

# 九肚豪宅地批出 成價超預期上限

## 永泰夥萬泰以15億高價奪得

政府辣招盡出，地價依然有升無跌。「雙辣招」後首幅截標的沙田九肚第56A區B1地皮，獲永泰(00369)夥萬泰牽頭財團再下一城，以14.67億元取得，折合每呎樓面地價達10302元，創區內樓面地價次高，也比市場預期上限的每呎一萬元為高。而過去2年大小通吃的信置(00083)，則以14.55億元撼贏13對手奪得西貢限量地，每呎樓面地價5840元符預期。

本報記者 林惠芳

永泰夥萬泰擊敗其餘9組財團，以近14.67億元投得的九肚第56A區B1地盤，為區內第4幅推出的用地，該地可建樓面約14.24萬方呎，位於九肚山頂，屬於麗坪路的末端，享有優越地理景觀，惟受到買家印花稅(BSD)措施影響，測量師對豪宅地皮估值較保守，最高料每呎不足1萬元。

### 每呎樓面地價屬區內次高

不過，BSD措施似乎沒有削弱地產商對豪宅地的興趣，永泰及萬泰牽頭財團今次以每呎樓面地價10302元奪得B1地皮，不僅較該財團去年8月摘下的同區B3及B4地皮高出近8%，更創沙田區用地樓面呎價次高紀錄，僅次於去年5月由資本策略(00497)以每呎10551元投得的B5地盤。連同今次，該財團在九肚第56A區已取得2幅用地，合共涉及46萬方呎樓面。

萬泰集團總經理周國材表示，很高興再次投得九肚豪宅地，今次萬泰與永泰各佔項目的35%權益，餘下30%權益則由非地產界投資者持有，比例跟去年投得的B3及B4地



▼西貢沙角尾地皮最少須興建240伙

皮完全一樣，鑑於項目的地積比率只有約1.5倍，所以計劃發展成低密度分層豪宅及洋房，惟現階段仍未有總投資額。

永泰地產營業及市務總監陳秀賢補充說，該地坐落九肚山頂位置，非常罕有，所以每呎地價比去年投得的B3及B4用地略高，初步估計，項目最快2015年推出市場發售，屆時每呎售價必逾2萬元，平均每呎售價約2.5萬元，而集團夥萬泰財團已取得區內2地，可以發揮協同效益，相信2個豪宅項目可以在2015年緊接上台。

今次已經是萬泰第3次投得區內地皮，該集團早於2011年夥信置及嘉里(00683)以55億元拍賣投得區內首幅地盤，鑑於該地屬於限量地，所以每呎地價僅5332元。

早前測量師估計這幅位於九肚山頂的B1地皮，成價介乎12.82億至14.2億元，可

見是次成價為稍超預期。

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚表示，政府推出辣招後，九肚B1地皮仍以高價批出，反映在各國放水兼通脹壓力之下，政府BSD措施對豪宅地價影響不大。

### 信置擊退13對手獲西貢地

另一幅獲財團熱搶的西貢沙角尾限量地，則由信置擊退13家對手以14.55億元投得，每呎樓面地價5840元，符合市場預期。信置發言人稱，公司今次以獨資方式投得上述用地。西貢沙角尾地皮鄰近大網仔路，地盤四周設有5至15米的非建築物地帶，最少須建240伙，可建樓面約24.9萬方呎。張翹楚表示，雖然該項目沒有海景，但交通便利，且區內地皮供應較罕，預計落成後每呎售價約1萬元。



△沙田九肚第56A區已批出4幅住宅地皮

## 九肚及西貢住宅地資料

九肚56A區B1	地皮	西貢沙角尾
10份	標書數目	14份
14.67億	地價(元)	14.55億
10,302	每呎樓面地價(元)	5,840
142,386	總樓面面積(方呎)	249,133
永泰及萬泰牽頭財團	中標發展商	信置

## RICS獻計短中長線增供應

大型地產商「食滯」買地出價手緊，中小型地產乘勢崛起高價搶地，調控樓市辣招盡出樓價仍反映土地供應仍不足，英國皇家特許測量師學會(RICS)向政府獻計，透過短、中、長期三線增加土地供應，並向行政長官呈交，期望施政報告能解決香港市民的房屋需求的同時，亦可增加商業房地產的供應。

短期而言，該會建議利用商業區內政府的空置或臨時佔用的地皮及建築物，包括政府、機構或社區用地，以應付房屋及商廈/商業發展的急切需求。除釋出土地予商廈，搬遷政府部門辦公室亦可減低營運成本，令區內發展更趨平衡，同時能加快政府設施的現代化。

該會亦稱，幾幅已空置多年或作臨時用途的政府、機構或社區及其他指定用途，而又適合興建住宅的用地，建議政府全面審視及檢討該些用地，以便興建住宅，且區內地皮供應較罕，預計落成後每呎售價約1萬元。

