

長實奪屯門地 中標價46億遜預期

每呎地價僅3522元 回到六年前

本港樓市近月的跌勢有漸見加大之際，今年4月曾流標的屯門大欖「限呎」住宅地皮，特區政府再重推招標，並由長實（01113）以低於市場下限的46.01億元奪得，並預計項目總投資額超過130億元。

大公報記者 林志光

地皮開標

該幅大欖「限呎」住宅地在今年初推出招標，當時業界對地皮估值逾70億元，長實及另4家中大型發展商都有參與競投，但因均未達特區政府所設底價而流標收場。政府上月將原幅地皮重新招標，由於過去數月樓價已逐漸拾級而下，差餉物業估價署所編製的私人住宅售價指數，今年首8個月已累跌逾6.5%，市場對此地估值也作大幅調整，約為48億至70億元。

總投資130億 建逾2000伙

政府在上周五截標時，所收標書數目與之前一樣，只有5份，來自長實、新地（00016）、恒地（00012）、信置（00083）及佳明控股（01271）。地政總署昨日公布，該地批予投標價最高的長實旗下彩浩投資有限公司。地皮成交價46.01億元，每呎樓面地價只約3522元，較下限估值還低約4.1%。較之原由佳兆業於2020年底以每呎樓面地價逾6000元投得的附近青山灣地，價值大降約41%，並倒退至2016年中水平。

長實執行董事趙國雄表示，集團一直積極參與投地，全因對香港地產市道前景極具信心，對今次投得屯門地皮感到十分興奮。他指出，由於地皮面積偌大，建築上有一定難度；且

涉及的單位數量多，估計連同地價及發展費用計算，總投資額超過130億元。不過，他認為，該區的交通網絡和社區配套，會隨著鄰近項目陸續落成，以及北部都會區的發展而變得更加完善。

每戶樓面須280方呎以上

該地皮可建樓面超過130萬方呎，料可建約2000多個住宅單位，賣地條款中，規定單位的實用面積必需約280方呎以上。以長實所預算總投資計，每呎樓面成本價約1萬元。長實與新地合作發展的屯門新盤飛揚，現正銷售第1期中，以實用面積計的平均呎價約1.3萬至1.4萬元，反映長實今次出價算是進取。

長實近年積極增加土地儲備，勇於出價投地，故投得土地數量也較3年前多。繼前年中斥近50億元投得觀塘安達臣道首置地皮後，去年連下兩城，投得啟德4E區2號住宅地，及元朗涌業路低密度住宅地，前者成交價達102.8億元。換言之，由前年至今，該集團已斥約206億元摘下4住宅地。不過，該集團也奉行「貨如輪轉」賣樓策略，上月底便將半山波老道21號餘下的152個住宅單位、242個住宅車位及31個電單車車位，以207.66億元售予新加坡基金華瑞資本。

屯門住宅地皮小資料

地點：青山公路大欖段

地段：屯門市地段561號

用途：住宅（乙類）

地盤面積：36.29萬方呎

地積比率：3.6倍

可建樓面：130.64萬方呎

成交價：46.01億元

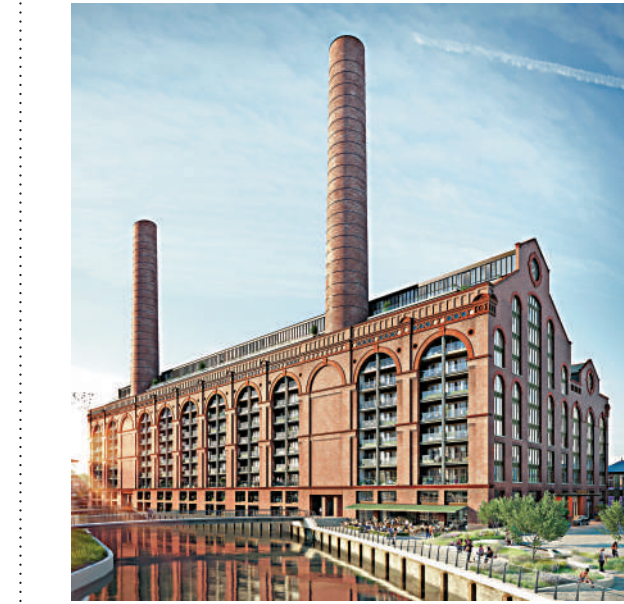
樓面地價：每方呎3522元

入標者：長實、新地、恒地

信置及佳明共5家

買家：長實

◀屯門大欖地皮可建樓面逾130萬方呎，料可建2000多伙。



在港推倫敦新盤20伙 1530萬入場

【大公報訊】長實（01113）除積極推賣本港新樓盤外，現時更在本港推售英國倫敦Chelsea Waterfront新一期樓花盤POWERHOUSE，首批20個單位的售價由170萬英鎊（折合約1530萬港元）起。

Chelsea Waterfront位於倫敦市區泰晤士河的北岸，長實新盤

POWERHOUSE共有260個1房至4房單位，面積由638至1883方呎，現將在本月8及9日於中環華人行首次舉行展銷會，推出20個單位銷售，1016方呎的2房單位，售價由170萬英鎊起。長實預計，因近期英鎊下跌，樓盤可吸引有意在倫敦投資住宅物業的投資者及自住的買家。

POWERHOUSE預計於明年第3季落成；而Chelsea Waterfront整個項目則預料在2024年第2季落成。

◀POWERHOUSE預計於明年第3季落成，圖為電腦模擬效果圖。

Wetland今推售45伙超額20倍

【大公報訊】新地（00016）今日為天水圍Wetland Seasons Bay第3期進行第3輪銷售，以登記抽籤方式賣45個單位，昨日截止登記，共收到949票，超額逾20倍。另該公司與長實（01113）合作發展的屯門飛揚，計劃最快今年底推售第2期。

