

新地6億奪東涌宅地 近預期下限

呎價1501元區內新低 雷霆：預計總投資約35億

新增供應

於2023年底流標後再度標售的東涌東發展區臨海住宅地，反應仍一般下，昨日最終成功批出，由新地（00016）以略高市場預測下限價的6.02億元奪標，但每呎樓面地價卻低至全港官地的約11年新低，更是東涌官地的史上最低價，只約1501元。新地預計總投資約35億元。

大公報記者 林志光

該幅位於東涌106B區純住宅地，特區政府在流標後，檢討及提升區內基建承載力，將可建單位量由約400伙增至逾740伙。在上周五所收標書數目上雖未反映此舉有增加市場投標意欲，同樣收到4份標書，但地皮終能成功售出。



雷霆表示，東涌東發展區臨海住宅地，預計總投資約35億元。

同區地價三年貶值逾60%

地政總署昨日公布，該幅土地由新地旗下立堡有限公司，以最高標價的6.02億元中標。以此地最多可建樓面約40.11萬方呎計，每呎樓面地價只約1501元，是東涌填海發展以來，特區政府所售私人住宅地的新地價，較新地逾13年半前投得的東涌住宅地（即2016年入伙的東環），跌價約45%；若參考華懋於2022年中所投東涌牽引配電站上蓋住宅項目的補地價、每呎樓面地價約3776元，可見不足3年瀉逾60%。資料顯示，此樓面呎價亦是2014年初雅居樂（03383）陳氏家族以每呎樓面地價略低於1500元投得坪洲地皮後，市場對此地價估值約5至8億元，現成交價貼近市場的下限估值。

呎售萬元已有合理利潤

新地副董事總經理雷霆表示，此地海景遼闊，容易剪裁，特區政府又放寬其可建單位數目，令將來單位設計及賣樓上能更靈活迎合市場需求；預計該項目的總投資約35億元。即每

呎樓面成本價約8700元。

中原測量師行執行董事張競達表示，成交價反映發展商出價保守，預計項目以發展中小型單位為主，將來開售呎價約1萬元已可獲合理利潤。華坊資深董事梁沛泓認為，因政府更新區內的技術評估，令可建單位量大增，是今次能售出地皮的原因之一。近年本港樓市氣氛低沉，發展商在面對需求萎縮，新盤供應卻不斷囤積下，投地意欲降至約20年低谷，即使特區政府近年大減推地數量及只推細地，也無助提振其買地意欲。

近年半投得三幅官地

不過，實力雄厚的新地，在過去1年多，卻連番出手增加土地儲備，特區政府去年至今成功售出的4幅住宅官地，新地奪其三，即兩幅沙田及一幅東涌地；另又透過換地及改契，獲得大圍香粉寮、粉嶺北第10區，及荃灣橫窩仔街3幅住宅地。上述6幅土地只花新地約36.6億元，只佔其每年賣樓收入約十分之一，應無資金壓力可言。



東涌住宅地皮及資料

地點	東涌106B區
地段	東涌市地段55號
用途	住宅（乙類）
地盤面積	11.4615萬方呎
地積比率	3.5倍
可建樓面	40.1153萬方呎
成交價	6.02億元
每呎樓面地價	1501元
入標者	新地，信置，嘉華，極好有限公司共4家
買家	新地

市建局重建山東街項目邀意向 可建380伙



▲旺角山東街／地土道街重建的住宅項目，正在申請放寬發展密度之際，市建局亦向發展商發出遞交發展意向書的邀請。

【大公報訊】市建局還在向城規會申請放寬旺角山東街／地土道街重建項目的住宅發展密度之際，已急不及待向發展商發出遞交發展意向書的邀請，下月6日截止。

市建局指出，此是今年1月推出「項目發展促進服務」的首個試點項目，即在招標前，會提供一個平台介紹項目的特點及背景資料，讓有興趣的發展商有更多時間了解，並可按個別需要，透過平台表達對項目的意見。該局早前已收集不少發展商的意見並進行分析。

該項目的地盤面積約4.6萬方呎，可發展總樓面上限為約16.09萬方呎。市建局為讓項目有更好的設計彈性，採取住宅和非住宅地積比互換及總樓面不變之下，將住宅地積比率上限由7.5倍