中期而言，該會認為特區政府可重設

類似上屆政府成立的發展機遇辦事處的部門，集中統籌市區內工業區的重建發展，提供一站式服務，從而加快重建進度。

與此同時，該會亦建議向舊工業業主提供政策或財務誘因，鼓勵業主重新發展物業作其他用途。此外，政府可考慮放寬合資格工廈的重建規例，以加快重建步伐。過程中亦可藉着在重建項目中，規定加入適量配套設施及綠化地帶，改善社區環境。

過去有多個將私人擁有的工廈改建成商用物業的成功個案，但牽涉的重建成本不菲，不符合成本效益，加上過程可能過於繁複，令業主卻步。因應私人擁有的工廈空置情況增加，RICS倡議在九龍東推行試驗計劃，將部分空置的工廈改建成公共屋邨，惟試驗計劃可能需要相關規例配合。長期而言，RICS支持政府建立土地儲備，應付長遠需求。該會認為，須推出足夠地皮興建小型及中型單位，使大眾可以承擔樓價。

## 辣招後樓價指數僅豪宅跌

政府去年10月底推出「雙辣招」後，住宅樓價普遍仍升，唯升幅逐漸收窄，當中飽受BSD重擊的豪宅價格獨跌。據差估署數字，去年11月住宅樓價指數225.2點，按月微升0.7%，升幅為去年6月份以後4個月最少，其中豪宅樓價更按月錄得跌幅。

據差餉物業估價署最新數據顯示，去年11月住宅樓價指數按年升0.7%至225.2點，為連續10個月錄得升幅，首11個月累計升幅約24.4%，樓價比1997年高位多出30%，創1993年有紀錄以來新高。不過，受雙辣招影響，今次的樓價升幅是4個月新低，其中豪宅價格更出現下跌。

按各類住宅劃分，以面積400餘至700餘方呎的中小型住宅升幅最多，按月升0.9%至213.1點，其次為面積700餘至約1000方呎單位，樓價按年升0.8%，反觀最受BSD影響的逾1700方呎豪宅樓價獨跌，按月回落0.03%至269.2點，而且全月買賣不足20宗，導致個別優質單位成交扯高整體價格，其中九龍區逾1700方呎豪宅樓價指數更按月狂升69%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，截至去年12月，九龍灣得寶花園樓價已錄36.9%升幅，該屋苑去年12月份實用面積呎價達9949元。至於港島區細單位不少的大型屋苑南豐新邨，過去一年樓價升約36.2%，上月實用面積平均呎價為11180元。與此同時，九龍灣淘大花園去年亦上升約32%，另荃灣中心於過去一年升約31.2%，大圍金獅花園亦錄約30.4%升幅。

## 花園城實用呎價直追太古城

實用呎價一出縮水樓無所遁形，沙田屋苑花園城1個建築面積421方呎的細形單位，剛以299萬元易手，建築面積呎價7102元，但實用面積只得269方呎，實用率低至64%，屬屋苑罕見，實用面積呎價即時標高至11115元，相當誇張，實用呎價直追鯉魚涌太古城。

成交屬疏落的花園城錄得新鮮成交，即時暴露實用低的缺點。中原地產沙田河畔分行高級分行經理招錦昌表示，花園城2期雅苑連天台單位，建築面積421方呎，實用面積269方呎，屬兩房間隔，剛以299萬元易手，呎價7102元，實用面積呎價高達11115元，相當驚人。

原業主2002年初以72萬元買入，持貨約11年帳面獲利227萬元，單位升值約3.2倍。北角二線屋苑健威花園再錄呎價破萬元成交，健威花園C座中層1室建築面積507方呎，實用面積446方呎，2房間隔，剛以約513萬元易手，實用面積呎價11502元，建築面積呎價10118元創屋苑次高。業主2002年9月以138萬元購入，持貨10年帳面獲利375萬元或2.72倍。

美聯物業藍田麗港城灣畔居分行助理區域經理吳紹輝表示，麗港城2期29座高層H室，建築面積約932方呎，實用面積約748方呎，3房套房間隔，剛以創該類戶型的700萬元易手，建築面積折合呎價約7511元，實用面積折合呎價約9358元。據悉，原業主於2010年8月以約505萬元買入該戶，持貨至今轉手，賺幅約195萬元，物業期內升值約39%。

中原地產東涌區助理區域營業經理洪泉清表示，映灣園翠綠公司轉讓，映灣園5座高層A室，建築面積1274方呎，實用面積971方呎，3房套房間隔，享機場全海景，以790萬元公司轉讓形式沽出，建築呎價6201元，實用呎價8136元。原業主2010年尾斥548萬元以公司名義買入，持貨兩年帳面獲利242萬元，單位升值44%。

## 天晉II提價5%加推50伙

新地(00016)將軍澳天晉II旗開得勝打響頭炮，首輪50伙閃電沽清，發展商乘勝追擊加價3至5%加推第2批50伙，平均實用面積呎價13994元，平均建築面積呎價11018元，傍晚再推5伙平台特色戶，個別加幅達7%，最快周六賣；天晉賣得，連一直開賣只聞樓梯響的中海外(00688)九龍城龍苑終於出擊，據悉個別單位已獲預留。

