



擺脫流標漩渦 荃灣宅地靚價賣出

嘉里逾14.3億貼估值上限 「細靚快」合市場口味

過去不到一個半月有3幅地皮流標後，賣地市場昨終打破悶局，一幅荃灣小型官地以好價成交。荃灣寶豐路住宅地以14.388億元批予嘉里建設(0683)，成為2023年首幅成功批出的官地，每呎樓面地價約4,578元，貼近市場估值上限。市場人士認為，之前流標的3幅地皮均有缺點，包括規模龐大、造價高昂和商業用途等，其流標不太能反映樓市真實情況，反而是次售出的寶豐路住宅地，較能作為判斷後市發展的參考，反映發展商在當前市況下，「細(投資額及規模細)、靚(位置靚)、快(資金回流快)」等因素將是選擇項目時的取向。

◆香港文匯報記者 曾業俊

地政總署昨公布，荃灣寶豐路住宅地以14.388億元批予嘉里建設，成為2023年首幅成功批出的官地。地盤面積約89,987方呎，以項目最高樓面約314,309方呎計，每呎樓面地價約4,578元，貼近市場估值上限，料可提供490伙單位，每伙面積限制最少280方呎。

可建490伙 高層享海景

地皮前方毗鄰壹號九龍山頂及灣景花園，後方鄰近屯門公路，於上周五截標時共收10份標書，包括信置(0083)、長實(1113)、遠東(0035)、鷹君(0041)、嘉華國際(0173)、佳明(1271)，同時吸引新加坡「過江龍」鴻福實業競投。項目截標前，市場就地皮估值約11億至15.1億元，每呎樓面地價約3,500元至4,800元，可見是次成交價貼近市場估值上限。該地屬臨海住宅項目，預計項目落成後，高層單位可享海景，惟部分向西南單位景觀會被遮擋。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，項目截收10份標書，已反映流標機會低，加上總投資額低，更符合現在市況。他相信，本港樓市正逐漸復甦，純住宅地流標情況會逐步減少，但不排除商業地還有流標風險。至於「細、靚、快」將仍是發展商選擇項目時的取向。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓指出，市場的

測量師都是參考最新數據來估算下次賣地結果。在啟德住宅地平價出售，第二三標價又差一大截，加上赤柱地皮流標等情況下，市場大都下調今次賣地金額。另一方面，荃灣住宅地規模適中，能吸引中至大型發展商參與競投，因此無論標價和標書數量都是預期的上限。而今次地皮以好價售出，反映市場上仍有一些有實力的中型發展商，在樓市轉角期間較看好後市，所以率先入市。

發展商積極補充土儲

港大房地產及建設系客座副教授張聖典表示，今次住宅地成交價合理，相信成功出售是因其規模、地點和市場定位都理想，以現時地價估算，即使發展商將來以每方呎約1.5萬元出售單位，仍可獲得合理利潤。他認為，只要地皮規模不是太大，發展要求不複雜，加上位處成熟地區，賣地結果應該不會太淡，而現時亦已見到好多發展商積極補充土地儲備。

寶豐路地皮原屬綠化地帶，於前年初改劃成住宅用地。根據賣地章程，中標財團須興建有30個宿位的弱智人士輔助宿舍及停車場。買方亦須負責地盤外寶豐路一帶範圍未來公共道路的鋪設工作，並交還予政府，有關工程內容已於去年刊憲。另外，發展商須就項目提交多項評估報告，包括噪音、排污、排水及交通方面。

荃灣寶豐路住宅地資料	
地盤面積	約89,987方呎
可建樓面	約314,309方呎
可建單位	約490伙
中標財團	嘉里建設
成交金額	14.388億元
	每呎4,578元
市場估值	11億至15.1億元
	每呎3,500至4,800元
收標數目	10份
招標條款	1. 單位面積最少280方呎 2. 須興建社福設施及停車場 3. 須鋪設地盤外寶豐路一帶未來公共道路，並交還予政府 4. 須提交多項環境評估報告

