

樂建居僅收一份標書 流標幾率高

專家：賣樓條款欠彈性 樓市前景不明朗削吸引力



| 柴灣樂建居地皮資料 | |
|-----------|----------------------------|
| 地點 | 柴灣祥民道，毗鄰法國國際學校 |
| 地段 | 柴灣內地段185號 |
| 用途 | 住宅（甲類） |
| 地盤面積 | 5.6113萬方呎 |
| 地積比率 | 8倍 |
| 可建樓面 | 44.8902萬方呎 |
| 單位數目 | 最少700個 |
| 單位實用面積 | 280方呎或以上，70%要大過374方呎 |
| 公共設施 | 須興建長者日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊辦公室 |
| 截標日期 | 昨日，僅收一份標書 |

特區政府意欲借助發展商之力，加快增加資助房屋供應，然而市況不佳，發展商反應較冷。其中房屋局首個推出，位於柴灣的私人興建資助出售房屋先導計劃（樂建居），昨日截標，政府僅收1份標書。業界認為項目流標與否，端視乎房屋局最終決定。

大公報記者 樓向陽

該樂建居項目位於柴灣祥民道，毗鄰柴灣公園，離港鐵站不遠，是房屋局去年公布該先導計劃下的首個推出招標項目，於今年3月中正式招標，經逾3個半月招標期，讓業界充分了解招標條款，於昨日截標。然在現時本港經濟復甦放緩之際，樓市跌勢持續，加上項目的批地條款過於僵化之下，難以燃起發展商的投地意欲，地政總署最後於昨日只收到1份標書。房屋局指出，稍後會公布招標結果。

指定市價65折出售 風險難把控

特區政府近年努力發掘發展商協助政府「提速、提量、提效」去增加公營及資助房屋供應，包括土地共享先導計劃、首置發展項目，以及樂建居等。可是面對樓市不斷滑落，發展商正處於自顧不暇，自不願會冷待此類項目。如去年中標標的荃灣油柑頭首置地皮，只收到1份標書，最終流標收場並決定將此地交由房協負責發展首置項目。今次的首個樂建居項目，同遭冷待。業界直言不諱認為，相信該地有較大流標風險。

華坊諮詢資深董事梁沛泓認為，該項目涉及斜坡工程，又要保育樹木，發展商還須平整地盤及興建有蓋行人通道至柴灣港鐵站；而且將來賣樓時需一次過推出所有住宅單位予指定符合居屋購買資格的買家選購，售價為固定在市價的65折等條件，都突顯項目欠缺靈活性，令發展商在評估上有着眾多不明朗因素。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出，該項目的招標條款過於僵化，在現時房地產下行市道，其限定市價65折定價更令發展商極難掌控發展風險，最後棄投也是合理的選擇，故今次招標反應屬意料之內，是否流標，則要視乎特區政府是否接受低價批地。他又稱，特區政府若能採類似雙封制，容許發展商就競投地價及銷售定價分別提出建議，應可增加發展商的入標興趣，減低項目的流標風險。

需指定時間一次性推售

也有業內人士分析指出，發展商參與任何項目，皆希望有一個合理利潤。在目前市況差及息口高的環境，該項目的發展年期長達6年，銷售方式及定價又有諸多限制下，風險必高於一般私人發展項目，隨時「白做甚至蝕本」。

此外若純住宅發展，最多可建樓面約44.89萬方呎，不過若興建商住大廈，最低3層（不計地庫）可作零售用途，之上為住宅及公共設施。根據條款限定，發展商將來要於指定時限內一次性推售項目所有單位，售價是市價的65折。買家資格是與居屋同一層級，轉讓限制都跟居屋相同。

