

# 赤柱豪宅地估值劈半仍流標

## 一年內兩官地流標 測量師：發展商還在試底價



◆赤柱環角道住宅地估值雖然大降五成，仍然流標。地皮位置在龍德苑背後。  
資料圖片



環角道住宅地  
可建樓面48.02萬方呎  
市場估值52.8-96億元

### 過去5年賣地流標/流拍紀錄

項目	提供樓面(方呎)	標書數量	當時估值(元)	時間
赤柱環角道住宅地	48.02萬	4	52.8-96億	1/2023
屯門青山公路一大段段住宅地*	130.63萬	5	72-90億	4/2022
東涌牽引配電站物業發展項目	93.96萬	5	47.65億**	11/2021
東涌第57區商業地	126.13萬	3	31.5-50.5億	10/2020
啟德第2A區4號及5(B)號及10號商業地***	116.03萬	4	63.8-104.4億	5/2020
啟德第4C區4號商業或酒店地****	86.31萬	5	73.45-103.6億	9/2019
啟德第4C區5號商業或酒店地	61.23萬	9	89-98億	1/2019
山頂文輝道住宅地	40.43萬	5	242-364億	10/2018

\*限呎地，每伙至少280方呎；\*\*當時補地價；\*\*\*地皮在2022年12月重推時改為商住地盤，由長實以87.03億元奪得；\*\*\*\*曾被高銀國際買入，遭撻訂後重推  
製表：記者 顏倫樂

樓市氣氛未回暖，赤柱環角道住宅地估值雖然大降五成，仍然流標，為一年內第二幅官地流標。有測量師對赤柱地皮估值大幅調低後依然流標，認為反映發展商對樓市前景仍然審慎，還在測試政府的底價。政府發言人則表示，不會就投標者出價的考慮作出揣測，並指今次地皮流標不會影響本年度土地供應目標。

◆香港文匯報記者 黎梓田

赤柱環角道住宅地上周五截標，收到4份標書，入標財團均屬「大仔沙」，包括長實、新地、嘉華國際，及信置夥拍鷹君合資入標。地政總署昨公布，因為地價標金未達政府的底價，不接納該四份標書，宣告地皮流標。今次為一年內第2次有官地流標。

上一次流標的為屯門青山公路住宅用地，於去年4月26日流標，及後於去年10月重推由長實投得。

事實上，赤柱豪宅地市場原估計每呎樓面地價介乎約1.1萬至2萬元，估值約52.8億至96億元，已較去年9月份、即四個月前政府公布賣地計劃時的估值119億至206億元，大幅回落53%至56%，詎料都流標收場。

政府發言人昨表示，不會就投標者出價的考慮作出揣測，政府的政策目標是為市場提供穩定和持續的土地供應，以回應社會對房屋及經濟用地的需求。這目標不會因為個別土地的招標結果或某個時期的經濟情況而受影響。發言人強調，儘

管今次招標取消，本年度土地供應所能興建的私人房屋，已經超越本年度的供應目標。

### 豪宅地成交稀少 估值難貼市

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，豪宅地與一般住宅地不同之處在於，一般住宅地的成交量較多，政府及市場均容易取得最貼市的估值，而豪宅地的成交稀少，以及不同豪宅之間的價格落差較大，政府與市場較難取得貼市的估值，因此出現流標情況。張氏指，不排除發展商「在商言商」，趁樓市未完全恢復的情況下，試探政府的底價。

### 地皮位置非赤柱最優質地段

中原地產測量師張競達表示，地皮上周只收到4份標書，反應一般，早前因應市況調低地皮估值，但最終仍然流標，反映發展商出價審慎，認為地皮位置並非赤柱最優質的地段，對面為公屋馬坑邨，未能發展成一線豪宅。

根據資料，地皮位於馬坑邨以南，屬區內20年來最大型地皮。項目佔地逾257,264方呎。項目可建總樓面約480,245方呎，當中不包括中標財團須按賣地條款所興建的安老院舍及相關的泊車設施，預計提供約640個單位，發展期止於2029年3月31日。

