

屯門地價2年平逾四成

46億奪大欖限呎地 長實：對港極具信心

樓市前景不明朗，發展商買地出價亦變得「手緊」。地政總署昨日公布，長實以逾46億元投得屯門青山公路大欖段住宅用地。雖然避過流標命運，但以約130萬方呎樓面計算，每呎樓面地價僅3,522元，較市場預期下限低5%外，對比區內兩年半前的地價大跌逾40%，地價水平時光倒流到6年前。長實表示，因地皮建築上有一定難度，連地價將投資逾130億元發展項目。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

今年4月曾經流標的屯門青山公路大欖段「限呎」住宅地，上周五截標時反應仍未如理想，僅收5份標書，來自長實、恒地、新地、佳明及信置。但項目最終成功批出，避過再次流標命運。地政總署公布長實以46.01億元、每呎樓面地價約3,522元投得項目。此前市場對地皮估值約48億至72億元，每呎樓面地價約3,700至5,500元，是次長實中標價低市場估值下限約5%。

總投資130億 可建2020伙

長實執行董事趙國雄表示，集團一直積極參與投地，是因為對香港地產市場前景極具信心，對於今次投得地皮十分興奮。不過地皮面積大、建築上有一定難度，且涉及的單位數量多，估計連同地價及發展費用計算，投資總額預計超130億元。他並指，該區的交通網絡和社區配套會隨着鄰近項目陸續落成以及「北部都會區」的發展而變得更完善。

地皮佔地約36.3萬方呎，可建樓面約130.6萬方呎，可提供約2,020伙，鄰近新盤OMA by the Sea，長實系內新盤飛揚亦在附近。地皮設有單位最低面積限制，面積至少須達280方呎。市場估計將興建中小型單位，以一房及兩房為主，目標客戶為上車

及小家庭戶。

預料調整底價確保供應量

美聯測量師行董事林子彬指，地皮規模及投資額較大，4月曾流標，加上近期市場等情況造成發展商出價更趨審慎。是次成功標售反映政府按市場變化調整底價，可確保未來住宅供應量。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，地皮的剪裁不容易，加上當地半新樓呎價水平大概每方呎12,000至15,000元，區內交通仍在改善中，因此發展商出價較保守。

翻查資料，屯門區內對上一幅批出地皮，為佳兆業於2020年1月以35億元投得之屯門第48區青山公路—青山灣段，可建樓面58.28萬方呎，涉及35億元，每呎樓面地價6,005元。由此可見，兩年多以來區內地價縮水41.3%。值得注意的是，2021年底，傳佳兆業以37.7億元將地皮轉手予「玩具大王」蔡志明家族，每呎樓面地價為6,468元。

而今次地皮的成交水平可回溯至2016年，當年屯門第48區青山公路青山灣段及新界屯門青山公路大欖段分別批出，由香港小輪影帝國，及永泰地產各自投得，今天已建成帝御系列及OMA by the Sea，當年每方呎成交地價分別為4,085元及3,343元。



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2,020伙
中標財團	長實
中標價	46.01億元 (每呎樓面3,522元)
市場原估值	48億至72億元 (每呎樓面3,700至5,500元)

長實3年逾265億奪5地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實近年積極在港增加土地儲備，3年來分別投得4幅官地、1幅市建局重建項目，連同今次屯門地，地價支出已逾265億元，可建樓面約365萬方呎。當中包括去年2月以102.8億投得的啟德第4E區2號地皮，每平方呎樓面約15,861元，以及2020年5

月投得觀塘安達臣道住宅地，作價逾49億元，用作發展「港人首置上車盤」。另外亦於今年3月以近60億元中標土瓜灣重建項目。

值得一提的是，長實早年買地非常「保守」，2012年至2020年的8年間只買入3幅住宅官地，涉資約98億元。同屬龍頭

地產商，新地就進取得多，2012至2020年之間獨資或合資一共投得14幅住宅地皮，涉及金額達621億元，彼此差距明顯。而重新押注香港地產的長實，最近亦「換馬」，以207.66億元沽出西半山波老道豪宅餘下單位，於市場非常活躍。