放寬至8.5倍，即增至約15.2萬方呎住宅樓面，預計可提供的住宅單位數目增80個至約380個。項目亦將提供約3.07萬方呎樓面作政府、機構及社區設施用途，此可獲豁免計算在總樓面面積之內。

此外，項目範圍內的部分地土道街休憩花園，將獲重置，以優化現時休憩花園的布局；範圍外的花園部分，局方已於2024年年底開展活化工程，並待項目內重置花園工程完成後，將整個地土道街休憩花園交還康樂及文化事務署管理與維修。

市建局去年底向城規會遞交規劃申請，在維持整體地積比率9倍下，增加可建住宅樓面，擬在1層地庫之上，建1幢33層高商住大廈，及1幢6層高非住宅物業。城規會短期內審議該申請。

恒地宏安同推單幢盤 或下周對撼

【大公報訊】一手新盤熱鬧，一日兩個市區單幢新盤貼市價出擊。恒基地產（00012）九龍城南首決定首推63伙，折實平均呎價17388元，較逾年前新盤賣平不足2%；宏安地產（01243）鴨脷洲Coasto亦首推30伙，折實平均呎價17085元，貼近香港仔澄天首批開價，兩盤極有機會於下周交鋒。

南首首推63伙入場費409萬

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，南首的首批63伙，實用面積258至349方呎，包括37伙1房及26伙2房，即供8%折扣，折實409.95萬至686.87萬元，折實呎價15591至20084元，折實平均呎價17388元。韓形容開價屬「南站開心價」，較心目中約有3%折讓，示範單位今日正式對外開放，本周末收票，最快下周開售。

入場單位為5樓A5室，實用面積258方呎，為1房間隔，折實售價為409.9萬元，折實呎價15890元。2房售價最低為5樓A2室，實用面積342方呎，折實價541.05萬元，折實呎價約15820元。

資料顯示，同區瓏碧於2022年5月推出首批50伙，折實平均呎價24520元，當時開價過高銷情慢熱，開賣首日僅沽14伙。發展商於去年1月推出全新價單，折實平均呎價大減28%至約17681元，若與減價後水平比較，南首賣平約1.6%，屬貼市價。

Coasto均價17085元 港島11年低

宏安旗下Coasto首推30伙，包括23伙1房及7伙2房，實用面積247至371方呎，120天即供最高30%折扣，1房單位額外再有3.8萬元「傢俬現金津貼折扣」，折實381.6萬至709.7萬元，折實呎價15083至19129元，首批全數1房單位折實價低於450萬元。另提前60日成交，再有0.5%樓價回贈。折實平均呎價17085元，與英皇2023年10月推出、一河之隔的澄天首批折實平均呎價17086元相若，Coasto屬貼市價。至於澄天連續兩日錄得成



▲韓家輝（右二）形容，南首首批屬「南站開心價」。

▼程德韻表示，Coasto採取「先量後價」銷售策略。



交，至今共沽85伙或逾77%，套現逾5.29億元。

該區對上一個新盤為Coasto背面的弦岸，該盤於2023年6月推出首批50伙，折實平均呎價高達26862元，Coasto相對賣平36%，惟弦岸開價過高，市場反應冷淡，發展商公布銷售安排後罕見煞停賣樓。及後於去年4月面對現實劈至約21283元，個別單位額外再有按揭利息津貼，惟劈價後仍遭市場冷待，至今仍未售10伙。若與劈價後的水平比較，則賣平近20%。

宏安地產執行董事程德韻表示，公司於區內有3個發展項目，作為頭炮的Coasto採取「先量後價」銷售策略，稍後加推單必有加價空間。現樓單位周五正式對外開放，周六收票，若收票理想，全盤不排除於首輪「晒冷」，最快下周開售。

南首小檔案

地址	南角道8號
座數	1座
單位總數	313伙
戶型	開放式至2房
首張價單伙數	63伙
即供折扣額	8%
實用面積	258-349方呎
價單定價	445.6萬-746.6萬元 (折實409.95萬-686.87萬元)
呎價	16947元-21830元 (折實15591至20084元)
平均呎價	18900元(折實17388元)
示範單位地址	尖沙咀美麗華商場
開放日期	今日
預計關鍵日期	2025年12月31日