地皮估值7億

另外，特區政府不會回購項目，若項目有剩餘單位，發展商在完成補地價後，以私人住宅發售。市場估計此地約值6億至7億元。

中華人民共和國
廣東省廣州市荔灣區人民法院
公告
(2024)粵0103民初12128號

蕭麗玉、蕭愛卿、蕭盛初：
本院受理（2024）粵0103民初12128號原告蕭麗初、蕭珍珍訴被告蕭麗玉、蕭愛卿、蕭盛初繼承糾紛一案，因你方目前無法送達，現根據《中華人民共和國民事訴訟法》第二百五十三條第二款、第二百五十五條的規定，現依法向你公告送達起訴書及證據副本、傳票、舉證通知書、應訴通知書等訴訟材料。原告的新訴請為：一、判決由二被告、三被告共同繼承坐落於荔灣區前橫路46號801房的產權份額（房產證號：總房地證字第0687256號，其中由二原告、三被告各自繼承五分之一之產權份額）；二、判令三被告承擔本案的訴訟費。

本案適用普通程序，定於2024年11月5日9時30分在本院17法庭公開開庭審理。自本公告發出之日起經過六十日，即視為送達。提出答辯和舉證的期限為公告送達期滿後三十日內。逾期本院將依法判決。

特此公告。
廣州市荔灣區人民法院
二〇二四年七月十八日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告
(2024)粵0104民初22971號

POON KWONG HHP(潘光倫)：
本院受理（2024）粵0104民初22971號【（2024）粵0104民初新前案5092號】原告程傑傑與被告POON KWONG HHP（潘光倫）房產買賣合同糾紛一案，因你（潘光倫）目前無法送達，現根據《中華人民共和國民事訴訟法》第二百五十三條第二款、第二百五十五條的規定，現依法向你公告送達起訴書及證據副本、傳票、舉證通知書等訴訟材料。

原告新訴請：1、判令解除原告與被告於2022年3月31日簽署的《買賣書》；2、判令被告退還原告已支付的房款人民幣700000元；3、判令被告在支付原告資金佔用費427350元人民幣（以人民幣700000元為基数，以一年期貸款市場報價利率（LPR）標準為基礎按日計算，自2022年6月1日起計算至完全清償房款之日止，暫計算至2024年1月31日）；4、本案訴訟費由被告承擔。

自本公告發出之日起經過六十日即視為送達你方，你方應在本公告送達之日起三十日內向本院提交答辯書。舉證期限為五天，舉證期限自本公告送達之日起的次日計算。本案定於2024年10月29日9時20分在本院（廣州市越秀區會堂連路28號）4法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。

特此公告。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年七月十九日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告
WOJCIECH JOZEF KALAZNY：
本院受理（2024）粵0104民初新前案3612號原告蕭麗初訴被告WOJCIECH JOZEF KALAZNY離婚糾紛一案，因你目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條、第二百八十三條第二款、第二百五十五條的規定，現依法向你公告送達起訴狀副本及證據材料。原告的要求：1.判令原告與被告離婚；2.判令被告歸還原告撫養費。自本公告發出之日起經過六十日即視為送達。你的答辯期限為公告期滿後三十日內，舉證期限為送達後十五日內。本案定於2024年11月7日9時15分在本院第43法庭（廣東省廣州市越秀區會堂連路28號）公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。

廣州市越秀區人民法院
二〇二四年七月十八日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告
武田有樹、武田麗加：
本院受理（2023）粵0104民初36834號原告趙克、趙誠訴被告武田有樹、武田麗加繼承糾紛一案，因你目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條、第二百八十三條第二款、第二百五十五條的規定，現依法向你公告送達起訴狀副本及證據材料。原告的要求：1.按（2005）穗中法民一字第12991號公證書，公證原告繼承人趙克、趙誠繼承人趙文遺產，王秀英八分之五、趙麗嬌八分之三、趙麗娟八分之三、趙麗娟八分之三；2.按（2012）粵廣州府第314393號公證書及繼承公證的遺產，繼承人趙克、趙誠繼承人王秀英的遺產；3.按繼承人王秀英繼承人武田麗加的遺產份額由原告繼承。自本公告發出之日起經過六十日即視為送達。你的答辯期限為公告期滿後三十日內。舉證期限為送達後十五日內。本案定於2024年10月30日9時15分在本院第43法庭（廣東省廣州市越秀區會堂連路28號）公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。

