

屯門限量地搶手 七財團入標競逐

新勾地表公布後，屯門掃管笏「限量」地昨天截標，在事前看淡下，意外地吸引7家財團競逐，反應超乎預期，但市場人士認為標書多不代表出價勇猛，加上地皮有斜坡的先天缺陷，不排除有發展商抱「偷雞」心態執平貨，料地價無驚喜，但可作為勾地表內8幅屯門住宅地的指標。

本報記者 林惠芳

儘管下年度勾地表中，新界區地皮佔比多達80%（37幅），當中8幅位於屯門區，為將軍澳後另一個供應重鎮，但屯門掃管笏巨型「限量」地，招標反應依然踴躍。發展局發言人指出，當局合共接獲7份標書。

大型發展商主導

這幅屯門掃管笏青山公路地皮佔地72.2萬平方呎，劃作「住宅（丙類）」用途，按地積比率1.3倍計算，可建總樓面面積約93.9萬平方呎，地盤限制發展住宅單位總數不得少於1100伙。

鑑於地盤規模較大，市值逾20億元，所以入標財團以大型主導，包括長實（00001）、新地（00016）、嘉里（00683）、信置（00083）、恒地（00012）、新世界（00017）及中國海外（00688）。新世界發展總經理陳觀展表示，集團以獨資方式競投掃管笏「限量」地，他認為地皮環境幽美，毗鄰著名國際學校，所以入標參與競投，惟地皮位於供應較多的屯門區，交通亦不算便捷，坦言出價將會反映其不足之處。

中國海外董事總經理游偉光、以及新地代理執行董事雷霆亦分別指出，集團今次以獨資方式競投掃管笏用地。

未有人標的發展商認為地皮先天不足，背後有石屎大斜坡，要在斜坡上起高、中及低密度的樓房非常考功夫，亦涉及相當複雜的建築技術，加上地盤種有2000棵樹，移植搬運相當費時，直接拉高建築成本，地皮身價大打折扣，故未有人標，況且未來供應選擇不乏，無必要濫買地皮。

出價保守或低20%

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示，掃管笏地皮招標反應比預期理想，惟早前截標的荃灣西站（五區）城畔亦錄8份標書，最終僅以低價批出，灣畔接獲4份標書更流標收場，所以不排除今次發展商以低價入標，以博在淡市下「執平貨」，務求測試政府心目中底價，他估計，掃管笏地皮每呎市值約3500元，惟新界區未來供應漸升，發展商出價比較審慎，不排除地皮造價較其估值低10至20%。

韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，外圍市況不穩，政府對地價的評估亦轉趨保守。不過，鑑於地皮南面為咖啡灣及黃金海岸，其市值不會太差，估計達31億元，每呎地價約3300元。被問到地盤涉及的工程技術問題，他說，地盤內的樹林普遍分布斜坡附近，牽涉移植的樹木不多，加上地基已近乎平整，條件不算太差。

不過，有測量師指出，該地皮為「限量」，更涉及噪音及山泥傾瀉等問題，面對勾地表內多達8幅屯門用地，合共超過5.6公頃，當中2幅位於掃管笏，難免削弱其吸引力。綜合測量師意見，地皮估值介乎22億至33.8億元，每呎樓面地價2341元至3600元。



屯門掃管笏地皮共獲7份標書，反應踴躍

18財團爭嘉咸街項目

新勾地表市區土地匱乏，發展商積極透過市區重建吸地。市建局位於中環卑利街及嘉咸街的地盤B項目，昨天截收意向，合共接獲18份意向書，反應踴躍，幾乎各路發展商均報名參與。

據了解，已提交意向書的發展商包括長實（00001）、會德豐地產、嘉里（00683）、新地（00016）、恒地（00012）、英皇國際（00163）、新世界（00017）、中國海外（00688）及泛海（00129）等。當中，嘉里及英皇均表示以獨資方式發展該項目。

市建局表示，該局董事會轄下的一個選選小組將挑選合資格的機構，然後邀請他們投標，預

計招標工作短期內展開。

美聯測量師行董事林子彬表示，中環卑利街及嘉咸街項目共接獲18份意向書，反應相當理想，可見發展商對具發展潛力的優質地皮仍然渴求，對於早前一些地皮招標反應未如預期理想，只屬個別情況，並未能反映整體後市。

中環卑利街及嘉咸街商住重建項目，合共由3個地盤組成，劃分為A、B及C期發展。當中，首期發展的地盤B位於卑利街、結志街及嘉咸街交界，佔地約18191平方呎，落成後可建總樓面面積約19萬平方呎，預計提供約177個住宅單位，另設零售樓面約3.2萬平方呎，同時亦會

嘉咸街地盤B資料

地盤面積	18191平方呎
地積比率（約）	10.53倍
可建樓面	19萬平方呎
提供單位	177伙
意向書數目	18份
遞意向發展商	長實、嘉里、新地、恒地、英皇國際、新世界、中國海外、會德豐地產及泛海等。

提供公眾休憩空間。

綜合測量師意見，上述地盤B項目估值約17.23億至28億元，每呎樓面地價約9068至1.47萬元。

50屋苑睇樓量急升20%

財政預算案末有新招辣招遏抑樓市，適逢近日股市造好，雙重利好消息刺激下，用家入市信心增強，於是四出睇樓，帶挈周末二手預約睇樓量大幅上升。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有2275組客戶預約在本周末參觀單位，數量較上周末急升20%，其中藍灣半島睇樓量更急升1倍。