### 潛在斜坡風險 或需額外成本

考慮到目前市況及經濟前景的不明朗，以及地盤的潛在斜坡風險，發展商或需要預留額外成本及時間處理問題，多間測量師行早前已大幅調低地皮估值。

翻查資料，該區對上一次售出地皮為2016年由建灝地產投得的黃麻角道項目(ONE STANLEY)，可建樓面226,044方呎，當年以28.11億元售出，每方呎樓面地價約12,436元。以此對比，早前市場對環角道住宅地之估值，已等同於該區7年前區內地價。至於ONE STANLEY提供82伙，最快今年首季推出，今次地皮流標，料對該項目定價有影響。

# 新盤積壓7.9萬伙 去貨或需五年半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年樓市氣氛欠佳，新盤去貨緩慢，有統計積壓達7.9萬伙，仲量聯行昨指出按現時銷售進度，市場或需要約五年半才消化。仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰相信，今個農曆新年後推出的新盤數量將會激增，市場將需要較長時間消化供應。貨尾量上升將加劇競爭，發展商難免要增加折讓幅度以促銷單位。

統計顯示，截至去年11月底，未獲批預售樓花同意書單位達5.3萬伙，已批預售樓花同意書但未售出單位1萬伙，另加上1.6萬伙貨尾，即合計可提供單位達7.9萬伙。仲量聯行指出，按過去三年每年平均14,568伙一手住宅銷售宗數計算，市場可能需要約五年半來消化目前已落成和建築中的未售出單位。

### 潛在買家多抱觀望態度

仲量聯行研究部執行董事黃志輝表示，大多數潛在買家仍抱觀望態度，並很可能在經濟復甦初期對置業保持猶豫。儘管家庭收入中位數的改善和樓價下跌抵消了部分按揭利率上升的影響，負擔能力比率(假定每月按揭還款額/月收入中位數)在去年9月份仍處於68.6%的高位，明顯高於去年1月的59.7%。

### 中小型樓價今年料跌10%

此外，低迷的經濟和疲弱的股市將繼續打擊潛在買家的置業意慾和信心。儘管內地與香港全面通關後的人才流入會帶來住屋需求，但黃志輝認為，短期而言，南向資金流動可能持續受到管控。在現行辣招下，住宅市場的供需平衡仍遙不可及。預期中小型住宅價格於今年將下跌約10%。

### 受惠通關 看好零售物業

相對於住宅而言，世邦魏理仕則看好零售物業的市道。該行指出，經過過去幾年疫情造成的打擊後，香港在2023年將重啟復甦之路，即使在全球經濟前景不明朗及加息陰霾的影響下，內地與香港兩地由今年1月起逐步恢復首階段免檢疫通關，會為營商環境注入強心針，當中以零售物業具有上行潛力，尤其是以遊客為主導的零售商，預計街舖租金今年將增長5%至10%。

### 主要地區寫字樓租金續降

另該行又預測，由於全球經濟不穩及高融資成本，跨國公司將繼續對擴張計劃的成本開支保持審慎的態度，加上寫字樓空置率上升，預計今年主要地區的寫字樓租金將進一步下降5%。至於工廈，復常通關將帶動跨境貿易需求，儘管有利香港的貿易和物流業，但最近的租金增長為租金負擔能力帶來壓力，料今年倉庫租金將基本持平。

## 灑環呎見4.8萬 啟德跑道區新高



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受通關帶動，豪宅新盤旺銷。華潤置地(海外)及保利置業合作的啟德灑環連錄高價成交，昨日以逾1.01億元售出第1座20樓A室，呎價更高達48,419元，再創啟德跑道區新盤新高。該成交單位位於第1座20樓A室，實用面積2,088平方呎，屬四房三套房附連私人升降機大堂戶型。

### 嘉道理道三房豪宅8600萬沽

信置夥中電合作的何文田加多利山嘉道理道超級豪宅ST. GEORGE'S MANSIONS昨日售出第1座7樓B單位，成交價8,600萬元，實用面積1,841平方呎，三

