大公報
責任編輯：邱家華
2019年2月16日　星期六

新地逾63億奪得 近市場預期上限

白石角宅地呎價6646元三年漲70%

儘管白石角被形容為新盤戰場，不過發展商對區內地皮興趣仍濃。新地（00016）繼2015年投得白石角科進路項目後，剛以逾63億元摘下同區優景里地皮，每呎樓面地價6646元為白石角第三貴，僅次於信置（00083）於2009年投得的逸瓏灣Ⅰ及Ⅱ期，創同區每呎樓面地價近十年新高。新地預算項目總投資120億元。

大公報記者　林惠芳

地政總署公布，新地以63.0938億元投得大埔白石角優景里與博研路交界住宅地，每呎樓面地價6646元，接近市場預期上限。

新地副董事總經理雷霆表示，公司非常高興投得地皮，項目景觀開揚，發展規模大，加上周邊的闊度足夠，容易設計各類型單位以迎合市場所需，預算項目總投資額約120億元。

每呎樓面地價僅次逸瓏灣

優景里與博研路交界住宅地皮，佔地約35.41萬方呎，可建樓面逾94.93萬方呎。據業界估算，地皮估值介乎52.2億至61.7億元，每呎樓面地價料約5500至6711元。地皮於上周五截標，只收到10份標書，包括新地、長實（01113）、恒地（00012）、會德豐（00020）、中信泰富、中海外（00068）夥信置財團等。

雖然入標數量未算踴躍，但地價卻有驚喜，今次優景里地皮每呎樓面地價達6646元，不但接近市場預期上限，更創白石角近10年新高，僅次於信置於2009年投得的逸瓏灣Ⅰ及Ⅱ期地塊，兩地每呎樓面地價分別爲7145及7284元。

新地對上一次投得白石角地皮，追溯至2015年三月，當時以34.8億元投得科進路地塊（現命名雲滙1及2期），項目分兩期發展，可建樓面共約90萬方呎，每呎樓面地價約3864元，今幅地皮樓面呎價較四年前貴逾七成。

白石角對上一次有地皮批出爲2016年7月，當時由信置以16.22億元奪得科研路一幅住宅地，樓面呎價3932元，相隔不足三年，今次樓面呎價亦飆近70%。連同今幅優景里地皮，白石角由2007年起累計批出12幅住宅地塊，每呎樓面地價介乎3300至7284元不等。

大埔白石角地皮資料

地點	大埔白石角優景里
地段	大埔市地段244號
用途	住宅（丙類）
地盤面積	逾35.41萬方呎
地積比率	2.68倍
可建樓面	逾94.93萬方呎
成交價	63.09億元
每呎樓面地價	6646元
買家	新地

