

郭氏家族94億入股高鐵站寫字樓25%

【大公報訊】新地（00016）上月底以兩家公司分權共有形式，斥422.32億元投得西九高鐵站上蓋商業地王，現終「肥水不流別人田」，引入郭氏家族為策略投資者，出資「購入」寫字樓部分約25%權益，初期即投入93.94億元作為所享權益的應佔地價。

上月底共有4家財團爭奪西九高鐵商業地，新地旗下的紀奧有限公司及信明（香港）有限公司以422.32億元，擊敗3家財團奪標。新地當時指出，紀奧及信明各佔該項目約11%及89%的權益，並有意邀請其他長線策略性投資者參與發展，為項目注入更豐富和多元

化資源與概念。

相隔不足一個月，新地昨日宣布，郭氏家族為首位引入的長線投資者，該家族旗下擁有的投資公司，會首先投入共約93.94億元，入股信明25%股權，該金額相等於信明應佔項目投標地價的25%，及整個項目寫字樓部分的25%。根據通告指出，現時該項目據興建辦公大廈的預期樓面約281.59萬方呎，約佔總樓面316.46萬方呎的88.98%。至於零售部分，仍由新地繼續全資持有。

該公司主席兼董事總經理郭炳聯表示，新地對該

高鐵站上蓋商業項目非常重視，期望透過引入合適的長線策略投資者，為項目發展增值，匯聚各方專長、資源及優勢，以發展此地標性項目。今次引入新投資者，不單凸顯其對地皮以至新地投下信任一票，更印證雙方對香港前景充滿信心。新地仍正積極物色其他合適長線策略投資夥伴，致力將地皮打造成國際性地標的綜合商業項目。

至於新地股價昨日收報117元，微跌1.1%。

►郭炳聯表示，新地非常重視高鐵站上蓋商業項目，仍正積極物色其他合適長線策略投資夥伴



樓價續尋底 二線屋苑跌幅遠超大市 新界東跌勢凌厲 太湖花園年挫9.8%

本港樓價持續尋底，個別屋苑呎價已跌穿去年底水平，尤以新界東跌勢凌厲，大埔太湖花園及新峰花園呎價分別按年急挫9.8%及8.8%，而港九市區的北角城市花園及長沙灣宇晴軒，呎價亦分別按年跌3.6%及5.3%，反映二線屋苑於淡市下，樓價跌幅遠高於大市。

大公報記者 林惠芳

根據中原城市領先指數(CCL)最新數字，個別成份屋苑呎價已跌穿2018年底水平，並集中各區二線屋苑。新界東成份屋苑跌幅普遍較為明顯，包括大埔太湖花園最新調整呎價報13941元，按年暫跌9.8%；同區新峰花園呎價錄11322元，按年暫跌8.8%。反觀，龍頭屋苑抗跌力較強，指標屋苑大埔中心最新呎價錄15192元，按年升6.3%；沙田第一城最新調整呎價17129元，較2018年底水平高出近14%。

嘉湖山莊呎價按年跌3.2%

新界西屋苑呎價普遍向下，上車大熱天水圍嘉湖山莊，最新調整呎價按年暫跌3.2%；其餘二線屋苑跌幅亦相若，包括荃灣麗城花園暫跌3.2%、新元朗中心累跌1.7%及新屯門中心累跌1%。新界北方面，二線屋苑跌幅顯著，上水中心最新調整呎價報14308元，按年暫跌6.1%。

九龍二線屋苑率先重返去年底水平。長沙灣宇晴軒最新調整呎價17803元，按年暫跌5.3%、土瓜灣傲雲峰按年暫跌

4.8%。反觀，大型屋苑抗跌力較強，荔枝角美孚新邨呎價按年暫升5.5%；觀塘麗港城按年暫升1.2%。

港島區的指標屋苑與二線走勢背馳，鯉魚涌太古城最新調整呎價錄20992元，按年升6%。反觀，北角城市花園及西環泓都，其呎價分別按年暫跌3.6%及3%。

指標屋苑呎價緊貼去年底

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇稱，隨着樓價調整，相信其他大型屋苑呎價持續向下，因港島區個別指標屋苑的調整呎價，已經非常緊貼去年底水平，例如鴨脷洲海怡半島呎價按年暫時只升0.1%；柴灣杏花邨按年暫升1.6%，相信港島大型屋苑呎價會短期內跌穿去年底水平。

香港置業行政總裁李志成預期，樓市好淡因素爭持，明年樓價將呈窄幅波動，波幅約5%，預計受惠按保放寬的中小型物業將較受追捧。若社會事件得以平息，加上受惠於按保放寬，預計2020年二手註冊量可達4萬宗以上。