客源方面，在市況明朗化下，上車客及換樓客入市意欲提升，兩類客源預約睇樓比率分別按周上升1.1及2.3個百分點，至21.7%及32.0%。

按地區劃分，港島、九龍及新界三區周末預約睇樓量全面報升。港島區方面，9個指標屋苑共有460組客戶預約在周末睇樓，較上周末急升26%，其中小西灣藍灣半島睇樓量急升1倍最厲害，鯉魚涌太古城及康怡花園、鴨脷洲海怡半島睇樓量分別增加20%至33%不等。

利嘉閣地產太古城智星閣分行經理龔彥峰指出，隨著農曆新年完結及利淡消息消化，加上新財政預算案措施令不少中產人士受益，間接增強他們的入市信心，近日太古城的睇樓活動亦漸見活躍，睇樓量按周上升20%，相信在市況明朗化下，屋苑下周的成交料可顯著回升。

九龍區20個指標屋苑共有960組客戶預約在周末睇樓，較上周末增加19.3%，荔枝角美孚新邨、將軍澳新都城、九龍灣淘大花園及德福花園、紅磡黃埔花園睇樓人流上升15%至60%不等。

新界區21個指標屋苑共有855組客戶預約在周末睇樓，較上周末增加18.8%，其中沙田第一城、沙田中心、馬鞍山新港城、深井碧堤半島及天水圍嘉湖山莊，睇樓量增加20%至50%不等。

華置2.1億統一南里業權

在港島西鐵線帶動下，發展商爭購西區舊樓「肥肉」，而甚少涉足併購的華置（00127）也來分杯羹，昨日成功以底價2.165億元統一堅尼地城南里與山道業權，計劃重建1幢28層高商廈，料4年後落成物業呎價可逾萬元。

華置銷售及租務部經理陳詩韻表示，上址收購工作超過10年，昨日終可透過強拍一統江山，計劃上半年內折樓動工，初步估計住宅部分地積比率可達8倍，但仍未就發展圖則向當局遞交，預料物業可於4年後落成。

華置一統業權的地盤位於香港南里1號及山道34號，坐落於堅尼地城南里與山道之交界，總地盤面積約4292.5方呎，上址建有57

年落成的7層高商住舊樓。上述物業獲規劃為「住宅（甲類）」用途，可供發展的住宅地積比率約為8倍。

英皇區內進收成期

自從西隧落成後，西區一帶物業造價節節攀升，加上港島西鐵線效應，多間發展商先後於該區獵地，會德豐地產、英皇國際（00163）、九建（00034）、恒地（00012）、新地（00016）及新世界（00017）積極於區內插旗，其中播種多年的英皇已有收穫，早前出售維壹價量兼備，平均呎價高達1.5萬元以上，系內同區的長嘉工業大廈亦安排年內開賣，英皇揚言意向呎價2萬元。

嘉里兩年前開售的繙城峰，面積近3000方呎的連泳池單位，呎價3.1萬元更創下該區的新高紀錄，可見西區物業潛力無限。

會地最快月內推



過去兩年四處播種的會德豐地產，今年逐步踏入收成期，年內計劃推售西環 Lexington Hill 及太子道西兩項目，前者最快可於月內出擊，6伙特色戶意向呎價超過3萬元，圖挑戰區內新高。

Lexington

會德豐地產市務部助理總經理何詠儀表示，年內籌備推售兩個住宅項目，其中西環石山街11號 Lexington Hill，除於集團總部會德豐大廈設有展覽廳擺放模型外，並特別於卑路乍街100號搭建售樓處準備就緒，為標榜集團樓盤一向走高貴路線，售樓處外形參照名牌LV概念，而樓書亦趕印當中，最快可於月內開賣，該盤總共104伙，面積700至1000呎，另有6伙特色戶，包括2伙複式、1伙相連及3伙花園平台單位，其中平台單位各擁1000多呎平台花園，其中面積一律2000呎以上。

市場人士表示，參考同區最新造價，英皇集團的維壹平台呎價達1.5萬元，特色戶高達2萬元，市場估計 Lexington Hill 標準戶呎價可達1.5萬至2萬元，入場費約1000萬元；而特色戶如頂層複式坐擁無敵全海景，又位於將來港鐵西港島線核心，料呎價可達3萬元，入場費約6000萬元，該盤總樓面約10萬方呎，初步預計市值可達15至20億元。

另太子道西211至215C，鄰近加多利山畔，部署下半年出擊，該盤總共66伙，清一色主攻大單位，標準戶型面積1500至2000方呎，3及4房隔局，另有4伙約3000方呎特色戶。



▲藍灣半島睇樓量急升1倍

樓價升勢乏力周跌0.29%

反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）及中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass），連升兩周後再上乏力，而且更掉頭回落，分別報94.47點及91.91點，按周同跌0.29%。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，CCL及CCL Mass結束兩周的輕微反彈，同步下跌，意味油麻地御金、國峯推售熱潮帶來的樓價升勢中止。

農曆新年前，樓市持續冷靜，樓價處於調整期。近17周，CCL及CCL Mass分別累跌5.34%及4.95%。2012年2月1

日政府宣布財政預算案，房屋政策沒變，額外印花稅繼續。預算案對本港樓價的影響，有待三周後（2月24日）公布的CCL才開始反映。CCL最新報94.47點，CCL Mass最新報91.91點，按周跌幅均為0.29%。分區大型屋苑指數方面，新界東及新界西樓價指數均錄得下降，按周跌幅接近2%，可見新界樓價跌勢有加快跡象，拖累整體樓價下降。新界東及新界西指數最新報88.46點及75.30點，按周下降1.93%及1.88%。而港島區及九龍區分別報103.34點及92.05點，按周上升0.17%及0.98%。