廣州市越秀區人民法院
二〇二四年七月十八日

放寬限制 增投地誘因

樓市拆局 樓向陽

私人興建資助出售房屋先導計劃（樂建居）是特區政府另一個公私營合作的計劃，以兩個模式推行，一是由特區政府提供土地，以公開招標形式出售土地。二是鼓勵發展商利用所持私人土地，透過換地補地價改為住宅用途，兩者皆旨在增加資助房屋的供應。

房屋局去年中提出計劃後，隨即拋磚引玉，預算於上年度安排3幅土地招標作

示範，首兩幅落實推出的分別位於東涌第122區項目，以及今次截標的柴灣祥民道項目。其後基於市況逆轉，東涌私人發展的住宅地又連番流標之故，原欲打頭陣招標的東涌樂建居地，於今年初被祥民道地皮取代。

可是觀乎今次招標反應，相信相關部門稍後或研究此計劃的可行性及如何再優化，估計條款需作鬆綁，讓發展商容易評估投資回報與風險，才能提升計劃吸引

力。至於由發展商自願撥出所持土儲如農地，透過改變土地用途，以及進行換地補地價後來發展資助房屋，特區政府建議項目中的住宅部分，只收取市值補償三分之一，非住宅部分則計算十足市值補償。

不過，業界估計若有關土地具有發展潛力，相信發展商不會「白獻土地」，此模式較難實現。

新盤310伙今明兩日搶客 四個月最旺

【大公報訊】兩大焦點新盤今明兩日分途出擊。「玩具大王」蔡志明旗幟下屯門黃金海灣，意嵐、新世界（00017）夥遠東發展（00035）啟德跑道區柏蔚森III，兩盤本周末共賣296伙，計及其餘新盤貨尾，總共310伙應市，為長實（01113）黃竹坑站上蓋Blue Coast於今年4月初首輪推出422伙後的4個月最旺周六日。

黃金海灣，意嵐今日首輪推售188伙，折實售價由184.2萬元至703.6萬元，折實呎價由8908元至11900元，折實平均呎價10209元。項目前日截收逾7660票，超額認購39.7倍，40人爭1伙。今日分三組時段揀樓，撤除員工組的S組，A及B兩組於10時開始正式展開銷售。

至於柏蔚森III緊接翌日發售108伙，

今晚截止認購登記。該批單位折實售價419.6萬至1417.8萬元，折實呎價16438至21288元，折實平均呎價18026元。

除上述兩盤外，尚有新地（00016）錦田北PARK YOHO Napoli及瓏珀山第2期、萬科長沙灣連方II及嘉里（00683）龍駒道線外等，共合310伙於今明兩日應市。

二手樓價連挫五周 創八年新低

【大公報訊】二手樓價反覆尋底，中原城市領先指數（CCL）報140.89點，按周跌0.25%，連跌5周共削2.51%，創近8年新低。該行指，美國9月減息預期升溫，小業主開始收窄議價空間，料樓價跌幅趨緩和，惟要待新盤貨尾進一步減少，樓價才有望出現轉向。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映6月24日至30日時市況，即屯門NOVO LAND第3B期次輪銷售當周。由於發展商以低價去庫存，令二手交投受壓。不過，CCL跌幅稍為收窄，前周跌0.69%，上周跌0.4%，本周跌0.25%，反映

市場預期美國最快9月減息，小業主收窄議價空間，預料二手樓價跌勢趨向緩和。不過，她認為樓市見底言之尚早，因為新盤供應量仍多，屯門上崗減價四成促銷奏效為例，預料發展商將繼續採取低價策略，二手交投勢持續受壓，需待一手貨尾量明顯減少，樓價才會轉向回穩。

