

責任編輯：
龍森娣
美術編輯：
劉國光

位置	西寧街及域多利道交界
地皮面積	約5780方呎
用途	住宅或商住
可建總樓面	46243方呎(純住宅)或約62424方呎(商住)
中標價	逾4.39億元
每呎樓面地價	近9500元(純住宅計)
中標財團	興曄發展有限公司

11月9日



堅尼地城限呎地位置圖



▲西寧街及域多利道商住地，中標價每呎9500元，創港島地價8年新低。

堅尼地城蚊地4.4億成交 低估值一成

港島地呎價跌穿萬元 8年新低

今年港島區 官地開標

西營盤
住宅地

7月
26日

地點	西營盤 醫院道
成交價(億元)	5.51
樓面地價(元/方呎)	12820
中標財團	嘉華

灣仔
商住地

6月
21日

地點	灣仔 皇后大道東
成交價(億元)	19.62168
樓面地價(元/方呎)	16888
中標財團	太古地產

筲箕灣
住宅地

2014
4月

地點	筲箕灣 愛勤道
成交價(億元)	4.33
樓面地價(元/方呎)	9396
中標財團	永泰地產

興曄發展奪標 爆冷贏大財團

買家
背景

堅尼地城地皮於上周五截標，共錄得9份標書，已知入標財團包括信和置業、富豪國際夥百利保、佳明、鷹君及其士等，是次中標財團出乎預期，由興曄發展有限公司投得，登記董事樊淑蓮及潘樹基，背景頗神秘，據悉潘氏間中有參與投地，喜好頗多元化，由蚊型地到豪宅都曾經出手。市場有指，中標財團是大埔道遙岸發展商興聯集團或相關人士。

地價急挫

樓市寒風加劇，繼新盤及二手樓價下滑，連地價亦同告貶值，位於堅尼地城一幅「蚊型地」昨日開標，樓面每呎地價更失守1萬元大關，中標僅僅9500元，創下港島區地皮近8年新低。值得注意的是，今年7月開標的西營盤醫院道地皮每呎為12820元，換言之地皮地價4個月貶值26%。專家指，樓市不景氣令發展商出價趨審慎。由於地皮面積細，約提供100伙左右，對地價後市難作參考，但相信對周邊二手構成壓力。

大公報記者 梁穎賢

位於西寧街及域多利道商住地皮開標，地政總署昨日公布，以逾4.39億元批予興曄發展有限公司，市場原先估計中標價介乎4.9億至7.4億元，換之言中標價低於市場預期下限超過一成。

項目毗鄰西寧街花園及招商局碼頭，地皮面積約5780方呎，容許中標發展商發展純住宅或商住項目，若作純住宅發展，可建總樓面約46243方呎，即每方呎樓面地價9500元。如興建商住樓宇，商業面積最多約34674方呎，連同住宅最大總樓面約62424方呎。項目亦加設「限呎」要求，每呎實用面積不可小於280方呎，並須於2027年6月底前完工。

發展商須維修擋土牆

資料顯示，港島對上一次每方呎樓面地價失守萬元關，為永泰地產於2014年4月以4.33億元投得的筲箕灣愛德街及愛勤道交界地皮（現為永泰旗下出租住宅 Waterfront Suites），每方呎樓面地價9396元，意味堅尼地城蚊型地是港島區地價8年新低。至於與嘉華國際今年7月以5.5億元投得的西營盤醫院道地皮比較，當時每方呎樓面地價為12820元，代表4個月跌價26%。

值得注意的是，今次地皮跌價原因，除了受到整體市場氣氛影響外，地盤內靠近域多利道的一邊有一幅現存擋土牆，用以支撐該道路的結構安全，由於部分擋土牆位置屬於地皮之內，發展商須負責其維修和保養，加上項目規模有限，但仍需提供停車場等設施，亦對地皮價值打折扣。

可建百伙 料主打細戶型

美聯測量師行董事林子彬表示，項目地皮規模較小，投資額相對較細，加上屬罕有擁海景市區地，日前接獲9份標書，雖然合乎市場預期，惟受到市場氣氛回軟影響，發展商因而出價趨審慎。他又認為，項目發展潛力不俗，不少單位可享有海景，屬港島區罕有小型海景地皮，料主打一房及細兩房戶型，目標客戶為上車客。

樂融軒首宗蝕讓 業主虧損200萬

【大公報訊】二手蝕讓持續，筲箕灣樂融軒罕有錄得損手成交，該屋苑一伙3房套單位剛以1050萬易手，原業主4年前入市，賬面蝕136萬，連雜費虧損逾200萬，料為屋苑首宗蝕讓。