大公報記者林惠芳製表

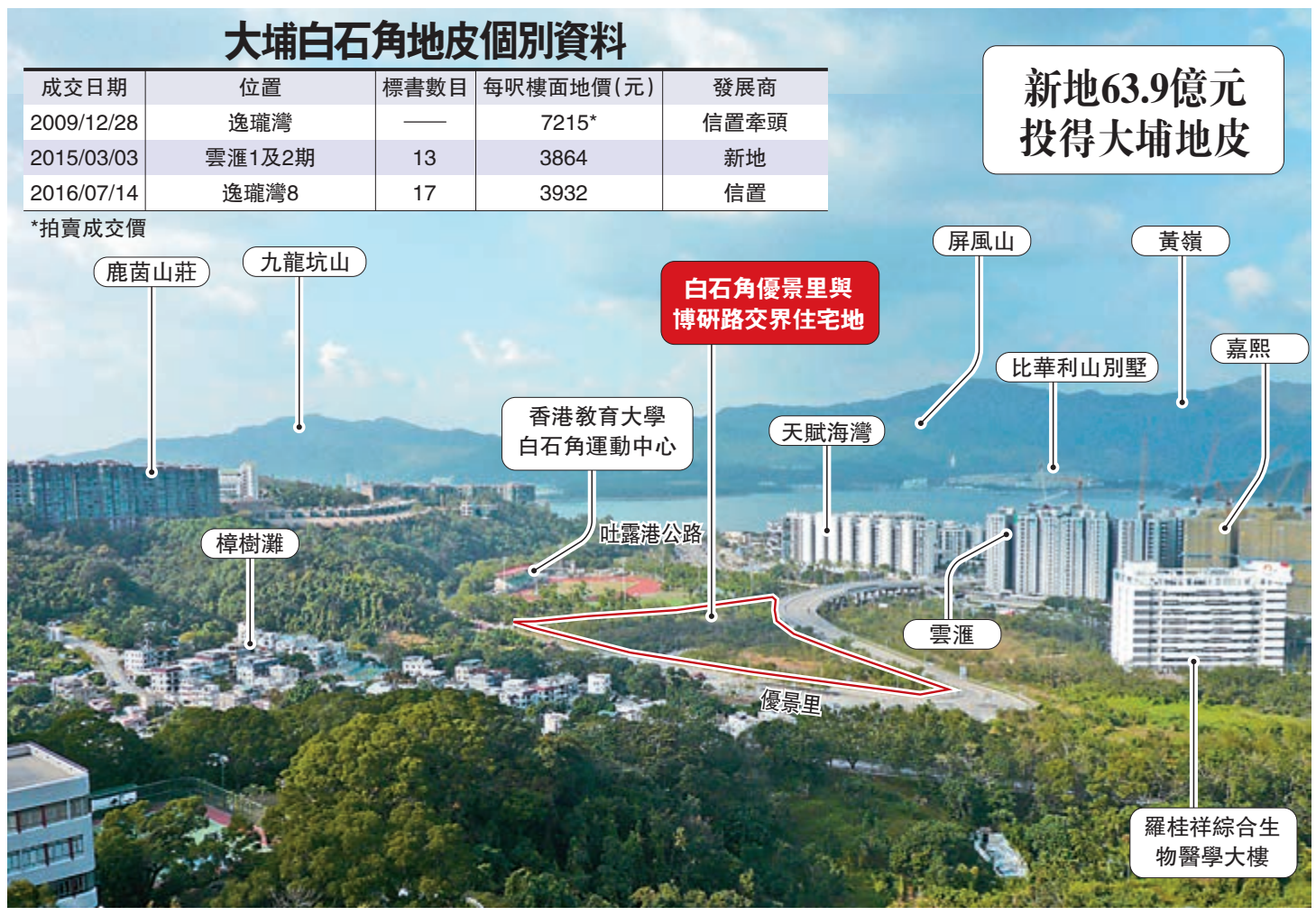
落成住宅呎價售約2萬

高力國際香港估價及諮詢服務高級董事鄭亥延指出，雖然今幅白石角地皮造價接近市場預期上限，中標發展商亦需興建社會福利設施如安老院等，然而地皮仍可爲發展商帶來可觀利潤，預計完工後的住宅銷售呎價約1.6萬至2萬元。由於大埔區自2016年起有多幅政府官地批出，預計未來3至5年間區內供應最少2.5萬伙，由於區內競爭較大，預期大埔住宅樓價中期內升幅相對溫和。

大埔白石角地皮個別資料

成交日期	位置	標書數目	每呎樓面地價(元)	發展商
2009/12/28	逸瓏灣	——	7215*	信置牽頭
2015/03/03	雲滙1及2期	13	3864	新地
2016/07/14	逸瓏灣8	17	3932	信置

*拍賣成交價



新地系3個月斥逾230億吸3地

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）積極推盤之餘同時亦勇進入地，新地系內3個月斥逾230億元掃入3地，其中最矚目爲上月以逾112億投得啓德跑道首幅臨海地皮。

