

華懋10.2億奪沙田地 擬建中小單位

每呎地價3357元 較鄰地三個月前低15%



華懋昨日以約10.2億元投得沙田小瀝源沙田圍路住宅地皮。



地點	沙田圍路/小瀝源路交界
地段	沙田市地段625號
用途	住宅(甲類)
地盤面積	60838方呎
地積比率	5倍
可建樓面	304191方呎
成交價	10.21165億元
樓面地價	3357元/方呎
入標者	長實、新地、信置、會德豐地產、華懋、銳實有限公司共6家
中標者	華懋

上周五(25日)截標的沙田小瀝源沙田圍路住宅地皮，共吸引6家發展商競投，最終由華懋集團以約10.2億元投得。若以每呎樓面地價約3357元計，較3個月前所售的同區住宅地，降價逾15%。華懋表示，計劃利用地皮發展中小型單位，相信對市場有一定吸引力。此外，昨日出現了今年第2個流標項目，市建局宣布收回九龍城啟德道重建項目(見另文)。

大公報記者 樓向陽

該幅沙田小瀝源住宅地與港鐵站較遠，且近公路等不利因素，早前已成市場降低其估值的理由，市場對地皮的估值約9.4億至12億元，即每呎樓面地價約3120元至約4000元。

地政總署昨日公布此地由華懋集團旗下睿勁有限公司，以最高標價的約10.21億元投得。即中標價較貼近市場估值下限，且每呎樓面地價不足3360元。

今次入標競爭此地的發展商共有6家，包括新地(00016)及長實(01113)等，而在7月份截標的同區源順圍地皮，則共有11家發展商爭逐，最後由新地以每呎樓面地價3395元奪標。華懋於7月未有入標爭奪源順圍住宅地，今次可說是一擊即中，是集團於周日(27日)一次過沽清長沙灣瑜悅198個單位後，立即成功吸納新地皮發展，亦是繼2022年7月投得港鐵東涌住宅項目、2年後再次投得地皮發展。今次每呎樓面中標地價較新地之前所投地皮低15%，繼續是沙田區逾8年半的新低地價。

分析：日後呎價1.1萬已有合理利潤

市場預料，華懋會沿用瑜悅的組裝合成建築技術發展今次沙田項目，藉以縮短建築

時間，以及減省成本，估計項目的總投資約24億元，將來單位每呎售價約1.1萬元，便可取得合理利潤。比較現時鄰近居苑，沙田第一城平均成交呎價約1.2萬元，欣廷軒平均呎價更高達約1.4萬元。

華懋銷售總監封海倫表示，此地皮將來所建項目的景觀開揚，沙田社區配套成熟，現計劃發展中小型單位，相信對市場有一定吸引力。美聯測量師行董事林子彬則認為，項目毗鄰公路，或會受交通噪音影響。

市場存貨多 投地出價仍保守

中原測量師行執行董事張競達指出，近期雖有多項利好樓市消息令成交量有明顯增加，整體氣氛也有改善，但發展商現時樓花及貨尾量多，故出價投地都傾向保守，今次地皮成交價屬市場估值下限；若樓市於年底能轉勢，發展商投地興趣及信心也會隨之增加。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，地皮成交價貼近市場下限，反映發展商出價仍偏向保守。

業內人士分析指，該地成交價將成特區政府本季即時推售的大圍美田路住宅地的參考指標，因美田路地更偏離鐵路站，周邊純住宅為主，估計成交價會更低。

近10年沙田區住宅地皮成交資料

日期	地皮	每呎樓面地價	中標發展商
2024年10月29日	沙田沙田圍路	3357元	華懋
2024年7月17日	沙田源順圍	3952元	新地
2022年9月20日	沙田大圍顯和里	8802元	永泰地產夥萬科海外
2016年9月14日	沙田麗坪路(名日·九肚山)	8001元	長實
2016年8月8日	沙田多石街(瓏珀山)	5448元	新地
2016年3月23日	大埔公路沙田嶺段(畢架、金峰)	2760元	遠展
2015年1月7日	大埔公路大圍段(蒼蔭)	5221元	宏安地產
2014年4月9日	沙田美田路(珀玥)	3336元	遠展