▲長沙灣宇晴軒最新呎價已按年下跌5.3%
▲大埔新峰花園最新調整呎價按年回落8.8%



CCL成份屋苑呎價統計

屋苑	按年變化	2019年12月實用呎價
大埔太湖花園	-9.8%	13941元
大埔新峰花園	-8.8%	11322元
上水中心	-6.1%	14308元
大埔中心#	+6.3%	15192元
沙田第一城#	+13.9%	17129元
天水圍嘉湖山莊#	-3.2%	10187元
荃灣麗城花園	-3.2%	11915元
元朗新元朗中心	-1.7%	13001元
屯門新屯門中心	-1.0%	10664元
長沙灣宇晴軒	-5.3%	17803元
土瓜灣傲雲峰	-4.8%	17673元
觀塘麗港城#	+1.2%	13695元
荔枝角美孚新邨#	+5.5%	14444元
北角城市花園	-3.6%	17664元
北角和富中心	-2.3%	17211元
鯉魚涌太古城#	+6.0%	20992元
鴨脷洲海怡半島#	+0.1%	16871元
柴灣杏花邨	+1.6%	16649元
CCL大型屋苑指數	+2.6%	179.11點
#號為指數屋苑		

大公報記者林惠芳製表

公居二綠表交投連跌兩月

【大公報訊】記者林惠芳報道：政府放寬按揭保險後，未補地價的資助房屋交投放緩。據房委會最新資料，12月上半月全港只錄13宗第二市場買賣，較11月同期下跌1宗，而11月全月總成交量更新至117宗，按月急挫35%，數字已連跌2個月。綠表價續跌，油塘油翠苑有單位呎價跌至

1.1萬創今年3月後新低。

未補地價的公居及居屋第二市場交投淡靜。12月份上半月（截至15日）全港綠表公屋及居屋第二市場成交暫錄13宗，較11月同期的14宗成交，按月減少1宗。據修訂數字顯示，今年11月第二市場成交總數更新至117宗，按月減少35%，數字已

經連跌2個月。綠表價以低價主導，其中，油塘油翠苑D座低層01室，實用面積553方呎單位，上月僅以615萬元成交，實用呎價11121元，為屋苑居二市場今年3月後呎價新低。同類對上一宗買賣於10月錄得，同屬低層戶，綠表作價648萬元，意味同類單位價格短短1個月回落5%。

君臨天下撻訂盤重售賣平300萬

【大公報訊】九龍站豪宅再錄低價成交，消息指君臨天下一伙撻訂貨，以2200萬元重售，樓價1個月賣平300萬元。

消息指出，君臨天下2座高層E室，實

用面積818方呎，屬2房戶，上月中曾以2500萬元易手，但有指買家因按揭安排困難，最終撻訂離場，估計損失訂金約120萬元。消息指出，單位新近以2200萬元重

售，較撻訂價平300萬，樓價跌幅12%，實呎26895元。同屋苑3座高層E室，今年5月作價達2688萬元，意味同類貨價格7個月回落18%。

康城第12期招意向 供應2000伙

【大公報訊】港鐵（00066）為本財政年度暫為政府土地供應主力，即日起推出本財年第2個鐵路上蓋住宅項目，邀請發展商遞交意向書。該項目為將軍澳日出康城第12期，可建單位約2000伙。

港鐵昨日公布，提交日出康城第12期意向書將在下一截止，公司在收到發展意向書後，將編訂經甄選的投標者入圍名單，稍後邀請發展商及／或財團提交正式標書。

第12期坐落在日出康城商場之上，在今年初已成功招標的第11期前面，為純住宅發展，可建樓面約96.11萬方呎，共有3幢逾50層高大廈，可建單位不多於2000伙，估計於2026年落成。

今年初招標的第11期，由信置（00083）夥同招商局置地及嘉華國際（00173）投得發展權，同為3幢住宅大廈，可建樓面約96萬方呎，最多可提供1850個單位。當時市況正處反彈，項目的補地價每呎約3200元。有業界稱，因鐵路上蓋項目一直受發展商歡迎，相信港鐵會收到逾30份意向書，不過，招標反應將視乎稍後

公布的招標條款及補地價金額高低。由於第12期的規模與11期相若，且位置相鄰，景觀只略優，但現時樓市跌勢已成，加上本港未來經濟前景暗淡，修例風波未平息等負面因素影響下，第12期的補地價有機會較11期低，只約3000元水平，即約29億元。