Coasto小檔案

地址	惠風街1號
座數	1座
單位總數	93伙
戶型	1房及2房
首張價單伙數	30伙
即供折扣額	30%(1房額外再有3.8萬元傢俬津貼)
實用面積	247-371方呎
價單定價	550.6萬-1013.9萬元 (折實381.6萬-709.7萬元)
呎價	21763-27329元 (折實15083-19129元)
折實平均呎價	17085元
示範單位地址	現樓
開放日期	周五
預計關鍵日期	現樓

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Coasto折實平均呎價17085元，較前兩鄰近樓盤首張價單有逾三成折讓，呎價更創2014年DIVA後，港島區11年呎價新低，訂價進取，勢可一Q清枱。現時區內鐵路沿線盤呎價約70至75元，預計租金回報達5厘，若以入場單位計，回報高達6厘，而區內租務需求強勁，相信亦可吸引大批投資者入市。

皇都續收旺場 累售255伙

【大公報訊】新世界(00017)北角皇都承接上週首輪沽清強勢，昨日次輪銷售88伙續收旺場。發展商表示，截至晚上10時售出66伙，連同首輪5日內以價單形式售出234伙，佔價單可銷售單位逾91%，計及招標全盤共售255伙。

皇都昨日續分4組揀樓。高峰期的A組，人龍再度在地下大堂打蛇餅，墟口程度不遜首輪。

落實本週六首輪發售的嘉里(00683)元朗朗天峰，截至昨日累收逾1.2萬票，相對首輪250伙，超額47倍。嘉里物業代理銷售及市場策劃高級總監盧永俊表示，朗天峰分兩組揀樓，A組需購2至6伙或指定1伙2房單位，A組及B組登記人士比例為4比6。完成首輪銷售後積極考慮加推，計劃推出仍未曝光

的2房樓及3房戶，價錢有上調空間。

泛海(00129)旗下洪水橋滙都II走勢凌厲。該公司執行董事關堡林表示，該盤昨日再沽3伙，本月至今共售103伙，套逾4億元。項目去年11月底至今共賣327伙。而全盤至今累售748個單位，佔可售單位比例逾93%。

啟德濶環周日價單推86伙

此外，華潤置地（海外）及保利置業（00119）合資的啟德濶環，周日（23日）進行全新一輪銷售推出136伙，當中86伙以價單形式發售，包括發售中的23伙及日前加推的63伙，實用面積488至1525方呎，折實1014.4萬至4332.6萬元，折實呎價20223至28410元。其餘50個單位以招標形式出售。

恒地長沙灣新盤明開價

【大公報訊】恒地(00012)「踩油」式推盤。繼九龍城南首昨日開價後，同系長沙灣Belgravia Place第2期，暫定最快明日（21日）開價，為集團3日內連推兩盤。

恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民稱，Belgravia Place第2期最快周五開價，示範單位緊接翌日對外開放，爭取月內開售，強調今期更具優勢，定價參考第1期，價錢具上調空間。

冠君產業去年租金收逾21億 跌5.5%

【大公報訊】冠君產業信託(02778)公布2024年業績，全年租金收益跌5.5%至21.85億元，主要是寫字樓物業組合的續租租金繼續下跌，以及朗豪坊商場的零售租金收益受壓所致，可分派收入亦減少14.6%至9.58億元，每基金單位末期分派0.0613元，按年跌18.9%，全年則分派0.1422元，按年下滑15.5%。

朗豪坊商場租金收益下滑1.6%至7.28億元，出租率維持在99.3%。冠君產業信託行政總裁侯迅稱，今年1月市

面暢旺，農曆新年期間雖然有不少遊客來港，但也有許多港人外遊，希望能有更多政策出台，例如大灣區推出更多「一簽多行」，未來展望審慎樂觀。

朗豪坊公樓租金收益跌7.3%至3.24億元，年末物業出租率下滑至87.2%，現收租金微跌至每平方呎44元。侯迅指出，由於疫情後美容類別租戶業務恢復情況不理想，空置面積增加，從而導致租金收入下滑。該物業中租客組合中美容類別佔比30%，健康護理及醫療佔比27%。