私宅樓價創逾8年低 業界料短期見底

反彈可期

美國及本港上月開始減息周期，雖然帶動樓市交投，但二手樓價走勢未有改善。私人住宅售價指數繼7月份失守300點後，9月份指數再跌穿290點水平，最新報287.9點，今年首9個月的跌幅已約7.52%，繼續是逾8年新低。

差餉物業估價署編製的私人住宅售價指數，自5月份起已連跌5個月，9月份的按月跌幅達1.67%，是10個月來的最大單月跌幅，最新報287.9點，是2016年8月份287.4點後的逾8年新低。各類單位的分類指數中，實用面積少於431方呎的A類小型單位，其9月份指數按月跌

1.42%，報306.4點，而首9個月的跌幅卻達9.03%，遠大於整體樓價指數。至於實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，9月份指數報261.9點，按月跌約1.54%，但卻是自2014年5月份261.5點後的近10年半新低。

至於私人住宅租金指數則繼續連升7個月，累積升幅約6.3%，今年首9個月則累升約5.4%，按月升幅則收窄至約0.05%，最新報196點。

施政報告利好 中原：本季或升5%

世邦魏理仕香港估值及諮詢服務部執行董事郭偉恩認為，新一份施政報告提出多項利好樓市的政

策，相信樓價有望短期內觸底止跌回穩。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦指，上月銀行減息及內地宣布陸續提出振經濟措施，加上本月施政報告又有利好樓市消息等，都帶動一手及二手樓市交投，本月樓價有機會止跌，本季內更可回升3%至5%。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管王兆麒預料，樓價本季度會在谷底反覆徘徊，樓價全年料下跌8%。高力香港研究部主管李婉茵則認為，市場仍積壓大量一手單位待沽，若未來銀行減息步伐放緩，二手樓價走勢或會進一步受壓，今年全年樓價跌幅料達10%，明年或平穩發展。

朗逸峯4房1298萬沽 持貨5個月賺16%

短炒獲利

二手交投回暖，帶挈投資者短炒速賺，荃灣朗逸峯新近錄得4房戶買入5個月獲利成交。中原地產首席分區營業經理丘漢偉表示，上述成交為5座中層A室4房單位，實用面積1158方呎，單位之前屬銀主盤，獲熟悉市況的買家洽購，今年5月以1118萬元連車位買入，當時未決定投資或自住，後來見樓市好轉，8月試水溫將單位及車位以1380萬元一併放盤，如今不連車位以1298萬元賣出，持貨短5個月賺已賺180萬元或16%，新買家為外區換樓客。

元朗單日9買賣 7個月高

中原地產副區域營業經理王勤學指出，入市氣氛轉旺，元朗

區單日連錄9宗二手買賣，以「平日」計，屬逾7個月以來最多。區內劈價盤火速獲吸納，例如朗城匯3座高層E室1房戶，實用面積322方呎，以478萬元沽出，原業主6年賬蝕83.34萬元；另映御1座高層M室1房戶，實用面積398方



▲荃灣朗逸峯有業主在購入4房單位5個月後放盤，即可獲利16%。

呎，以410萬元沽出，原業主5年賬蝕118萬元。

數年前開賣的半新盤蝕不停，消息指，黃竹坑晉環2A座低層B室，實用面積476方呎，以1020萬元蝕沽，原業主2021年以1537.7萬元一手購入，賬面蝕517.7萬元或34%。

利嘉閣地產助理營業董事丁培鴻稱，鯽魚涌康景花園A座高層2室3房戶，實用面積860方呎，獲換樓客以860萬元承接，原業主2017年1130萬元買入，單位7年賬蝕270萬元或23.9%。

