

沙田小瀝源宅地收11標書

投資額細配套理想 業界料流標機會低

近日港股回升加上經濟氣氛好轉，發展商買地意慾增加，有利小型地皮承接。位於沙田小瀝源順圍的沙田市地段第623號住宅地昨午截標，預計可建約280伙，屬本財年第一季唯一推出招標的住宅地，地政總署昨日公布，共載收11份標書。該地估值介乎約4.7億至7.8億元，相當於每呎樓面地價約3,000至5,000元，業界認為地皮規模及金額較細，預料流標風險不大。

◆香港文匯報記者 黎梓田、實習記者 劉奕辰

地政總署公布，沙田小瀝源住宅地共載收11份標書，包括鷹君、中信泰富、長實、信置、中國海外、招商局置地等。其中，信置表示今次屬獨資競投。

長實交標書 擬增香港土儲

長實集團物業投資及估價部首席經理陳文偉表示，集團昨日入標小瀝源地皮之餘，同時有就市建局啟德道/沙浦道項目已遞交發展意向書。長實又指，只要價錢合適，定必繼續於香港購置土地發展新項目。

遠東發展地產總裁方文昌表示，集團昨有入標競投小瀝源地皮，並於較早前就市建局九龍城項目投交意向書。他又指，小瀝源地皮位置及可建樓面均適宜，認為現時是合適時機為集團增加土地儲備。

高力估價及諮詢服務主管周若瑜表示，小瀝源地皮規模較小，但區域配套成熟，也是近年稀有推出的住宅地皮，對特別是中小型發展商而言，有一定的吸引力。是次項目為樓市「撒辣」後，政府首幅招標官地，具有一定啟示後市的指標性，環顧發展規模、牽涉金額及吸引度，相信流標機會不高。就地價收入而言，截至今年6月，本年度批地及其他補地價收入預計為42.2億元，較去年同期的218.8億元按年大幅減少近八成，相信政府全年要達到收入目標有一定挑戰。

高力香港研究部主管李婉茵補充，根據房屋局最新數字，截至2024年第一季，私宅市場已落成但仍未售出單位高達2.11萬伙，按年上升20%。在一手供應庫存充足的情況下，預計發展商出價會趨向保守。

萊坊執行董事、大中華區估價及諮詢部主管方耀明估計今次地皮樓面地價每呎3,000至5,000元，總價4.7億至7.8億元。他指，

雖然樓市「撒辣」後曾經有過一段小陽春，但未見成交呎價大幅攀升。而地皮位置在新界區來說算是不錯，近屯馬線鐵路，規模不算太大，但始終現在發展成本及財務成本不高，預計發展商入標價未必太過進取。

積極投標反映有信心去庫存

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，地皮比較接近現有的工業區，居住環境不可以說是滿分，但基建和配套還是相當理想。又估計發展商入標的原因，是希望以低價購得土地，這也反映他們對市場的正面看法，至少不是完全沒有興趣。雖然目前一手庫存高，但發展商們依然有信心在短期或中期內消化這些庫存，所以才積極投標。

根據資料，小瀝源住宅地地盤面積約26,103方呎，最低三層可作商業用途，最高樓面15.66萬方呎，住宅單位設有至少280方呎的限呎條款，預計可建約280伙。此外，中標者需興建有60個名額的長者日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊處所及停車場，相關面積可獲豁免。同時，亦要興建提供50個車位且不可拆售的公眾停車場，如設於地庫，相關面積可獲豁免。項目發展期止於2030年3月31日。

市建九龍城項目獲30意向書

此外，市區重建局九龍城啟德道/沙浦道發展項目昨日合共接獲30份意向書，包括長實、華懋、英皇國際、帝國集團、中國海外、鷹君、富豪酒店、保利置業和遠東發展等。項目佔地約5.71萬方呎，可建樓面約51.41萬方呎，預計提供約810伙住宅單位。業界對該用地的估值約20.6億至41.1億元，每方呎樓面地價估值約4,000至8,000元。



長實代表入標



中國海外代表入標



沙田小瀝源源順圍住宅地資料	
地段	沙田市地段第623號
地皮面積	26,103方呎
可建樓面	156,616方呎
估計地價	4.7億至7.8億元 每方呎3,000至5,000元

