

屯門限呎宅地有機會二度流標

重推僅收 5 份標書 市況弱出價料保守

本港步入加息周期，樓市前景充滿不明朗因素，昨日截標之屯門大欖青山公路住宅地恐亦受到影響。地政總署公布僅收到 5 份標書，與 4 月流標時相同。測量師指，樓市前景仍然充滿變數，區內新盤供應亦充裕，相信發展商出價更為審慎，不排除仍有流標風險，要視乎政府會否按市況調低底價。項目最新估值介乎約 48 億至 72 億元，較 4 月已大跌逾三成。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆恒地代表遞交標書。

◆佳明曾嘉敏指，今次入標沒有考慮上次流標的估價。



◆業界估計，大欖住宅地總投資額將逾百億元，加上近期市場環境及項目曾現流標，發展商出價料較審慎。資料圖片

屯門住宅地小檔案

地皮位置	屯門青山公路－大欖段住宅用地 (屯門市地段第 561 號)
地盤面積	362,887 方呎
可建樓面	1,306,392 方呎
提供單位	約 2020 伙
市場估值	約 48 億至 72 億元
估計每方呎樓面地價	3,700 至 5,500 元
入標財團	恒地、新地、長實、信置及佳明

製表：記者 顏倫樂

綜合市場資料，昨日入標的 5 間發展商，分別為恒地、新地、長實、信置及佳明。當中，佳明、信置及恒地表明獨立入標。

佳明：視市況加息等出價

佳明集團項目經理曾嘉敏表示，今次入標沒有考慮上次流標的估價，已視乎市況轉弱、加息及地盤狀況出價，雖然今次項目規模較大，發展亦面對鄰近公路等複雜因素，但市場上的選擇不多，公司亦有類似經驗，因此入標競投。

該項目 4 月時曾流標，當時亦同樣收到 5 份標書，入標財團為恒地、新地、長實、信置及嘉華國際。其中恒地、新地、長實及信置今次都有再次入標，嘉華選擇放棄，佳明則加入「戰團」。

資料顯示，屯門大欖青山公路住宅地規模龐大，佔地約 36.3 萬方呎，可建樓面約 130.6 萬方呎，可供應約 2,020 伙，設有最低單位面積 280 方呎的要求，發展期止於 2028 年 6 月 30 日。地盤內工務設施繁

多，發展商或需要預留額外成本及時間處理相關問題，其中東北處以及中間有現存斜坡，賣地章程列明買方須負責其維修和保養責任。

供應 2020 伙 估值較 4 月跌 33%

美聯測量師行董事林子彬表示，由於地皮規模龐大，投資額較大，加上項目曾流標，連同發展成本，估計總投資額將高逾百億元，加上近期市場環境及項目曾出現流標，料發展商出價亦會較為審慎。

中原地產測量師張競達直言，現時市況前景仍然充滿變數，區內新盤供應亦充裕，相信發展商出價更為審慎，不排除仍有流標風險，要視乎政府會否按市況調低底價。事實上，目前該地塊的最新市場估值介乎約 48 億至 72 億元，相當於每呎樓面地價 3,700 至 5,500 元。對比 4 月時的估值約 72 億至 90 億元及每呎約 5,500 至 6,900 元，市場估值下限已下跌約 33%。

WSB 三期 4 小時沽 49 伙

◆有代理表示，昨出席的 Wetland Seasons Bay 第 3 期次輪銷售的客戶中，80% 為用家。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）香港步入加息周期下，惟銀行降壓測要求 1 厘，累收 1,033 票、新鴻基地產旗下天水圍 Wetland Seasons Bay 第 3 期昨日展開次輪銷售 80 伙，其中以價單發售的 50 伙於開售首 4 小時售出 49 伙。至於以招標發售的 30 伙特色戶及別墅則未錄成交。

該盤價單發售的 50 伙，面積 353 至 667 方呎，涵蓋一房至三房，折實價 506.2 萬至 952.17 萬元，折實平均呎價 14,603 元。大手客 A 組準買家於下午 4 點 15 分起陸續到達九龍站樓處大堂排隊候報到，最多可購 4 伙。消息指 A 組共售出 14 伙。隨後 B 組每

名買家可買最多 2 伙，不少準買家於昨晚 7 時到場排隊候報到。買家林太太表示，喜愛項目空氣好、定價平，斥資 800 萬元購入低層平台特色戶，作為與丈夫於退休後的「安樂窩」。她表示不擔心加息對供樓的影響，又指銀行減壓措施令預算更鬆動。

9 月樓市料逾半年最靜

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，昨日出席客戶中，佔 80% 為用家。又指，9 月一手成交約 600 宗，二手成交約 3,000 宗，一二手成交合共約 3,600 宗，相信是今年 2 月後新低。至於昨日公布的 CCL，連跌 11