房雙套大宅間隔，呎價46,714元。項目三周內連沽出7伙大宅，涉近7億元。萊蒙國際與俊和發展合作發展、位於何文田的128 WATERLOO上周加推 Upper 128 Collectables，項目昨以招標形式出售10樓H室，四房雙套連儲物室間隔，實用面積1,258平方呎，以3,360萬元沽出，呎價約26,709元。

此外，路勁旗下、已居現樓的南區黃竹坑站港島南岸管環亦以招標售出第1A座36樓A室，實用面積1,205方呎，四房雙套間隔，成交價5,253.8萬元、呎價43,600元；買家採120天成交，並可享車位優先認購權。

## 大摩三度調升恒指目標 最牛看27000

### 大摩再調高對恒指及國指預測

恒生指數	去年12月預測	今年1月預測
基本	21,200點	24,500點
最牛	24,500點	27,000點
最熊	13,900點	16,500點

  

國企指數	去年12月預測	今年1月預測
基本	7,400點	8,250點
最牛	8,200點	9,100點
最熊	4,800點	5,600點

香港文匯報訊(記者 周紹基)內地調整疫情防控政策的步伐比預期為快，投行亦隨之調升對內地投資前景的評級，摩根士丹利連續3個月調高恒指目標，指「最牛」情況下可高見27,000點。該行指出，內地復常通關、優化內房政策，及對科技股完成整改下，預期今年內地將出現強勁復甦，故上調內地今年全年GDP增長預測至5.7%，12個月人民幣兌美元目標價上調至6.65。

### 復常通關 內地料強勁復甦

大摩的報告顯示，在基本情景下，恒指今年12月目標價調高約15%，由21,200點調高至24,500點；而「最牛」的情況下，恒指目標更可高見27,000點；不過，若出現最差情況，恒指可以回落至16,500點。大摩在去年10月時，予恒指基本情景目標為16,500點，其後在11月及12月時，將目標價升至

18,500點及21,200點。

大摩又稱，A股有望成為今年環球股市表現最佳的市場之一，在股本回報等結構改善下，重申「增持」評級，該行將MSCI中國指數目標，由70調高至80；滬深300指數目標由4,350點調高至4,500點。

### 港股大漲小回 觀望美數據

港股大漲小回，昨日牛皮偏軟，主要由於市場觀望聯儲局主席鮑威爾的講話，加上美國即將公布消費者物價指數(CPI)，投資者傾向觀望，恒指走勢也反覆偏軟。在隔晚美股先升後跌下，恒指低開並最多跌過200點，全日跌幅收窄至56點，收報21,331點，成交回落至1,316億元。

耀才證券研究部總監植耀輝表示，美國將公布CPI數據，若美國CPI進一步趨緩，有助於聯儲局放緩下次加息步調。另外，美國即將進入季度財報公布期，

相信市場亦會開始觀望相關消息，所以投資氣氛在本周會相對變得審慎。

### 澳門送「飛」吸客 濠賭股炒起

澳門本周五起至3月底，推「買去程、送回程」車船票，推動港人在澳門過夜消費，加上標普亦出報告看好復常通關後的澳門賭收，刺激澳門相關股上升，當中金粵(0070)急升50.8%，凱升(0102)亦升31.3%，澳門勵駿(1680)升17.5%。

事實上，澳門當局公布剛過去的周日的入境人數，較去年平均數高出1倍半，顯示澳門旅遊業有強勁反彈勢頭，濠賭股續有資金流入，新濠(0200)升6%，金沙(1928)升4.8%，永利(1128)升3.9%，美高梅(2282)升3.6%，澳博(0880)升3.1%。

此外，多家公司趁目前股價收復不少失地，陸續有配股行動，其中教育股中教(0839)以先舊後新配股，全日挫5.5%。呷呷呷(0520)遭基金股東悉售持股，全日大挫7.8%。哩哩哩(9626)發行及配售ADS股，大摩指配股估值偏高，使該股昨日跌4.3%。