連今年10月成功招標的黃竹坑站上蓋第4期在內，港鐵本財年暫只推出2個鐵路站上蓋項目招標，料共提供2800個單位。而政府本財年首3季料售出的住宅地皮，可提供約4430個單位，私人市場則只約2000伙，可見鐵路上蓋發展仍是供應主力之一。不過，港鐵現尚餘可供出售的鐵路上蓋項目已很少，日出康城只餘1或2期，黃竹坑站也只剩約2期，或只夠下財年之用，之後因如小蠔灣車廠上蓋整體規劃設計未能趕上供應，港鐵中短期會處於「缺貨」狀態。

此外，過去兩年積極收購九龍舊樓的佳寧娜（00126）或有關人士，繼年初申請強拍深水埗海壇街舊樓後，剛又向土地審裁處就長沙灣青山道300至306號舊樓申

請強拍令，以統一業權，該2幢舊樓現約值2.3億多元。

根據申請文件顯示，青山道300至306號現為兩幢5層高商住舊樓，分別於1954及1955年落成入伙，樓齡均超過60年。申請人興達發展（香港）有限公司，現都持有每幢舊樓平均業權逾8成，符合強拍門檻之一。尚未成功收購的為1個地舖及兩個住宅單位，不過早前已購入其中1個住宅單位約77.5%業權。而由所委託的測量師行所作估值，該兩幢舊樓現價值共逾2.3億元。

該兩幢舊樓的地盤面積約4710方呎，土地規劃為高密度發展的住宅（甲類）用途，商住地積比率為9倍，即可可建4.24萬方呎樓面。興達發展的註冊董事包括佳寧娜主席馬介欽、執行董事兼行政總裁梁百忍；還有深圳大族地產相關人士尹德輝及蔡少林等。上述發展商今年初亦曾就共同收購的深水埗海壇223至225號A舊樓，向土審處申請強拍令，該舊樓佔地約4729方呎，同為住宅（甲類）用途，可建樓面約4.26萬方呎，其現市值約1.59億元。

嘉湖連2宗成交低於「5球」

【大公報訊】記者林惠芳報道：天水圍嘉湖山莊本月連錄2宗低於「5球」成交，而且造價低處未算低，最新2房只售478萬元，為屋苑近2個月新低價，毗鄰屋苑10月份造價平約50萬元。

消息指出，嘉湖山莊樂湖居2座極高層E室，實用面積448方呎，原業主已移居外地，單位附企理裝修，望開揚景，因市況前景未明朗，所以決定止賺，業主上周六交吉放盤，叫價485萬元，僅1天即減價至478萬元賣出，實用呎價10670元，屬屋苑今年10月後樓價新低。據大型銀行網上估價，單位估值達562萬元，即造價比估值平15%。翻查資料，位於上址毗鄰的F室，實用面積449方呎，今年10月作價527萬元，相隔不足2個月，今次E室賣平49萬，樓價差距達9.3%。

事實上，嘉湖山莊本月暫錄12宗買賣，平均實呎10434元，比11月回落2.2%，有2宗造價低於500萬元。美聯物業高級營業經理湯少建表示，另一宗是翠湖居5



▲嘉湖山莊連錄兩宗低於500萬元成交

座中層E室，實用面積448方呎，望泳池景，放盤10天以483.8萬元賣出，實呎10799元。

香港置業助理分區董事劉浩勳說，將軍澳日出康城領都3座高層LB室，實用面積686方呎，屬3房套間隔，剛以835萬元易手，實用呎價12172元，比市價868萬元平4%。

啓德商住地競價低至每呎不足9000元

【大公報訊】上月中由嘉華（00173）等財團以低價投得的啟德4A區2號商住宅地，入標競爭的大型發展商，每呎樓面地價的出價競投低至不足9000元，可見大型發展商對本港樓市前景較為審慎。

4A區2號地盤是啟德前跑道最後一幅商住宅地，面向維港景，然上月截標時，政府只收到4份標書，但入標者均是本港實力雄厚的大型發展商，長實（01113）及新地（00016）獨資競投，信置（00083）夥鷹君（00041）及華置（00127），和嘉華夥九倉（00004）、恒地（00012）及中海外（00688）組財團爭奪，最終由嘉華等財團以近159.5億多元投得，每呎樓面地價只約1.32萬元，不

單較市場預期下限180億元為低，更較同屬跑道維港景住宅地4C區2號地，跌價逾30%，4C區2號地由會德豐地產夥同另5號發展商一同投得，每呎樓面地價高近2萬元。

地政總署昨日公布4A區2號地其餘3份入標財團的出價，其中有2份標價只有101.18億元及101億元，每呎樓面地價各只約8396元及8381元，至於與中標價較接近的1份標書，出價約151.17億元，每呎樓面地價約1.25萬元。可見今次未能中標的財團，對後市並不樂觀。就以新地為例，今年初曾以每呎樓面地價逾1.73萬元，投得亦享維港景的4C區3號地盤，而今次出價，較年初明顯有較大落差。