周，創 4 年半新低。他指若繼續缺乏利好消息，樓價將不斷尋底。再次呼籲政府適時減辣，例如放寬投資移民政策，救經濟穩樓市。而政府昨公布放寬聚會人數以及撤銷公海遊船斷航機制，顯示政府有決心放寬限制以刺激經濟，對樓盤銷情有幫助。

Bellevue 收票超近 19 倍

另一邊廂，恒基地產旗下粉嶺北 ONE INNOVALE—Bellevue 於明日發售次輪 155 伙(包括 12 伙招標單位)，其中以價單發售 143 伙今日截票。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，項目截至昨午 2 時累收約 2,800 票，超額登記近 19 倍。

此外，林達民表示，10 月有機會推售粉嶺北 ONE INNOVALE 第 3 期及紅磡必嘉坊第 2 期，年內亦有機會推售啟德沐泰街 8 號項目，該盤已獲批入伙紙，有望年內取得滿意紙。至於香港小輪及市建局合作發展，由恒基物業代理負責銷售的長沙灣映岸有機會第四季推售。

CCL 季跌 6.6% 樓價返 4 年半前

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市被不明朗因素籠罩，樓價持續下跌。中原城市領先指數 CCL 最新報 169.35 點，創 241 周新低，重返 2018 年 2 月水平，按周跌 0.34%，而整個第三季 CCL 已累計下跌 6.61%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇相信樓價跌勢未止，CCL 年底前或下試 160 點，即重返 2017 年秋樓價起升前的水平，較現時相差 9.35 點或 5.85%。

年底前或下試 160 點

加息周期、外圍經濟動盪、能源問題等近月持續困擾本港經濟，其中 CCL 已連跌 11 周共 6.46%，為

2018 年 12 月後最長連跌。除 CCL 不斷尋底外，其他大整體指數亦同樣下跌，中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 169.82 點，按周跌 0.44%，連跌 7 周共 4.7%；CCL (中小型單位) 報 168.14 點，按周跌 0.41%，連跌 11 周共 6.78%。兩者齊創 242 周新低，同樣重返 2018 年 2 月水平。

至於 CCL (大型單位) 則報 175.36 點，創 82 周新低，重返 2021 年 2 月水平，按周跌 0.01%，連跌 4 周共 0.84%，距離 2019 年低位相差 4.00 點或 2.33%。

四區指數中，跌幅最明顯為新界東，指數最新報 180.58 點，創

190 周新低，重返 2019 年 2 月水平，按周跌 1.93%，連跌 2 周共 2.96%。九龍指數報 162.32 點，創 243 周新低，重返 2018 年 1 月水平，按周跌 0.29%，連跌 2 周共 0.67%。其餘兩區表現較穩定，新界西指數報 160.76 點，按周跌 0.08%。港島指數報 171.32 點，按周微升 0.01%。

四區指數 九龍上季最慘

總結第三季，CCL Mass 跌 6.91%，CCL (中小型單位) 跌 6.91%，CCL (大型單位) 跌 5.22%，港島跌 7.38%，九龍跌 8.92%，新界東跌 4.43%，新界西跌 5.27%。

李秀恒油塘工廈申建商廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）總佔地逾 106 萬方呎、恒地牽頭發展的油塘灣「巨無霸」綜合項目，住宅單位涉及 6,236 伙，籌備至今接近 30 年依然停留在補地價階段，但計劃再生枝節。由香港經貿商會會長李秀恒持有之榮山工業大廈，恒地方案中打算將其劃作發展酒店，但李秀恒表明拒絕，並最新向城規會入紙申請改劃土地至「商業」用途。意味業主希望工廈能「脫離」整個綜合發展區範圍，以單獨發展商廈。

恒地「巨無霸」項目受影響

申請文件指出，榮山工業大廈 2015 年獲批的規劃申請涵蓋整個油塘灣「綜合發展區」地帶，惟並非由李秀恒等人提出，而是由範圍內其他私人土地擁有人提出。但申請人指，從未與上述方案的提出者討論該廈的發展意向，直言不會落實其酒店發展，

出將土地用途由目前的「綜合發展區」改為「商業(1)」並修訂註釋，地積比率 11 倍，將重建為 1 幢 29 層高商廈，總樓面約 54.47 萬方呎。

因為酒店業在疫期間受到嚴重影響，發展酒店已不適合。

黃光苗沙田項目再申修改

另外，中洲集團董事長黃光苗或有關人士持有的沙田銅鑼灣山路地盤，最新再向城規會遞交改劃申請，將現時綠化及社區等改為住宅用途。新方案中，地盤後方的斜坡將剔出發展範圍，令地盤面積縮減 60% 至約 66,200 方呎，地積比率則由 1.8 倍提高至 2.5 倍，樓宇 3 幢減至 2 幢，單位數目由之前 243 伙降至 160 伙，減少 34%。

熱烈慶祝 中華人民共和國 成立 73 周年