KOKO ROSSO 預告一房600萬有找



◆會德豐地產黃光耀(後排左二)指，藍田KOKO ROSSO本週末對外開放及開始收票，最快下周推售。



◆新地陳漢麟(左)表示，屯門NOVO LAND第2B期將於今日上載樓書說明書，將盡快公布價單。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤大戰一觸即發，會德豐地產旗下藍田KOKO ROSSO及新地旗下屯門NOVO LAND第2B期將正面交鋒。前者鐵定今日開價，部分一房售價將低於600萬元，會為年輕買家及首置人士提供特別付款計劃，最快下周推售。後者將於今日上載樓書說明書，期望本月內開售。

今開價 首張價單至少80伙

藍田KOKO ROSSO鐵定今日開

價，會德豐地產常務董事黃光耀表示，首張價單至少80伙，集中於第6座的一房及兩房戶，全數低於1,000萬元，部分一房售價將低於600萬元，亦會為年輕買家及首置人士提供特別的付款計劃，今晚開放示範單位予VIP參觀，本週末對外開放及開始收票，最快下周推售。

黃光耀又指，項目近日查詢明顯增加，八成為用家，不乏家庭客，對樓盤銷情有信心。至於項目3B期仍在待批預售文件，目標下半年推出。

據介紹，CLUB KOKO會所及園林空間逾7.2萬方呎，會德豐地產助理總經理(項目設計及市務)潘鴻文表示，會所設有逾4.2萬方呎的兒童室內外玩樂空間，並會推出定期工作坊令小朋友於遊戲中學習。

NOVO LAND 2B期今上載樓書

另一邊廂，新地代理總經理陳漢麟表示，屯門NOVO LAND第2B期將於今日上載樓書說明書，將盡快公布價單，期望本月內開售。項目NO-

VO Resorts會所連公用花園及遊樂地方總面積約40萬方呎，特設6大水上遊樂設施，佔地近3.2萬方呎，打造全區最大水樂園。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊，壹隅本周日發售15伙，面積265至447方呎，折實價564.78萬至1,120.49萬元，折實呎價21,312至25,067元。同系旺角利奧坊，曦岸亦於本周日發售1伙兩房及1伙一房單位，面積260及382方呎，折實價739.08萬及970.74萬元，折實呎價28,426及25,412元。

新盤成交方面，長實與市建局合作發展的長沙灣愛海頌昨招標沽出第3座40樓A室，面積771方呎，連545方呎天台，成交價1,619.8萬元，呎價21,009元。此外，華潤置地(海外)及保利置業合作啟德環翠昨再添2宗成交，分別是第1座10樓B室及第6座32樓A室，面積1,870方呎及950方呎，以8,148.6萬元及3,539.1萬元成交，呎價43,575元及37,254元。滙環本月至今累售21伙，整個項目至今則累售63伙。

嘉信理財料美年底前減息

香港文匯報訊(記者 周紹基)多位美國聯儲局官員表示，當地還需要繼續加息，以壓抑通脹，並指就業市場表現強勁，或令利率升至高於之前預期的水平。不過，嘉信理財昨日發表2023年美國市場展望報告，指基於美國經濟的衰退風險、通脹下降，以及薪酬增幅減慢，傾向認同美聯儲很可能於今年年底前減息，並指現時投資者宜考慮環球優質股票及債券，如高股息或擁有較多即時現金流的公司。

聯儲局官員多唱鷹調

外電消息，紐約聯儲行總裁威廉姆斯表示，雖然美國通脹有所放緩，但仍有持續上升的壓力。達拉斯聯儲行總裁洛根亦說，隨著強勁到令人無法置信的勞動力市場，推高當地薪酬，並令通脹維持高位，美聯儲目前不應該鎖定期利率目標。即使見到足夠證據表明，未來某個時間會暫停加息，但仍需要保持利率政策的靈活性，若經濟前景或金融狀況有變化，將可以及時收緊貨幣政策。

費城聯儲行總裁哈克表示，聯儲局仍未完成加息以降低通脹，將來利率或可能被迫升至5厘以上，但強調美息已近頂，暗示若通脹持續降低，或於明年便進入減息周期。目前大多數聯儲局的決策者都表示，5.1%的美息將能夠有效地逼降通脹。