資料來源：美聯測量師行及市場資訊



◆華懋蔡宏興表示，集團對另一幅季內推出的小瀝源住宅地感興趣。
香港文匯報記者梁悅琴攝

未有入標

華懋：對大型項目較感興趣

規模較細，但昨有就市建局位於九龍城啟德道/沙浦道發展項目提交意向書。

就市建九龍城項目交意向

蔡宏興解釋指，集團對大型項目比較感興趣，如港鐵東涌東站項目等，由於源順圍住宅地規模較細，故集團並沒有入標，但樂見入標反應不俗。他又透露，集團反

而對政府季內推出招標的另一幅同屬小瀝源的沙田圍路與小瀝源路交界住宅地感興趣，該地預計提供570伙。

另外，華懋昨有就市建局九龍城項目提交意向書，蔡宏興指入標與否，仍要看日後其公布的招標條款而定。

展望本港樓市前景，他認為，香港樓市經歷了不同的周期，只要對香港前景有信心，物業仍是一個好投資。而政府預期今年本港經濟增長仍有2.5%至3.5%增長，相信樓價不會繼續向下。當利息真正回落時，市況會回穩，估計明年息口會加快回落，樓價會穩步上升。

長沙灣西貢2盤或年內登場

他表示，集團於下半年將繼續發售何文田站第一，而長沙灣東京街住宅項目及西貢蠔涌住宅項目快進入現樓階段，有機會今年下半年或明年年初推出市場。

柏蔚森I今開售 收票超逾25倍



◆柏蔚森I首輪銷售的198伙連日來收票反應理想，累收逾5,150票。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界夥拍遠東發展合作啟德跑道區柏蔚森I連日來收票反應理想，並在昨午2時截票，統計累收逾5,150票，按今天首輪銷售198伙計，超額登記逾25倍，屬啟德前跑道區首輪超額認購最高項目。另外，該盤3伙天台特色戶將於今日同步以招標發售。

386萬元起 最多可購9伙

據代理透露，隨着美國剛公布的通脹數據及股市表現，市場對減息預期再度升溫，加強用家入市信心之餘，預料有機會

吸引更多已入票客人選購多於一伙作投資收租之用。又指，自開放示範單位後，各準買家對海景三房及兩房單位反應最為熱烈，當中不少分支家庭、高端人才和專業人士屬轉租為買類別。

該盤今日價單發售的198伙，涵蓋35伙一房戶，142伙兩房戶及21伙三房戶，折實價386.4萬至1,122萬元，折實呎價16,008至20,406元。銷售時將分成S、A及B組，其中S組買家最少購買3伙，最多可購9伙；A組買家可購最少1伙指定單位，最多可購3伙；B組買家可購2伙。

黃金海灣·意嵐收逾2600票

另一邊廂，旭日國際旗下屯門青山灣黃金海灣·意嵐於本周一以折實平均呎價9,988元公布首張價單共139伙後，本周三開始收票，截至昨午6時30分，共收逾2,600票，超額登記逾17倍。

上嵐擬短期上載銷售安排

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮

表示，屯門上嵐日前修訂價單以「屯門都會快閃價」（減價逾45%）盡推項目最後33伙一房戶，自公布更新價單起項目錄得逾1,500人次參觀，不少為年輕上車一族及投資人士。鑑於市場反應熱烈，集團計劃短期內上載銷售安排。上述33伙一房戶，面積約265至290方呎，折實呎價9,800元至11,435元，折實入場價279.3萬元起。

麗新高級副總裁潘銳民表示，集團夥市建局合作觀塘Bal Residence正推出頂層29樓C室天際特色單位招標，7月31日截標，單位面積793方呎，三房雙套間隔，內置樓梯連接464方呎天台，買家享車位認購權。

新盤成交方面，佳明集團旗下青衣明翹匯昨以1,707.5萬元售出面積807方呎的1座30樓A三房單位，折算呎價21,159元，創項目分層單位成交價新高。據悉，買家為西九龍換樓客。此外，九建旗下薄扶林道63 POKFULAM以5,422.2萬元售出第1座32樓B室頂層連天台特色單位，面積1,291方呎，呎價4.2萬元，另連58方呎平台和796方呎天台。