高盛睇淡港樓 兩年採價三成

高盛對本港地產股最新評級及目標價

股份(代號)	評級	目標價調至	昨收市價(昨變幅)
恒地(0012)	中性	34.9元→33元	22.7元(↑3.42%)
新地(0016)	中性	121元→116元	90.3元(↑3.91%)
新世界發展(0017)	買入	37.2元→35.6元	21.65元(↑3.59%)
信置(0083)	沽售	10.6元→10.5元	10.54元(↑2.33%)
嘉里建設(0683)	中性	23.3元→21.9元	15.5元(↑1.44%)
長實(1113)	中性	59.1元→57.1元	48.55元(↑3.63%)

香港文匯報訊(記者 曾業俊)受到疫情、息口及經濟不佳等的壓力夾擊，今年首8月官方樓價指數累跌6.52%，近期更有個別大型上車新盤出現滯銷，大行高盛亦睇淡本港樓市，估計美聯儲將在明年首季前再加息1.5厘，香港按揭息率無法避免再上調，預測樓價今明兩年各跌15%。雖然隨美匯回調，本港1個月期拆息亦回落至2.519厘，惟按揭業人士相信，近日HIBOR只屬短暫調整，預計今年年底前將反覆升至3厘水平，樓市將進一步受壓。另有地產界人士認為，加息影響已經浮現，認為政府應檢討樓市

「辣招」。

美料再加息 港銀逼跟隨

大行高盛發表報告指，由於本港1個月港元拆息(HIBOR)急升，以及早前有銀行上調最優惠利率(P)，香港住宅樓價今年以來已跌約8%，估計美聯儲在明年首季前將再加息1.5厘，本港住宅市場有進一步下行風險，樓價會繼續下跌，成交量亦持續偏低。因此，該行將本港樓價下跌幅度預測由原來的20%擴至30%，原本估計今年至2024年樓價每年將分別下跌5%、10%及5%，惟最新估算為今明兩年各跌15%。

該行稱，HIBOR的上升速度快過預期，料中期水平亦會上升，按揭貸款利率亦會較高，將繼續對買家可負擔能力構成壓力，令投資者離開市場，除非宏觀環境或政策變得更具支持性。該行假設收入並無提升，傳統用家或可在樓價下跌約兩成後恢復負擔能力，但若繼續以歷史平均淨租金收益率水平為基準，投資者要在樓價下跌約35%至40%後才會重返市場，故樓價跌三成的可能性較大。

降地產股NAV折讓預測4%

同時，高盛全線調低本港地產股每股資產淨值(NAV)折讓預測4%，並下調每股盈利預測15%至24%，12個月目標價亦平均調低4%。該行認為，目前本港地產股價已跌至歷史新低，相對NAV平均折讓約七成，平均股息率達7厘，惟由於缺乏宏觀經濟或政策誘因，投資者仍抱持觀望。

美匯指數回落至110水平，促使昨日日本港1個月港元拆息回落至2.519厘，至今連跌3個工作日。比較三大銀行的H按和P按計劃，滙豐、恒生及中銀的H按利率一般為H+1.3厘，

封頂息率P-2.25厘，P為5.125厘，即淨封頂息2.875厘；至於P按利率一般為P-2.4厘，實際按息2.725厘。換言之，即使1個月期拆息回落，但由於H按計劃息率仍然超過封頂位，實際按息仍高過P按計劃。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，美聯儲至年底前或再加息兩次，預料聯邦基金利率將於年底前升至3.75至4厘區間，因此HIBOR亦將反覆向上，估計年底前1個月期拆息將升上3厘水平。本港經濟未完全復甦之下，加上外圍充斥負面因素，料息口上升將增添樓市壓力，年底前本港樓價將反覆尋底。

戴行籲政府檢討「辣招」

面對樓市下行壓力，戴德梁行大中華區行政總裁趙錦權昨在電台節目中表示，二手交投持續放緩，反映加息正影響樓市氣氛，擔心實際樓價將隨之下行。他認為，政府應檢討樓市「辣招」，並指其不利人才及資金流入本港。又相信很多其他方法如增值稅、為賣樓時間設時限及利得稅等方法，都可遏止炒樓。