新界港島樓價按周逆市升

本周CCL創近8年新低，重返2016年9月底水平，今年計CCL累跌4.29%，對比2021年8月歷史高位累跌26.37%。大型屋苑、中小型單位及大型單位指數齊跌5周，分別累跌

2.18%、2.35%及3.29%。其中，中小型單位指數創近8年新低，大型單位創7年半新低，重返2017年1月中水平。

四區樓價指數錄三升一跌，九龍指數按周跌2.22%，重返2016年10月初水平。至於新界東、港島及新界西二手指數，分別按周回升1.52%、1.28%及0.34%。

新屯門中心持5年蝕29%

不過，新盤低價搶客潮未完，屯門黃金海灣，意嵐今日首輪銷售，新界上車盤續錄損手。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗昌威大廈中層A室，實用面積318方呎，劈價9%以318萬元沽出，實呎1萬元，原業主持貨逾3年，賬面蝕82萬元或21%。

祥益地產區域董事黃慶德透露，新屯門中心10座高層A室2房戶，造價428萬元，實呎8543元，原業主2019年以600萬元購入，賬蝕172萬元或28.7%。

此外，中原地產資深分區營業經理溫志傑說，火炭銀禧花園4座中層A室，實用面積506方呎，售540萬元，較4年前造價低92萬元。中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田希爾頓中心A座中層5室，實用面積274方呎，減至370萬元易手，7年貶值40萬元。



晉環3房1980萬沽 3年貶值38%

【大公報訊】黃竹坑站晉環於三年前挾樓市升浪開售報捷，然而自入伙後頻頻業主損手賣樓，項目新近一個3房套單位劈穿2000萬元，僅以1980萬元賣出，原業主3年慘蝕逾1200萬元，樓價蒸發38%，虧蝕金額及蝕幅均為屋苑入伙逾2年來最大宗。

據資料，晉環1A座高層G室，實用面積840方呎，登記以1980萬元易手，實用呎價僅23571元，原業主於2021年5月以3199.3萬一手買入，當年呎價達3.8萬元，現沽樓賬面虧損1219.3萬元，物業3年貶值38.1%，為項目入伙逾2年來最大宗蝕讓。

此外，啟德龍譽1A座高層A室3房單位，實用面積832方呎，代理指剛以2000萬元易手，實用呎價24038元，原業主於2020年6月以2690.2萬元一手購入，賬面蝕690.2萬元，樓價約4年蒸發25.7%。

租盤渴市 翰林峰交吉2天獲承租

【大公報訊】搶租潮升級，大埔白石角逸瓏灣8有3房單位吸引兩組家庭客搶租，代理不惜即日攜票北上簽約，成功協助客戶承租單位。

美聯物業助理區域經理黃國輝表示，暑假租賃市場競爭激烈，該行代理親身攜票北上簽約促成交易，有關單位為逸瓏灣8第1座高層D室，實用面積859方呎，早前以3.2萬元放租，獲兩組家庭客同時交訂搶租，為協助客人搶得心頭好，該行同事即日攜票北上簽約，終促成交易，單位以月租3.1萬元租出，實用呎租36元。資料顯示，業主於2019年以1357.7萬元購入單位，租金回報約2.7厘。

此外，內地生積極搶租盤，中原地產分行經理謝文柏表示，西營盤翰林峰5座高層B室，實用面積215方呎，開放式間隔，交吉2天即獲承租，月租1.8萬元，實用呎租近84元。新租客為學生，有感區內租盤被急速消耗，遂爽快租入單位。業主於2017年以638萬元買入，租金回報近3.4厘。

香港置業業務經理（銷售）袁世昌說，啟德Monaco One低座B高層C室1房戶，實用面積324方呎，業主以1.9萬元放租，僅1星期即獲內地學生洽租，由於租期不足1年，故業主稍為提價，調升至每月2萬元租出，實用呎租61.7元。