### 新貨平均呎價11018元

天晉II首輪50伙以旋風掃落葉式售罄，昨午乘勝追擊首度添食50伙，單位分布1A、2B、3A及3B座，訂價1243.82萬至1664.96萬元，實用面積908至1097方呎，實用面積呎價13337至15177元，平均實用面積呎價13994元；建築面積1156至1371方呎，建築面積呎價介乎10435至11797元，平均呎價11018元。

該批同享首批送車位等優惠，以最低訂價的1A座7B室為例，建築面積

1192方呎，實用面積937方呎，訂價1243.82萬元，折實138萬元車位、建期提早120日還款減6%以及新地會會員減3%，折實後訂價1008.28萬元，實用面積呎價由原先13337元減至10670元，建築面積呎價由原先10435元減至8459元，仍然貼近二手市價。

該盤傍晚再加推第2批共5個平台特色戶，實用面積949至1004方呎，連281至575方呎平台，呎價14991至15990元；建築面積1186至1255方呎，呎價1.2至1.28萬元，個別較上一批平台特色戶加價約7%。

### 中海外龍苑最快下周賣

新地副董事總經理雷霆表示，前日推售的首批50伙廣受買家歡迎，迅速悉數沽清，套現逾6億元，加推的50伙單位微加價3至5%，安排周六發售，未來尚有10%加價空間。被問及樓盤熱賣是否辣招已化解，雷霆稱該盤暢銷因開價克制及屬合理市價，有助買

家及換樓客入市。新地代理助理總經理陳漢麟表示，該盤首輪買家40%來自港島區，另60%來自九龍及將軍澳區。

### 一號西九8.8萬現金招客

天晉帶動新盤氣氛，拖拉兩月仍未開賣的中海外的九龍城龍苑終於登場，市場消息稱，該盤1座低層3個單位已獲預留，建築面積呎價1.6萬元，該盤最快下周正式推出。至於九建(00034)夥市建局的旺角麥花臣匯已取



得入伙紙，最快春節後軟銷。

另一方面，長實(00001)不讓新地的天晉II專美，旗下一號、西九龍出招搵客。長實地產投資董事黃思聰表示，一號、西九龍出招欲批散新盤盤點，1300方呎4房單位買家每伙獲贈8.8萬元現金回贈，以售價每伙1200萬元計，優惠佔樓價不足1%，有關優惠只適用於港島東及九龍東住客，即日生效。該盤已沽逾110伙套近12億元，平均每伙售價1110萬元，平均成交呎價約1.4萬元，計月底前創優惠或加價。

## 荃立方商場四成舖取消交易

資深投資者尹柏權去年拆售並火速售罄的荃灣荃立方商場，因為圖則問題容許買家取消交易，結果有多達四成舖位買家決定離場。負責項目銷售的美聯旺舖承認，合共有82宗取消交易個案，但強調不涉及撻訂，業主

仍在考慮何時重推該批舖位。商場拆售熱潮仍未減退，但資深投資者尹柏權去年拆售的荃灣荃立方商場因圖則出現問題，有大批買家取

取消交易。市場消息透露，商場取消交易宗數多達82宗，佔商場206個舖位的四成，涉資估計逾2億元。負責項目銷售的美聯旺舖展家接受查詢時確認有關數字，但強調今次並不涉及撻訂。至於業主何時重推該批舖位，盧展豪稱可能「遲少少」，並表示業主仍在考慮中。

資料顯示，上月屋宇署批出荃立方的正式圖則，但部分舖位間隔及面積與去年中銷售時的資料有異。雖然本來僅有42個舖位受圖則出錯影響，但業主容許不受影響的買家取消交易，故實際取消交易的舖位遠較受影響舖位為多。

據了解，個別舖位業主因未能在正式成交前順利摸出物業，故順勢取消交易。例如商場一個單號舖位，建築面積58方呎，投資者去年5月以191多萬元購入，在11月時仍以叫價268萬元放盤，較購入價高四成，但舖位一直未獲承接，最終在12月初時減價至218萬元，業主最終在傳出圖則錯誤後取消交易。另外，同由尹柏權等拆售的尖沙

咀首都廣場，有業主將剛購入的舖位推出拍賣，舖位為首都廣場2樓215及216號舖，建築面積分別為64及62方呎，開價350萬及330萬元。據悉，該層舖位原先售價介乎每方呎3.3萬至5.5萬多元不等。

### 俊和標售匯八坊商場

另邊廂，發展商超市旺推售一直持有收租的商場。俊和(00711)委託第一太平戴維斯標售彩虹站上蓋「匯八坊」商場，下月8日正午截標。據悉，物業總樓面3.8萬方呎，每月租金收入110萬元，市場估值約3.8億元，回報約3厘。商廈方面，金鐘力寶中心錄得今年首宗成交，消息透露，該廈2座19樓02室，面積1936方呎，以呎價2.1萬元易手，涉4066萬元。原業主在2010年易手以2928萬元購入上址，兩年多賺1138萬元，升值39%。

另外，土地註冊處資料顯示，長實(00001)九龍塘安域道8號玉堡近日錄得20宗車位成交登記，每個158萬或168萬元，總涉資3210萬元。



△荃立方原址為新中聯國貨