共享空間進駐長江中心

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)The Great Room將於中環長江中心45樓開設集團在港第二個共享工作間，全層面積約21,000方呎，預計第四季開幕。工作間設有22間私人辦公室，包括兩個企業辦公室，私人辦公室中的會籍由15,500元起(以每張辦公桌計算)，流動辦公桌每月會籍由3,600元起，可使用集團其他工作間據點。

政府放鬆入境隔離成契機

因應香港取消入境酒店隔離安排，The Great Room香港區總經理Tina Herms McAfee表示，現時是開拓新據點的絕佳時機。多個大型國際活動及會議將回到香港舉行，有助推動香港恢復作為區內金融及商務中心的地位。隨着商務旅遊逐漸回復至疫情前的水平，加上新興起的工作模式及機遇，相信共享工作間需求將逐步回升。

The Great Room創辦人及行政總裁洪可珈表示，疫情過後，企業紛紛為員工提供跨地域的辦公室網絡，以提升協作能力、生產力及交流。作為區內主要的金融中心，香港是集團在亞太區業務擴展策略中非常重要的跳板。公司積極擴大版圖，未來將放眼悉尼、上海、北京及東京等地。

長實周末推售倫敦住宅



◆Chelsea Waterfront-POWERHOUSE前身是洛茲路發電廠，後來活化成住宅項目。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實旗下倫敦住宅項目Chelsea Waterfront-POWERHOUSE將在本周末一連兩天在香港推行首次展銷。項目提供260單位，由1至4房不同戶型組成，面積638至1,883方呎，2房單位售價170萬英鎊起，即約1,520萬港元。

長實指，項目今次會限量發售單位，預計由於近日英鎊下跌，將吸引有意在倫敦投資住宅物業或自住的買家注視。項目在泰晤士河畔，前身是洛茲路發電廠，後來活化成住宅項目，包括2幢37及25層高的住宅大樓、3座河畔住宅，以及改建後的洛茲路發電廠。項目備有會所，另設河畔餐廳酒吧、咖啡店及精品店等。

WSB三期今再開售 收票超額20倍

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新地天水圍Wetland Seasons Bay第3期已屆現樓，兩輪銷售反應熱烈，並於今日(6日)展開第三輪銷售，賣80伙，當中45伙以價單銷售，折實價入場506.82萬元，同日招標35伙。項目昨日截票，接獲949票，包括9票為代理入票，若以價單發售45伙計，超額認購約20倍。新地代理總經理胡致遠表示，項目餘下部分洋房、開放式及1房單位未推，將視乎銷情再作部署。

價單售45伙 呎價1.45萬

項目今日以價單發售的45伙，戶型涵蓋1房至3房，以定價計市價近3.3億元。扣除最高13.5%折扣後，單位折實價506.82萬至860.98萬元，折實平均呎價14,516元。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)邵少

明表示，將為項目客戶贈送置業賀禮，由即日起至10月31日，首50名透過該行購買單位的買家將可獲贈「香港濕地公園全年家庭通行套票」。另外，同系Wetland Seasons Bay第2期再以招標沽出1伙別墅，本周累計錄得4宗成交，套現逾5,500萬元。最新成交為別墅RV9的地下B室，屬5房間隔，面積1,121方呎，連787方呎花園，成交價1,571萬元，呎價14,014元，創項目同類型單位呎價新高。

飛揚新增按揭優惠計劃

由長實及新地合作發展，位於屯門的飛揚第1期，項目自推出以來市場反應理想。經絡按揭轉介營運總監張顯儀表示，本港步入加息周期，多間銀行已相繼上調最優惠利率P以及H按鎖息上限，有見及此，美聯及經絡



特意推出「置低息/抗加息按揭雙優惠」。

張顯儀介紹，「置低息H按計劃」的按息全期低至H+1.3%，封頂息率低至P-2.5%（即實際按息低至2.625%），現金回贈高達2%，按揭成數最高9成，年期最長可至30年。

而「抗加息定按計劃」首2年按息固定為2.75%，其後低至H+1.3%，現金回贈高達1.65%，客戶可於加息周期鎖定指定年期的息率並穩定供款，減低利率波動的風險。另外，客戶可將備用資金存入高存息戶口，以存息收入對抗加息，達至穩息效果。