

葵涌宅地比8年前賣平35%

中信泰富11億奪荔崗街地 樓面呎價僅4390元

樓市持續下滑，新盤銷情冷清，地價亦無可避免受影響。地政總署昨日公布，上周五截標之葵涌荔崗街住宅用地由中信泰富以約11億元中標，擊敗了其餘8個財團。按項目可建樓面約25.06萬方呎計算，每方呎樓面地價為4,390元，與新界西北區地價睇齊。翻查葵涌區內對上一幅用地已為2015年1月批出之興芳路地皮，當時每方呎樓面地價約6,700元，換言之，今次地皮中標價較約8年前下跌35%。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

葵涌荔崗街住宅用地鄰近浩景臺，地盤面積約41,764方呎，如作純私人住宅用途，最高可建樓面達25.06萬方呎，屬於中等規模用地。地皮上周五截收9份標書，吸引長實、信置、新地、會德豐地產、中信泰富、嘉華、佳明、嘉里及漢國置業等入標，反應不俗。地政總署公布，項目最終由中信泰富以約11億元中標，每方呎樓面地價為4,390元。

中信泰富：發展中型單位為主

中信泰富物業代理董事關潔瑩表示，地皮位處葵涌半山，位置優越，可享開揚景致，計劃將該地皮發展成中型單位為主，預計投資額約為40億元，折合每呎約15,000元，將來售價由1.8萬元起，集團對本港樓市有信心。中信泰富對上一次買入官地是在2019年，以32億元投得渣甸山大坑道地皮。關潔瑩指，集團一向對具發展潛力地段有興趣，將繼續物色各類優質發展項目。

翻查資料，此前地皮市場估值約9億至18.8億元，今次成交價可說在預期之內。但值得注意的是，上述估值曾經作出調整，地皮在9月推出招標時，市場的估值仍高達15億至25億元，即每呎樓面地價約6,000至10,000元，以今天成交價計，低當時估值下限約26%。最新估值是在本月10日才提出來，因應市況下跌，較9月時已調低20%至33%。

後市看法保守 地價或續跌

近期批出的土地中，每呎地價與荔崗街較接近的為長實投得的屯門青山公路大欖段用地，每呎樓面地價為3,522元，幾乎與新界西北區、北區地價睇齊。更值得注意的是，今次中信泰富對於荔崗街的出價已是市場最高，意味其餘8間發展商出價更低，當中不乏長實及新地等大仔沙，反映普遍發展商對後市看法均較為保守，地價走勢或進一步下跌。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，今次地價在近市區的新界地中屬於低水平，因為地皮位置亦接近荔景站，下一站美孚便已屬市區，反映新界西北區如果沒有鐵路覆蓋的用地，未來地價將會更加低。另一方面，由於今次地價已屬9間入標財團中最高，他相信反映發展商普遍出價審慎。

此外，葵涌區內近年供應的住宅官地並不多，對上一幅要數到2015年1月批出的興芳路地皮，由豐資源以3.72億元投得，每方呎樓面地價6,702元，現已發展為豐富。如果將今次批出的成交價與近8年前對比，區內地價下跌近35%。惟值得注意的是，豐富所在位置較接近鐵路站，而今次批出之荔崗街則位於半山位置，景觀開揚但交通相對不便。

近期住宅地接連低價批出

事實上，近月地價持續下跌，最近批出的三幅住宅地皮均以低價批出。除最新批出的荔崗街住宅用地外，近由興嘩發展投得的堅尼地城西寧街及域多利道用地，每呎樓面地價約9,500元，不僅較佔價下限低約一成，亦為港島地價近八年來呎價新低。而之前長實以逾46億元投得屯門青山公路大欖段住宅用地，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%。

安達臣商地3個月睇淡四成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）觀塘安達臣道第2幅商業地將在本周五截標。項目由一大一小兩塊地皮組成，較大的一幅在領展8月投得的商業地旁邊。考慮到之前政府公布領展中標地的其他出標價錢，加上現時市況比8月明顯下調。華坊最新對地皮估值為約3.7億至4億元，每方呎樓面地價3,355至3,627元，即較領展當時每呎樓面中標價低約34%至39%。

區內第二幅商地周五截標

即將於本周五截標的安達臣道商業地，由一大一小面向不同道路的兩塊地皮組成，彼此相距約120米，中間為日後區內的中央公園。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，較大的地皮在領展8月投得的商業地旁邊，但規模細約25%，土地面積47,684方呎，最高可建樓面約104,905方呎，其他發展條件相若。而小的地皮附近為資助房屋和學校，土地面積9,688方呎，最大可建樓面僅約5,382方呎，不需另設車位。

翻查資料，領展當時以7.66億元投得的安達臣道首幅商業地，每呎樓面地價約5,501元，在市場預計之內。但據之後政府公布其他4份分別來自長實、信置、華懋及新地的標書，次標出價僅4.4488億元，每呎樓面約3,195元，最低出價更只有7,000萬元。

由於各發展商對地皮的價值分歧大，該行料今次領展的出價應主要考慮政府的底價。再者，現時市況比8月明顯有所下調，多幅官地以低於市場預期下限成交。華坊認為今次項目合理的政府底價應設定於3.7億至4億元之間，即每方呎樓面地價約3,355元至3,627元。