月月有盤推的新地保持貨源輪轉策略，積極賣麵包同時更積極補充麵粉，出價亦甚爲進取，新地系過去3月斥逾230億元買入三幅地皮。包括昨日以逾63億元投得的大埔白石角優景里與博研路交界住宅地，每呎樓面地價6646元，較估值上限略高2.2%，預算總投資約120億元。

新地亦於上月力壓5家財團，以112.6億元獨資奪得啓德首幅跑道臨海地皮，每方呎樓面地價17360元，成爲啓德第二貴地王，並爲去年8月同由集團斥251億元購入啓德地王後，8個月來再現百億地王。售價合乎市場早前預期的104億元至130億元，預計總投資約200億元。

此外，同系新意網（01686）12月以逾54億元投得將軍澳數據中心地，每呎樓面地價4500元，以可建總樓面121.2萬方呎計，每方呎樓面地價4500元，較公司於2013年10月以4.28億元、每方呎樓面地價僅904元奪得的區內同類地皮相比，地價5年大升4倍。保守估計3幅地皮的投資額已逾400億元。

白石角新盤藉靚地價加快賣

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）以市場估值上限價逾63億元投得大埔白石角優景里地皮，爲同區打下強心針，刺激鄰近新盤加快出場。

優景里地皮高價效應，同區新盤有動靜。信置（00083）上月推售銷情不俗的白石角逸瓏灣8，發展商部署最快下周加推特色戶招標，預料受今次地價做好帶動，價格可看高一線。

資料顯示，逸瓏灣8提供44伙特色單位，主要屬連花園或天台戶型，實用面積介乎490至1740方呎。

優景里地皮得主的新地，其副董事總經理雷霆昨午於開標前仍爲同區白石角雲滙造勢。雷指出，月內大機會重推項目第1期，將並參考鄰近新盤價錢，以市價發售。

新地代理總經理胡致遠指出，該期標準戶由開放式至三房，開放式實用面積270至360方呎，一房戶由370至390方呎，兩房由440至570方呎，三房則介乎600至960方呎。

另集團與一田超市合作，提供連串優惠。一田百貨行政總裁黃思麗表示，住戶凡透過「Intelligent Living App」消費滿指定金額，即可獲即賞優惠，而honestbee將提供住戶尊享的外送服務，每天送貨時間更提供至晚上十時正。

▶雲滙夥一田為雲滙住戶提供優惠。左起：胡致遠、雷霆及黃思麗

新界東樓價周升2% 11個月最勁

【大公報訊】記者林惠芳報道：上車盤重鎮新界東二手樓價連跌多月，跌幅近15%，本周終於反彈逾2%，爲近11個月來最大升幅，出現尋底訊號。

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）報170.39點，按周升0.26%。其中，新界東二手樓價指數按周升2.07%，升幅爲43周（約11個月）最大，新界西亦按周上升1.08%，兩區同時出現尋底的訊號。至於港島及九龍樓價指數則分別按周下跌0.29%及0.65%。

中原集團主席兼總裁施永青表示，受貿易戰等因素影響，去年股市下跌兩至三成，樓價只跌約一成，反映房地產的根基相對強勁，波幅較細，隨着樓價調整，準買家陸續入市，預料小陽春可以維持至三月底，惟今年一手樓仍然主導大市，發展商會積極推盤，料今年二手樓價年底平過年初，全年跌幅約8%。

不過，施永青對後市的看法與女兒截然不同。其女兒、利嘉閣主席施慧勤昨日出席另一場合時指出，今年樓價看升約5%，今年一月二手交投轉趨暢旺，中美貿易戰亦開始緩和，故預計今年樓價有約5%的上升空間，尤其看好本港豪宅市場。

