新地超筍價奪旺角商地王

中標價47.3億低預期下限16% 去年最高估值228億

賣地市場受惠全面復常不多，在撤銷口罩令首日，新地昨以47.29億元「超筍價」中標旺角商業地王，每呎樓面地價僅約3,100元，較市場已經大幅下調的最新估值之下限價56.4億元還要再低16%。對比去年此地皮最高估值達228億元，換言之，地皮價值在一年間大幅貶值80%。

◆香港文匯報記者 曾業俊

市場人士分析地皮以低價批出原因，主要是項目投入成本龐大，但落成後不能拆售，只能靠長期收租回本，在經濟未完全復甦下極度考驗發展商的資金流動。而且，政府汲取上月市建局觀塘市中心第四及五區商業項目流標經驗後，亦調整項目底價以加快推地，旨在盡早發展經濟，估計是次造價會對商業地皮市場有短暫指標影響。

不能拆售 靠收租礙出價

港大房地產及建設系客座副教授張聖典表示，旺角洗衣街商用地造價低過預期，反映發展商對商業項目後市有保留，此類商業項目對風險管理、回本期、現金流等等的要求都好高，所以發展商會衡量風險，相應調整出價。個人希望政府今次低價批出優質地皮是「特事特辦」，因為入標反應確實遜色，惟政府長期持有該地亦是浪費資源，不如早些出售地皮，發展推進經濟，增加稅收。

他指，每次賣地造價都會成為市場指標，不過是次項目落成後不能拆散出售，只能靠長期收租回籠，所以會壓住中標財團大筆資金，相當考驗發展商的回本功夫和現金流，亦是項目低價批出的原因之一。

供應足 金鐘廊估值勢跌

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓指出，商業項目去年成交量極低，所以市場對今次洗衣街地皮估值差距甚大；另一方面中標財團需要投入過百億的建築成本和利息支出，加上2023至24年的甲廈供應預算有約700萬方呎，發展商亦要考慮項目日後出租率，促使以低價競投。雖然上月中荃灣寶豐路住宅地以「好價」售出，但項目是中小型住宅。而今次屬大型商業項目，發展商只能靠長線收租回籠資金，明顯見到市場對住宅地和商業地的取態不同。下個財政年度有3幅商業用地，尤其金鐘廊項目金額最大。就今次項目低價開標，相信金鐘廊地價預測亦要下調。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，洗衣街商業地皮造價低水，反映當前市況及未來商用樓面供應。政府在經濟未完全復甦之下推出商用地皮是需要取捨，即以低價批出換取樓面供應，惟貴重地皮售出後不可逆轉，變相減少政府長遠收益。他建議政府在市況仍未完全恢復時，可以逐步推售商用地皮「試水溫」兼彌補整體面積供應，但不宜推售位處優質地點的貴重商業用地。

籲增競投性 避低價批出

張翹楚表示，是次項目雖無流標但低價批出，相信之後發展商都會嘗試低價入標，政府因而有需要重新審視招標制度，例如採取「滾動式招標制」，發展商可在正式招標前一至兩周遞交意向並繳付訂金，入標後設5日時間互相競投，增加內部透明度，減低發展商風險，相信有助改善流標和慣性低價出標的情況。

地皮上周截標時共接獲3份標書，入標財團除新地外，還有長實及鷹君信置合組的財團。測量師當時已經因應近期接連有地皮流標，相繼下調地皮估值，估值介乎56.4億至109.7億元，每呎樓面地價約3,700至7,200元。地皮去年估值曾達到182億至228億元。

旺角洗衣街與亞皆老街交界商業地資料

地段	九龍內地段第11273號
地盤面積	12.42萬方呎
可建樓面	152.41萬方呎
中標財團	新地
成交金額	47.29億元 (每呎3,103元)
市場估值	56.4億至109.7億元 (每呎3,700元至7,200元)
招標條款	須建政府社福設施、數條行人天橋、公共交通交匯處、過境巴士車站、公眾停車位和公廁等設施，同時須要保留地盤內3棵榕樹

新地郭炳聯：非常高興

香港文匯報訊（記者 曾業俊）新地主席兼董事總經理郭炳聯昨日回應指，非常高興投得旺角洗衣街商業項目，是次投地是集團對香港前景投下信心一票。

建九龍地標 2030年落成

他說，項目樓面達152萬方呎，樓高達320米，將打造成為九龍區全新地標和商業零售中心，亦是繼集團的環球貿易廣場（ICC）後全九龍第二最高的地標式商業大廈，並會興建連接旗下旺角東站新世紀廣場MOKO的行人通道，發揮協同效應。連同新世紀廣場的120萬方呎樓面，兩個項目合共提供超過270萬呎商業樓面，將成為旺角最大型的地標式寫字樓商場組合，更是中九龍的商業、零售購物和旅遊消費核心。

設公交交匯處 擁800車位

他補充，項目預計2030年落成，除提供甲級寫字樓、商場和樓上零售店舖，頂層將設區內唯一公眾觀景台，以及大量綠化休閒空間，商場地面將設3萬呎戶外廣場。項目更設公共運輸交匯處以及優化行人及車路安排，並接駁東鐵旺角站與項目周邊行人天橋網絡。項目亦會提供800個車位，連同新世紀廣場約400個車位，共提供約1,200個車位。