美聯助理聯席董事黎泳傑表示，樂融軒高層E室3房套單位，實用635方呎，獲用家以1050萬元承接，實呎16535元。據了解，原業主2018年6月以1186萬元入市，賬面貶值136萬元或11%，連整印費及佣金等支出，估計虧損約203萬元。翻查成交數據，樂融軒2014年入伙迄今未錄二手賬蝕個案，料今次為首宗。

美聯聯席區域經理鍾家豪透露，荃灣中心再錄低於1萬元呎成交，單位為9座低層C室，實用425方呎，成交價418萬元，實呎9835元；原業主於2019年斥540萬入市，持貨3年多，賬面蝕122萬或22.6%，連雜費估計實蝕約150萬元。屯門上車盤再錄「2字頭」成交，美聯助理區域經理羅立恒表示，利寶大廈中層D室，實用234方呎，開價270萬元，減至253萬元易手，實呎10811元。據資料，原業主於2018年4月以335萬元入市，賬面損失82萬元或24.5%，連雜費料蝕95萬。

大埔白石角再添損手，中原資深區域營業經理方翰達表示，雲滙1期6座低層B2室3房戶，實用646方呎，減至888萬元沽出，原業主2019年2月以1015萬元一手購入單位，持貨3年多，賬面蝕約127萬元。

美聯助理營業董事陳國良透露，沙田中心海寧大廈高層E室，實用288方呎，以478萬元易手，較估價低最多14%，原業主2017年10月斥506.8萬元購入，5年貶值28.8萬元，連使費料實蝕逾50萬元。利嘉閣高級分區事務董事彭錦添表示，青衣海欣花園1座高層B室2房戶，實用471方呎，以670萬元成交，原業主3年前入市，額外印花稅鬆綁僅約1周即沽，賬面虧蝕30萬元。

美聯物業高級分區營業經理梁仲維表示，荃灣海濱花園19座低層B室，實用面積700方呎，累減逾3成以540萬元售出，實呎僅7714元，料為屋苑7年呎價新低。

業界分析

美聯測量師行董事林子彬表示，項目地皮規模較小，投資額相對較細，加上屬罕有擁海景市區地，日前接獲9份標書，合乎市場預期，惟受到市場氣氛回軟影響，發展商出價趨審慎。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出，近年很少港島地皮會跌穿1萬元水平，尤其這幅地規模細，投資額相對低，惟發展商出價十分審慎，可見發展商對樓市前景並不樂觀。他預計，短期內發展商投地的出價會持續謹慎。



▲西營盤醫院道住宅地皮於今年7月以5.5億元由嘉華投得，每呎約12820元。

市況 向下

樓價下跌交投淡 上月辣稅雙破底

加息陰霾及股市波動等影響，樓市持續向下，連帶住宅物業辣招稅收入同告破底。稅務局最新數字顯示，10月份三大住宅辣招稅成交共130宗，較9月減少36%；涉及稅款1.59億元，按月急跌66%，宗數及金額均創2014年7月有紀錄以來最差，稅收金額更較高位逾44億元劇跌97%。

稅務局數據顯示，10月份三大辣招稅（15%新住宅從價印花稅NRSD、買家印花稅BSD及額外印花稅SSD）收益為1.595億元，比9月份的4.63億元，減少3.035億元或66%，為2014年7月有紀錄以來低位。值得注意的是，若與2018年6月稅款高位約45.7億元比較，上月三大辣稅金額大減逾44億元或97%。

買家印花稅僅20單

若以三項住宅辣稅劃分，反映公司客及境外買家入市的買家印花稅（BSD）跌幅最勁。事實上，過往BSD不乏內地買家，惟兩地未全面通關，近年內地客來港買樓個案持續萎縮，上月的BSD個案僅20宗，比9月的32宗，減少12宗或38%，創2014年有紀錄以來最低；同期涉及稅款僅2640萬元，對比9月的1.438億元，按月大減1.174億元或82%，金額亦為有紀錄以來最少。

反映投資者入市的從價印花稅（NRSD）亦減少，10月份僅錄得91宗，比9月156宗，減少65宗或約42%；涉及稅款1.191億元，相對9月的3.11億元，按月急挫逾1.9億元或62%，較今年8月所錄的2.545億元還要少，同創2014年7月有紀錄以來新低。由於10月份港股表現弱勢、二手樓價跌勢加劇，加上香港息口面對上調壓力，均減低部分長線投資者入市意欲。

近月 三大辣稅收益