數年前高價發售的新樓陸續出現蝕讓。據土地註冊處資料，佐敦AVA 62高層C室，實用173方呎，以400萬元易手，呎價23121元，賣方於2015年以404.7萬元一手買入單位，帳面蝕4.7萬元，連使費料蝕約18萬元，成爲樓盤首宗蝕讓。同時，東涌東環連錄兩宗損手成交，包括2A座高層10室，實用479方呎，成交價600萬元，實用呎價12526元，賣方於2015年9月以613萬元一手買入，帳面蝕13萬元；另東環5A座高層10室，實用483方呎，成交價600萬元，實用呎價12422元，賣方於2015年以606萬元一手買入，帳面損失六萬元。

▲施永青認為樓價尚有下跌空間
大公報記者林惠芳攝

此外，馬鞍山迎海有業主獲利不足一成沽貨，利嘉閣首席聯席董事楊震霆表示，迎海17座高層E室，實用497方呎，成交價798萬元，呎價16056元，賣方於2015年5月以728萬元買入，帳面升值9.6%。

啓岸爭月內賣 意堤今開展覽廳

【大公報訊】記者梁穎賢報道：豬年新盤鬥快搶攻。恒地（00012）旗下紅磡項目命爲啓岸，有機會月內賣；香港興業（00480）愉景灣意堤昨日上樓書，展覽廳今日開放。

繼長沙灣AVA 228開價後，多個新盤有動作。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民稱，系內紅磡馬頭圍道項目命名爲啓岸，即日發動軟銷攻勢，月內有機開售，樓書隨時上網，最快下周開價及開放示範單位。

項目提供551伙，開放式至兩房，面積由170至425方呎。項目會所設於最頂兩層，以複式設計，屬區內罕有，佔地約1萬方呎，設有戶外泳池，可望啓德郵輪碼頭及維港雙景致。

恒地近期愛邀藝人爲樓盤宣傳，啓岸亦不例外邀得藝人劉穎鏇同場介紹樓盤特色，劉穎鏇亦不忙「賣口乖」，大讚項目海景及會所吸引，加上鄰近沙中線交通方便，對項目心郁郁。

此外，新世界發展（00017）營業及市務總監黃浩賢表示，馬頭角臻尚可望於本月底開售，有機會月內上載樓書及價單，項目約85%爲一房單位，約300方呎，約15%爲兩房單位，約386平方呎，對項目有信心。

香港興業愉景灣意堤昨日上樓書，設於愉景灣的展覽廳即日開放，開售料進入直路。

▶林達民（右）旗下啓岸邀得藝人劉穎鏇齊齊進行命名
大公報記者梁穎賢攝

「龍床盤」菁雋突停售傳鋪路減價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：飽受「市區龍床盤」長沙灣AVA 228低價「挑機」及銷情停滯不前，佳源國際（02768）等的「龍床盤」屯門菁雋突然暫停銷售宣布休戰，有指發展商準備劈價還擊。

菁雋銷情慘不忍睹，去年12月開賣首日沽兩伙後，至今仍然食白果，發展商之一的陞域集團早前預告春節後會減價重售。發展商昨日突擊上載銷售安排，即日起停售封盤，市場估計此舉是爲減價重售鋪路，企圖反擊AVA 228。

「市區龍床盤」AVA 228平過菁雋，一伙實用面積151方呎，折實價280.3萬元，呎價18563元；菁雋首批最細131方呎單位，售價285萬元，呎價達21756元，屯門樓市區價，確實有調整壓力。

此外，九建（00034）旗下納米盤紅磡環海・東岸已展開交樓程序，九建市務及銷售部總經理楊聰永稱，約700多伙完成交易，300多伙已交樓，尚餘20多伙待售，全屬一房戶及一房連儲物房，大部分可享海景，計劃現樓以招標發售，一線海景戶意向呎價3萬元，挑戰項目新高。

同系油塘海傲灣已售157伙，套現7億多元，平均呎價逾2萬元。入伙紙可望於首季尾至次季初取得，連隨展開新階段現樓推售，預料有3%至5%加價空間。