天水圍Wetland Seasons Bay第3期在之前兩輪以登記抽籤方式銷售中，共售130個單位，同時安排部分單位以招標方式出售。今日第3輪銷售，抽籤及招標出售各為45個及35個單位，前者共收949票。新地代理總經理胡致遠表示，該期還有部分洋房、開放式及1房單位未曾推出，將視乎今日銷情，再作考慮。

另新地也有以招標方式出售Wetland Seasons Bay第2期的餘貨，昨日便售出別墅RV9的地下B室5房單位，實用面積1121方呎，連797方呎花園，成交價1571萬元，呎價逾1.4萬元。同時，又剛再安排下周日（9日）起以招標方式出售第2期另5個單位，實



◀天水圍Wetland Seasons Bay第3期以抽籤及招標出售各為45個及35個單位。

蔡志忠美孚地舖1300萬易手

【大公報訊】資深投資者蔡志忠折售的美孚新邨一籃子舖位，新近再錄成交，物業為美孚新邨2期地下T27號舖，面積1537方呎，成交價1300萬元，呎價8391元。

負責項目策劃的亞洲地產控股物業

經理梁璋彥表示，上述舖位租客為體育會，已租用物業多年，租金3.5萬元，租金回報約3.23厘。

據悉，買家為東南亞資金，屬資深物業投資者，因看好民生舖位前景所以入市。

青怡花園3房630萬沽 4年貶值20%

【大公報訊】樓價持續向下，數年前高追入市的小業主，現心急轉讓難免損手，青衣青怡花園有3房單位僅以630.8萬賣出，比4年前買入價貶值2成，原業主連雜費損手逾200萬元。不過，特色戶逆市破頂，將軍澳藍塘傲連天台戶以4150萬易手，實呎逾3.1萬元，兩價均創屋苑二手新高。

中原地產分行經理范德輝表示，二手交投漸見改善，業主趁機沽貨，青怡花園7座高層H室3房套單位，實用面積547方呎，今年2月放盤開價840萬元，連減8口價共209.2萬元，終獲區內租客以630.8萬元承接，造價比銀行網上估值717萬低12%，折合實呎11532元。

據了解，原業主於2018年8月以792.8萬元入市，因趕移民沽樓，現賬面貶值162萬或20%，連雜費料損手逾200萬元。

新晉私樓連環出現損手。中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，日出康城LP6第3座高層A室2房戶，實用面積463方呎，以733萬元易手，實呎僅

15832元，造價及呎價均創屋苑2房今年新低。原業主於2019年4月以755.2萬元一手買入，單位3年半貶值22.2萬元，連使費估計損手約58萬元。

海日灣賣535萬 實蝕8萬離場

屯門御半山1B座中層G室，實用面積386方呎，消息指以552.8萬易手，較3年前一手買入價貶值39.09萬元，蝕幅約6.6%。前年入伙的大埔海日灣



II，有業主蝕使費沽樓，消息指第10座高層N室，實用面積308方呎，成交價535萬元，較2019年一手買入價升13.2萬，計及使費料蝕約8萬元。

美聯物業助理區域經理楊浩然表示，大埔中心4座中底層H室，實用面積299方呎，僅以422萬元賣出，雖創近期同區新低價，但按其1995年買入價132萬元計，賬面獲利290萬元。

不過，特色戶更加逆市破頂。香港置業首席分區董事劉浩勒透露，藍塘傲2座頂層單位，實用面積1329方呎，連547呎平台和508呎天台，望海景，昨日以4150萬易手，實呎31226元，樓價及呎價均創屋苑二手新高。據悉，原業主於2016年以3427.3萬一手買入，賬面勁賺722.7萬或21%。

◀青衣青怡花園有3房單位業主蝕逾200萬沽樓。

鐵路盤首3季成交4084宗 按年挫40%

【大公報訊】受加息等負面因素夾擊，向來抗跌力強的鐵路沿線屋苑，今年亦量、價齊跌。中原地產追蹤56個主要鐵路沿線屋苑，發現今年首3季僅錄4084宗二手買賣登記，較去年同期7072宗減少逾4成，有49個（約87.5%）鐵路盤的呎價比去年底回落，其中4個屋苑的跌幅更逾20%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，綜觀56個主要鐵路盤，有49個的呎價較去年底錄得下跌，跌幅介乎1%至26%。其中天后站栢景臺、何文田站天鑄、朗屏站朗城匯及大埔墟站新達廣場，呎價下跌20%以上。

當中，栢景臺9月未有成交，8月唯一成交為2座中層D室，實用919方呎，以2000萬元易手，呎價21763元，比

去年12月下跌26%。入伙僅3年的元朗朗城匯，9月平均呎價16415元，較去年12月大跌22%。

嘉湖上月均呎1.02萬跌10%

全港呎價最低的鐵路盤為天水圍嘉湖山莊，9月平均呎價10225元，較去年12月11403元跌逾10%；其次是荔枝角美孚新邨，9月錄25宗成交，平均呎價11748元，為2017年9月以來、5年來首度跌穿1.2萬元關口。

至於今年樓價逆市上升的7個鐵路盤，分別是西灣河站鯉景灣、黃大仙站現崇山、土瓜灣站翔龍灣、恒安站天宇海、啟德站啟德一號、紅磡站都會軒及火炭站御龍山，升幅介乎0.6%至33%不等。

陳永傑表示，在環球經濟及加息下，樓市下行壓力增，希望本月公布的施政報告可以「減辣」救市。



◀天后站栢景臺近期的成交呎價比去年12月下跌20%。