是次旺角商業地皮，位於洗衣街與亞皆老街交界，前身是水務署大樓及食環署辦公室。

KOKO ROSSO次輪沽出134伙

◆KOKO ROSSO售樓處門外排起長長人龍。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府取消口罩令後首個推售新盤反應理想，累收6,638票、會德豐地產旗下藍田KOKO ROSSO昨晚7時進行次輪銷售160伙，大批準買家約一小時前經已排隊等候登記，令售樓處所在的尖沙咀港威大廈第2座之大堂出現人龍，龍尾更延伸至海港城商場門外。消息指，截至昨晚11時售出134伙。短短6日該盤售出282伙。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，該盤於開售不足兩小時已售出81伙，套現逾6.5億元，當中有大手客人斥資約2,000萬元購入6座15樓C及D室相連單位，短期內會公布第三輪銷售安排，價錢將有一成調整空間。昨晚發售單位包括21伙一房（開放式廚房）單位、93伙兩房連開放式廚房，以及46伙兩房梗廚單位，面積271至477方呎，折實價583.7萬至967萬元，折實呎價17,407至22,642元。

NOVO LAND第2B期收逾8000票

另一邊廂，新地旗下屯門NOVO LAND第2B期於本周六(4日)發售首輪352伙，今晚截票。新地代理總經理陳漢麟表示，該盤截至前晚累收逾8,000票，超額逾21倍，當中大手客及三房戶的A組佔20%，內地客入票數目亦比1期多，昨日起至3月11日將於屯門V City商場進行路演。

Bal Residence雨後計劃月內售

至於麗新及市建局合作的觀塘Bal Residence首張價單56伙自上周五起收票。麗新發展高級副總裁潘銳民表示，已錄約1倍超額登記，大部分為換樓及分支家庭客，最快月內加推及開售。該盤夥拍經絡按揭為買家提供H按優惠，成數最高九成， 按息全期低至H+1.3%，上限低至P-2.5%，回贈高達2.3%，特享高存息戶口，年期最長30年

其他上車盤亦部署出擊。星星地產主席及首席執行官陳文輝表示，元朗雨後計劃下周公布首張價單，將不少於67伙，涵蓋開放式至三房，最快本月內開售，定價將是有競爭力的「雨後陽光價」，預料約八至九成單位受惠新首置印花稅階。

星星地產銷售及推廣董事總經理廖漢威補充稱，項目定位為鐵路盤，定價會參考九龍及新界的鐵路沿線一手項目。

飛揚2期擬下周上載樓書

長實與新地合作的屯門飛揚第2期部署月內推售。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，該盤或下周上載售樓書，很大機會本月內開售，相信大部分單位受惠新稅階。

據介紹，飛揚2期涉及2座大廈，提供400伙，其中一房連開放式廚房單位，面積263至284方呎，佔220伙；兩房梗廚單位，面積462至485方呎，佔140伙；三房一套連儲物室，面積722方呎，佔40伙，預計關鍵日期為2024年12月。

利奧坊・壹隅周日售15伙

貨尾盤繼續加推清貨，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，利奧坊•壹隅加推88伙，包括開放式至兩房戶，面積209至405方呎，折實價459.17萬元起，折實呎價20,626元起。該盤周日(5日)將發售15伙，面積209至405方呎，折實價459.17萬至1,011.35萬元，折實呎價21,844至24,972元。

3月新盤最新部署及情況

樓盤	部署及情況
藍田 KOKO ROSSO	昨晚次輪推售160伙，沽出最少134伙
屯門NOVO LAND 第2B期	今日截票，本周六開售首輪352伙
觀塘Bal Residence	首張價單56伙已超額登記1倍，最快月內加推及開售
元朗雨後	下周開價，首批至少67伙，月內推售
屯門飛揚第2期	下周上載售樓書，月內推售

製表：記者 梁悅琴

北上置業查詢增 中原擬擴軍500人

香港文匯報訊（記者 黎梓田）內地與香港恢復全面通關，經貿活動、資金流轉快速恢復，港人北上置業潮再現。中原地產昨日舉行記者會表示，在醞釀通關時，該行接獲港人北上置業的查詢每周約20個，復常通關後急增至約100個，相比封關時「零查詢」明顯反彈。為迎接新機遇，香港中原及深圳中原聯手舉辦「深圳購房節」，本月（3月）正式啟動，相關團隊將按市況擴大規模，短期內或增聘500名代理。

本月啟動「深圳購房節」

在「深圳購房節」上，該行將把大灣區樓盤推介予港人，並安排大巴接送北上實地視察等，已與9個深圳發展商合作。中原集團行政總裁施俊嶸表示，該行亦已整裝待發，在各大城市均有團隊，有信心能應付需求。又指，現時無持牌代理未有受到監管，認為政府監管尚有改善空間。

中原地產(中國內地)副總裁兼深圳中原董事總經理鄭叔倫表示，據深圳市住建局披露，2022年深圳一、二手住宅合計成交約5.6萬套，其中一手成交34,441套，二手21,701套，比2021年同期少四成，創15年新低。樓價方面，中原大灣區指數於2022年全年下跌8.3%，當中深圳錄雙位數跌幅，共12.1%，跌幅第二大。

去年踏入下半年後，樓市調控政策開始轉向，各地方陸續出台鬆綁政策，取消限購、取消限價、取消限貸等聲音此起彼落，唯獨深圳一直按兵不動。其他金融措施推出救市，減息、降準，特別是鼓勵銀行對房企借貸，挽救房企意圖非常明顯。鄭叔倫認為，2023年絕對是一個值得期待的年份。

◆中原地產已與9個深圳發展商合作，啟動「深圳購房節」，活動包括安排大巴接送港人北上實地視察等。