不過，市場普遍認為，美國年底前便會開始降息。嘉信理財昨日發表報告，就指基於當地的經濟衰退風險、通脹下降，以及薪酬增幅減慢，傾向認同聯儲局很可能於今年年底前減息。該行認為，1月美國消費物價指數(CPI)為6.4%，儘管高於市場預期，但並非遠離預期值，而且CPI牽涉不同因素與指標，包括內地疫後復甦後，對全球物價造成的短期影響。該行理財顧問林長傑表示，該行將繼續留意物價數據，並在年中檢視通脹水平。他認為，目前無須調整對美息走勢的預測，該行維持年底前減息的預期。

很多信號支持美國軟著陸

林長傑表示，美國現時有很多信號，支持當地經濟實現軟著陸的可能，但同時有證據指美國經濟將會衰退。他相信，高利率影響需要至少半年至1年時間，才能在經濟數據上反映，屆時將對美股的估值造成影響。

籲投資者考慮高息股

長遠而言，嘉信理財預期通脹將繼續回落，令聯儲局可放寬其貨幣政策。故此，該行建議投資者在選股方面，應傾向一些高派息及高現金流的企業，例如是通訊服務、醫療保健及公用事業。該行又認為，投資者應更專注於國際股市多於美股，因為包括中概股在內的國際股票，料會比美股表現更佳。

此外，嘉信理財又建議投資者注意環球優質債券，尤其在美國掉頭減息前，應及早買入較高息的長期債券。對於近期中美關係再度緊張，林長傑認為，相關影響較以前細，在投資市場層面上，應更為關注通脹及製造業數據等。

中小行爭樓按揭 傳回贈高達2.5%

香港文匯報訊(記者 馬翠媚)踏入新一年，各家銀行在按揭業務取態轉趨積極。市場消息指，有中小型銀行傳以超高現金回贈作招徠，不論是新做按揭或轉按，貸款銀碼愈大，現金回贈愈多，借1,000萬元或以上，回贈高達2.5%，冠絕全行。有熟悉市場的專家認為，去年樓市疲弱，銀行按揭生意大受影響，因此有中小型銀行趁年頭及近月樓市交投回穩下出招，以超高現金回贈吸客亦不足為奇，但料不會持續太久。

貸款千萬回贈2.5%全行最高

美聯儲本月放慢加息步伐，近月港元拆息見回落，早前已有中小型銀行推出P按息率低至3.225厘吸客。是

次改以銀彈搶攻的銀行，市傳為工銀亞洲，暫未有調整按息率下，推出超高現金回贈作招徠，貸款額1,000萬元或以上，現金回贈可達2.5%；貸款額800萬至1,000萬元以下，回贈高達2.4%；貸款額500萬至800萬元以下，回贈高達2.3%。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，去年樓市疲弱，同時影響銀行按揭業務的表現。近月樓市交投漸趨回穩，各銀行為爭取今年上半年按揭業務，故推出不同優惠吸客，當中部分中小型銀行取態較積極，包括早前有中小型銀行推出的P按息率低至3.225厘，以及提供較高現金回贈給來港工作及定居的內地專才，而最新有銀行提供高達2.5%現金回贈，為

自2007年經絡按揭有紀錄以來的新高。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，1月四大銀行現樓按揭市佔率由去年12月66.9%增加至67.4%，而中小型銀行市佔率則由33.1%減少至32.6%。現時各銀行的息率及優惠不一，曹德明認為新造客戶將傾向選擇息率較低或優惠較多的銀行承造按揭，並料四大銀行及中小型銀行市佔率的差距將進一步收窄。

留意銀行體系結餘回落

曹德明提醒，美國上半年仍有條件再次加息，加上金管局繼續接港元，銀行體系結餘或再進一步回



◆市傳工銀亞洲推出超高現金回贈按揭招客。

落，料港元拆息將於短期內反覆回升，因其波動較大，建議有意置業人士揀選按揭產品前留意息口走勢及市場環境變化。