中原地產高級分區營業經理鍾宏遠表示，屯門大興花園2期2座高層F室2房戶，實用面積447方呎，以323萬元沽出，屬同類高層戶8年新低價。

市建局啟德道地皮流標

收回項目

市建局的九龍城啟德道/沙浦道商住重建項目招標一波多折，繼今年初暫停招標後，上月截標時僅收1份標書之餘，最終更流標收場。此是今年第2個流標項目。

長實提新條款 但不獲接納

該商住重建項目原在去年底已邀請發展商遞交發展意向書，原擬今年初招標，但當時，特區政府因為要穩定樓價而暫停主動推地，市建局亦因此暫時暫停招標程序。至今年6月底，該局重新再收意向書，並於8月中邀請30家發展商入標，且優化招標條款(包

括容許分期支付標價、取消部分賣樓管制等)。但在上月截標時，只有長實(01113)入標。

該局昨日公布，由董事會設立的招標遴選小組，詳細審議標書後，認為投標者在招標條款之上，額外提出條款，且建議條款與該招標條款存在差異。按照局方招標項目既定政策及指引，小組向董事會建議不接納有關標書，亦不會開啟有關標書的財務建議及就有關標書的標價作財務評估。董事會認同小組建議，決定收回項目。

長實回應指出，集團入標的目的簡單，希望在市建局財務收益不受損害的前提下，項目能不流標。

合和灣仔商場周五起試業 預租率逾九成

看好前景

合和集團旗下灣仔合和商場擴展部分，將於周五(11月1日)試業，目前預租率超過九成，隨着新商場投入服務，合和零售圈將擴至78萬方呎。

合和實業物業總監范永雄表示，商場為合和酒店基座，涉38萬方呎樓面，提供約100間商舖，目前預租率逾九成，租金參考同區商舖水平，商場以家庭客為定位，周五試業以零售樓層為主。為配合全新零售樓面開業，集團將斥資近1000萬元推廣，包括消費優惠。

合和商場擴展部分引入多間旗艦店，包括有日本「國民家品店」之稱的NITORI，為香港最大分店，面積約5萬方呎，以及面積約1.2萬方呎的任天堂體驗店等，並提供10多間特色食店，惟因商戶裝修及申請牌照需時，預計12月中才正式開幕。隨着合和商場展展部分落成，整個

Hopewell Cluster零售商業面積逾78萬方呎，包括合和商場、163 QRE、QRE Plaza及GARDENEast。

范永雄料零售市道改善

提到目前的零售市況，范永雄認為僅屬周期性，特區政府舉辦連串大型盛事，相信零售市道可以改善。

至於合和商場上蓋的合和酒店，預計最快今年底至明年初開業，提供1000間客房及逾7萬方呎的會議及活動空間。項目亦提供大型停車場，有逾400個車位，以及配備電動車充電樁，並提供長達14小時的免費泊車優惠。

合和中心寫字樓方面，合和實業租務副總監郭子勝透露，現時出租率近九成，項目吸引部分企業升級搬遷，包括有律師樓承租約1萬方呎樓面。

啟德新盤加推38伙 周六首輪賣

新盤熱銷

會德豐地產牽頭發展的啟德 DOUBLE COAST I，即日加推38伙，同時落實周六(11月2日)首輪銷售安排。

會德豐地產副總裁黃光耀表示，項目上周末開放展銷廳後反應踴躍，至今錄得過萬人次參觀，超過三成客人對低座及特色戶感興趣。為回應需求，項目加推價單2號，同時落實銷售安排，於周六招標發售10伙特

色戶，並以價單(先到先得)形式發售58伙標準戶。黃光耀續指，加推的38伙實用面積由304至627方呎，折實價547.6萬至1288.5萬元，折實呎



▲黃光耀(右)表示，DOUBLE COAST I將於周六進行首輪銷售。

價17113至20550元，折實平均呎價18536元。按折實價計算，超過七成單位低於800萬元。

至於周六的首輪銷售，以招標形式推售的10伙特色戶，實用面積由267至1275平方呎；而以價單發售的58伙，實用面積由265至627方呎，折實442.3萬至1285.2萬元，折實呎價16691至20549元，折實平均呎價18505元。按折實價計，亦有超過七成單位低於800萬元，折實市價約4.35億元。