納米及先進材料研發院 年內深圳河套設點

香港文匯報訊（記者 胡永愛）以「功能高分子材料的創新之路」為主題的納米及先進材料研發院（下稱「NAMI」）專題研討會昨日在香港科學園深圳分園舉行。「此次活動中，NAMI分享最新的研發成果和技術應用，展現納米技術在推動大灣區創新發展中的重要作用。今年內NAMI將入駐深港科技創新合作區（以下簡稱「河套合作區」）深圳園區，希望在這裏結合高科技企業、政府支持，形成完整的產學研生態圈。」NAMI首席技術總監劉晨敏表示。

近兩三年，NAMI的業務正在向粵港澳大灣區其他城市擴張。「深圳有很多高科技企業，我們希望以河套合作區為起點，輻射至全深圳，甚至全大灣區城市，形成一個完整的產業生態圈。」劉晨敏介紹，NAMI每年大概會做50個科研項目，每個項目約2年時間完成，圍繞着建築、電子、電池、環保、能源、保健等熱門領域展開。「另外，隨着國家『十四五』規劃的政策實施，粵港澳大灣區發展迅速，有着更廣闊的市場和更大的發展潛力，這為NAMI提供了更廣闊的舞台。」

港企期待多了解 推動升級轉型

塑膠用微孔發泡粒子、斥菌衛浴設備、防污微生物刺穿技術、用於潮濕表面黏合的仿有機硅密封膠……活動現場展示NAMI各項研發成果與技術應用。現場參加活動的100多名來自大灣區各個城市的輕工業企業家與致勃勃地了解各先進技術與研究成果。

嘉瑞集團與NAMI合作的斥菌聚乙稀樹脂塑料參與展示，並在日內瓦國際發明展獲金獎。獲得金獎項目「不含生物殺傷劑的斥菌塑料」，嘉瑞與納米未來將加快科研步伐，將技術充分拓展到醫療衛生領域。

「現在要打造新質生產力，我們傳統製造業企業必然面臨升級轉型。」香港創新科技及製造業聯合總會(FITMI)主席、嘉瑞集團主席李遠發表示，此次參與活動的多是在內地辦廠的港資企業，他們很多是第一次來到深套合作區深圳園區，也希望了解這裏的未來規劃與政策。



◆眾多在內地辦廠的港資企業參與活動，了解NAMI最新的研究項目。
香港文匯報記者胡永愛攝

CCL連跌4周 港島高位跌逾三成

CCL及各區樓價指數與高位時比較					
指數	CCL	港島	九龍	新界東	新界西
最新數字	141.24	137.42	141.09	153.11	130.78
與自己歷史高位比較*	-26.1%	-31%	-25.7%	-26.6%	-27%
與去年CCL高位比較**	-16.1%	-20.1%	-15%	-15.1%	-15.4%
今年計	-4.06%	-5.66%	-0.49%	-5.08%	-5.23%

*CCL為2021年8月8日；港島為2019年6月30日；九龍為2021年9月5日；新界東為2018年8月26日；新界西為2021年9月26日。
**2023年4月9日數字

香港文匯報訊（記者 黎梓田）反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報141.24點，按周跌0.4%，連跌4周共

2.27%，是反映6月22日屯門新盤首輪銷售當周市況。其中，港島樓價已率先跌超過三成，較歷史高位跌幅達31.03%。中原分析指，月內CCL將跌至140點水平。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，CCL跌穿「撒辣」前143.02點低位後，現時距離目標140點只差1.24點或0.88%，相信月內將會達到。本周CCL創近8年(405周)新低，重返

2016年10月初的水平，今年累跌4.06%，與2021年8月191.34點歷史高位比較則跌26.18%。事實上，八大樓價指數與自己歷史高位相比，港島樓價已率先跌超過三成，跌幅達31%，跌幅最少的為大型單位指數，跌24.8%。

楊明儀又指，屯門黃金海灣·意嵐首張價單折實平均呎價創同區8年新低，今日啟德新盤首輪價單銷售198伙，上述消息對本地二手樓價影響將於8月上旬公佈的CCL開始反映。

周末預約睇樓創「撒辣」新低

至於預約睇樓方面，美聯物業分行統計本周末(7月13日至14日)15個指標屋苑預約睇樓量錄得約421組，較上周回落約3%，是樓市「撒辣」以來新低。