A及B組銷售，S組買家最少購買3伙，最

多可購9伙；A組買家可購最少1伙指定單位，最多可購3伙；B組買家可購2伙。

此外，旭日國際旗下屯門黃金海灣第1期意嵐，於本周三(10日)開始接受認購登記，過去3日共收超過2600票，市場反應理想，相對首批139伙，超額認購逾17倍。



▲柏蔚森I今日進行首輪銷售，以價單形式發售198伙。

建源地產旗下屯門上嵐最後33個一房單位日前售罄後，吸引不少市民參觀現樓，反應不俗。建源地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，項目自公布更新價單後，錄逾1500人次參觀，當中不少為年輕上車一族及投資人士，參觀人士對於項目採高樓底設計、單位用料及開揚綠化景致，以及會所設施等均表示滿意，計劃選購單位上車自用或出租。鑒於市場反應熱烈，計劃短期內上載銷售安排，擬定月內發售。

此外，佳明(01271)青衣明翹匯1座30樓A室，實用面積807方呎，為三房一套連多用途房間，剛以1707.5萬元售出，呎價約21159元，創項目分層成交價新高。該盤今年累售41伙，套現約6.6億，現只餘最後2間分層單位及5伙頂層複式戶。

東旭苑未補價賣843萬 逾兩年高

【大公報訊】上半年未補價二手資助房買賣逾2500宗，為1997年有紀錄以來新高，需求熾熱帶動樓價造好。本港最貴綠表居屋屋王筲箕灣東旭苑，項目一個海景三房單位獲白居二買家以843萬元承接，創該屋苑逾兩年半綠表價新高。

原業主持17年賺2.5倍

宏智物業客戶經理梁志青透露，東旭苑C座高層2室，實用面積650方呎，望郵輪碼頭海景，原業主透過居二市場放盤，開價850萬元，經微議價7萬元，即獲白居二買家以843萬元購入，實用呎價12969元，原業主持貨17年，賬面勁賺601萬或2.48倍。翻查資料，今次造價屬該

屋苑居二市場逾兩年半新高，對上一宗追溯至2022年1月，當時一個低層同呎戶以868萬元未補價易手。

據房委會資料，東旭苑二市場今年暫錄兩宗樓價800萬元或以上交易，成交價分別808萬及842萬元。值得留意，該屋苑仍是目前全港最貴未補地價居屋王，最高造價來自C座極高層5室，實用面積650方呎，於2021年6月以908萬元沽出。世紀21物業(將軍澳)分行經理魏仕良表示，將軍澳景林邨景松樓中層16室，實用面積349方呎，獲綠表客以155萬元承接，實用呎價4441元，原業主於2001年以約12.4萬元入市，賬面大賺逾142萬元，物業期內升值逾11倍。

內地專才租轉買 斥760萬購盈翠

【大公報訊】租金持續上揚，陸續有租客趁樓價調整「上車」。青衣盈翠半島一個兩房飽讓盤，獲專才租客以760萬元承接；另元朗峻巒亦錄「租轉買」個案，原業主損手約40萬元。

中原地產分行經理唐偉峯表示，盈翠半島3A座中層F室兩房戶，實用面積523方呎，以760萬元沽出，實用呎價14532元。買家為內地專才，於青衣區租樓已一段時間，見樓價回軟，所以決定由租轉買，而原業主於2017年底以810萬元入市，賬面蝕50萬元或6.6%。

利嘉閣地產分行經理鄧啟林稱，元朗峻巒(PARK YOHO)1B期6A座高層C室套三房戶，實用面積841方呎，獲同區租客議價至848.8萬元購入，實用呎價10093元。據悉，原業主2016年以888.4萬元一手買入，樓價8年跌4.5%。

收租客亦伺機吸納。美聯物業營業經理陳德浩指，馬鞍山蒼朗2座高層B6室一房戶，實用面積283方呎，以390萬元蝕放，減至380萬元獲投資者承接，實用呎價13428元。



▲青衣盈翠半島兩房戶售760萬元，原業主持近7年賬蝕50萬元。

據悉，原業主於2016年9月以421.2萬元一手購入，賬面蝕41.2萬元離場，單位約8年貶值9.8%。他稱，同類單位市值月租約1.4萬元，按購入價計，料租金回報約4.4厘。

龍譽賣1628萬 五年蝕27%

半新股錄巨額蝕讓，市場消息指出，啟德龍譽1A座極低層A室套三房戶，實用面積834方呎，劈價至1628萬元沽出，實用呎價19520元，原業主於2019年12月以2248萬元一手購入，單位5年貶值620萬元或27.6%。

二手樓價連跌4周 近八年新低

【大公報訊】多個新盤低價促銷，二手氣氛低迷，中原城市領先指數CCL連跌4周，最新報141.24點，今年累跌4.06%，創近八年新低。

本周指數主要反映6月17日至23日市況，即西營盤尚逸開價當周，項目首批50伙比區內3年前新盤低開三成，加上屯門NOVO LAND第3B期當周亦展開首輪銷售、二手樓受多個新盤夾擊，價量受壓，其中港島二手指數跌勢加劇，已倒退至2016年6月水平。

港島指數較高位挫逾三成

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL最新報141.24點，按周跌0.4%，連跌4周共2.27%，走勢進一步向下，現時距離目標140點只差0.88%，相信月內將會達到。本周CCL創近8年(405周)新低，重返2016年10月初水平，較2021年8月歷史高位跌26.18%。四區指數與其歷史高位相比，港島

區率先跌逾三成，累挫達31.03%，最新報137.42點，按周挫2.14%，連跌3周共3.59%，重返2016年6月水平。至於新界西、新界東及九龍區指數，分別較高位累跌27.03%、26.68%及25.72%。

值得留意，中小型單位指數連跌4周共挫2.18%，對比其2021年高峰插水

26.45%，創近八年新低；大型單位指數亦連跌4周，對比高位回落24.84%。

楊明儀指出，屯門黃金海灣、意嵐於本月初公布首張價單，折實平均呎價創同區8年新低，以及啟德柏蔚森I今日首輪銷售，對二手樓價的影響將於8月上旬公布的CCL才開始反映。

CCL八大指數變化			
指數	最新數字 (點)	按周變化 (%)	與高位比較 (%)
CCL	141.24	▼0.40	▼26.18
大型屋苑	141.80	▼0.46	▼26.74
中小型單位	140.64	▼0.45	▼26.45
大型單位	144.30	▼0.17	▼24.84
港島	137.42	▼2.14	▼31.03
九龍	141.09	▲0.16	▼25.72
新界東	153.11	▲0.21	▼26.68
新界西	130.78	▼0.09	▼27.03



▲二手氣氛低迷，中原城市領先指數今年累跌逾4%。