◆中信泰富表示，荔崗街住宅地位處葵涌半山，可享開揚景致，計劃將該地皮發展成中型單位為主。資料圖片

財年至今中標宅地地價愈來愈低

地盤	可建樓面(方呎)	成交地價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團	備註
灣仔皇后大道東第269號	116,189	19.62	16,888	太古地產	地價在預期之內
西營盤醫院道	42,979	5.51	12,820	嘉華國際	略低於市場估值下限約1.4%
沙田顯和里	89,341	7.86	8,802	永泰、萬科海外	接近市場估值上限
屯門青山公路大欖段	1,306,417	46.01	3,522	長實	較區內兩年半前地價大跌逾40%
堅尼地城西寧街及域多利道	46,243	4.39	9,500	興嘩發展	港島地價近8年來呎價新低
葵涌荔崗街	250,586	11	4,390	中信泰富	較區內8年前批地價平35%

製表：記者 顏倫樂

傲玟傳被羅兵咸接管



◆何文田傲玟提供401伙，至今僅沽出約19伙，佔全盤約5%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）經歷多番波折才可入伙的何文田傲玟再現波折。該盤上周重啟銷售，並於本周一一起以每日招標形式推售31伙標準分層戶，惟據市場消息，傲玟已由會計師事務所羅兵咸永道接管，昨起暫停開放現樓，直至另行通知。根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，原定標售的31伙分層戶昨已終止銷售安排。傲玟發展商金銓有限公司回覆查詢時表示，對上述市場消息沒有回應。據悉，由於事件涉及爭議，發展商已交由法律團隊處理。

金銓拒回應市場消息

傲玟原由高銀金融前主席潘蘇通私人持有，去年8月底，發展商因未能證明可應付工程超支，被當時的運房局撤銷其預售樓花許可。項目今年8月再向地政總署申請預售樓花同意書，不過原業主潘蘇通已於今年7月8日被高等法院頒令破產及其公司清盤。而傲玟的賣方金銓公司，其董事於今年3月亦出現變動，最新董事包括柯清輝等人，意味柯清輝已入主成為項目的白武士。金銓公司當時表示，傲玟一直

由金銓持有，現時已經竣工，並正申請滿意紙。公司會因應市況考慮不同銷售策略，包括以現樓或樓花形式出售。其後傲玟於9月重新獲批滿意紙，發展商當時表示，將安排於30天內向買家發出收樓通知書，而項目入伙日期累積延後22個月。

傲玟上周突然公布於本周一一起以每日招標形式推售31伙標準分層戶，涵蓋兩房至三房單位，面積918至939方呎，惟未聞承接。該盤合共提供401伙，原錄28宗成交，及後有9宗告吹，至今僅沽出約19伙，佔全盤約5%。

Archway料聖誕前收樓

另一邊廂，粉嶺北 ONE INNOVALE 建築進度理想，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民昨表示，ONE INNOVALE-Archway的A座和B座將近完成裝修工作，有信心買家可在聖誕前順利收樓。至於 ONE INNOVALE-Cabanna將於明晚進行次輪銷售113伙。

此外，林達民又表示，紅磡必嘉坊，迎匯將於本周五開售首輪23伙，截至昨晚累收約260票，超額登記約10.3倍。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）內地優化入境檢疫期至「5+3」，市場又憧憬美國放慢加息步伐、港股連日反彈，本港超級豪宅亦部署出擊。龍光集團與合景泰富合作發展的鴨脷洲利南道66號凱玥昨上載售樓書，最大一伙分層複式單位，面積達9,663方呎，料躋身全港最大分層住宅三甲。消息指，該盤每伙皆逾千呎以上，料採用招標推售，最快今日公布詳情。

凱玥提供295伙，標準單位面積1,393至3,635方呎，特色戶面積3,186至9,663方呎，當中最大一伙為第3座29及30樓A室複式戶，五套房間隔，連876方呎平台及546方呎天台。項目更提供逾5.5萬方呎庭園及近3萬方呎會所。

資料顯示，龍光地產與合景泰富合組財團2017年2月以逾168.55億元投得今次利南道臨海地皮，一度成為香港賣地史上「地王之王」，樓面呎價逾2.2萬元，亦較同區5年前地價升逾一倍。

鴨脷洲凱玥複式戶近萬呎

海逸豪園業主慘蝕6球

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市成交表現疲弱，蝕讓成交湧現。市場消息指，紅磡海逸豪園有3房海景業主實蝕逾6球(600萬元以上)離場，金額夠買沙田第一城3房單位。

業主寧付百萬辣稅離場

市場消息指，海逸豪園22座高層A室錄得蝕讓易手，面積787方呎，屬3房套連儲物房間隔，可望海景，據悉連豪華裝修。原叫價1,800萬元，新近以1,650萬沽出，呎價約20,966元，減價約150萬元或8.3%。

原業主於2020年2月以1,980萬元買入單位，賬面蝕16.6%。由於持貨僅兩年多，需付樓價10%額外印花稅SSD沽貨，即涉約165萬元，如再計及當時入市繳稅約74.2萬元，以及買賣兩次的佣金共約36.3萬元，估計實蝕逾605萬元。

富澤3房一個月劈190萬

樓市氣氛欠佳，不少早年買入單位的業主紛紛止賺沽貨。中原地產林龍南表示，北角富澤花園富達閣高層C室，面

積652方呎，3房間隔；業主最初叫價1,050萬元，放盤一個月，最終累減190萬元以860萬元將單位易手，呎價13,190元，成交價較高位回落三成。原業主早於1981年5月僅以35.3萬元買入單位，故賬面仍獲利超過23倍。

新界地區亦見低價個案。中原地產黃仕斌表示，將軍澳中心6座高層F室，面積680方呎，採3房套房間隔，最初開價1,200萬元，因原業主急讓故劈價312萬元或26%，以888萬元易手，呎價13,059元，再創屋苑今年呎價新低。