

東涌住宅地流標 今年第五幅

分析：位置偏僻發展商出價審慎 地政總署：適時重推

施政報告公布後首幅官地流標。地政總署公布，上周收4份標書的東涌第106B區住宅地皮，因發展商出價未達底價，於是拒絕批出，流標收場，是次為今年第五幅流標用地，若以單純住宅地皮計，則是繼今年1月赤柱環角豪宅地流標後，即約10個月再有私宅官地流標。分析指出，因地皮位於新發展區內，屬「開荒」階段，因此發展商人標傾向保守。

大公報記者 梁穎賢

地政總署指，因地價標金未達底價，所以不接納上周接獲的4份標書。特區政府按既定機制在市場上公開出售實地計劃內的土地，如沒有任何標價達到特區政府專業估價師所評估的底價，不會出售該用地，這是為了保障公帑收入。而底價在截標當日訂定，以便考慮最新的市場情況。

僅收4標 全為大財團

特區政府發言人表示，不會就投標者出價的考慮作出揣測。出價往往視乎種種因素，例如投標者如何評估用地的吸引力和市場情況，以及其企業情況及發展策略等。特區政府會密切留意市場情況，適時再次推出該幅用地的具體安排。

翻查資料，特區政府由年初至今暫只售出兩幅住宅官地，分別是堅尼地城西寧街住宅地以及啟德第2A區2及3號地皮，共涉70.7億元，至於流標官地包括上述的東涌第106B區地皮、荃灣油柑頭「港人首次置業」地皮、赤柱環角豪宅地皮，若連同港鐵大嶼山小蠔灣車廠上蓋首期商住項目和市局觀塘市中心第4及5區商業項目，即共有5幅地皮流標。

資料顯示，東涌第106B區地皮位於迎東邨對出的臨海地，地盤面積約

11.5萬方呎，指定作私人住宅用途，最高可建樓面約40.12萬方呎，並且於上周五（27日）截標，合共接獲4份標書，反應一般。入標的發展商包括新鴻基地產（00016）、嘉華國際（00173）、恒基地產（00012），而信和置業（00083）則夥招商局置地（00978）競投。

早前地產建設商會質疑區內污水處理容量負荷，不足以應付原先預計提供的單位量。而綜合市場估值則介乎約8億至16億元，每呎樓面地價約2000至4000元。

萊坊高級董事估價及諮詢部主管方耀明表示，市場需時消化施政報告減辣措施，市場氣氛漸見改善。這幅東涌地皮位於新發展區內，加上周邊新盤和二手成交價不算高，因此發展商人標普遍傾向保守。

市場關注排污基建配套

美聯測量師行董事林子彬表示，流標地皮臨海及發展規模適中，並鄰近港珠澳大橋及有大灣區發展優勢，但礙於項目較偏僻離港鐵站，加上項目周邊仍未發展，仍屬「開荒」階段，市場亦關注項目日後的排污基建配套，或有機會影響單位數目及設計彈性，影響競投意欲及出價。



▲流標的東涌第106B區住宅地皮，位於臨海地段。

東涌住宅地小檔案

位置	東涌第106B區東涌市地段第55號地
地皮面積	近11.5萬方呎
可建總樓面	約40.12萬方呎
可建單位	414伙
完工日期	2029年12月底
接收標書	4份
入標財團	新鴻基地產、嘉華國際、恒基地產、信和置業夥招商局置地
招標結果	流標

大公報整理

今年流標地皮資料

地皮	佔地面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	可供住宅 (伙)	標書 (份)	流標月份
荃灣油柑頭港人首置地皮	52.4	104.6	不少於1940	1	8月
港鐵大嶼山小蠔灣車廠上蓋項目	26.9	131.3	約1900	3	2月
市局觀塘市中心第4及第5發展區商業項目	27.6	216.6	-	1	2月
赤柱環角豪宅地皮	25.7	48.0	637	4	1月

大公報整理

太古城呎價跌至1.1萬 重回十年前

二手跌價

多個新盤輸流低價搶客，二手業主減價迎戰，向來抗跌力強的港島私樓連錄超低價成交。鯽魚涌藍籌屋苑太古城一個兩房戶以650萬元易手，呎價險守1.1萬元，重返十年前水平；北角老牌屋苑百福花園一個三房單位劈穿「六球」，僅以510萬元沽出，呎價低見8543元，重回2012年水平，兩個屋苑呎價均平過新界盤。

太古城有長情業主以650萬元沽樓，46年賬面大賺約40倍。



▲太古城有長情業主以650萬元沽樓，46年賬面大賺約40倍。

開價820萬元，因移民套現，減至650萬元沽出，實用呎價僅11149元，平過新界屋苑，重返該屋苑十年前水平。原業主早於1977年入市，持貨46年，賬面大賺約40倍。

百福花園呎價低見8543元

百福花園呎價繼上月失守1萬元、低見9111元後，本月再穿關鍵位。中原地產高級資深區域營業董事林龍南透露，該盤百利閣中層E室，實用面積597方呎，業主已移居外地，今年5月以730萬元放盤，見市況淡靜，累減220萬元，終以510萬元沽出，重返2012年水平，實用呎價8543元，較天水圍嘉湖山莊呎價還要低。不過，原業主於1981年以25.5萬元一手入市，持貨至今42年，賬面大賺484.5萬元，樓價升值達19倍。

翻查資料，百福花園同座極低層E室於半年前以628萬元易手，今次中層比低層便宜19%。

十大屋苑連環損手，代理透露，紅磡黃埔花園11期4座低層B室，實用面積639方呎，作價759萬元，原業主持貨7年，賬面虧損91萬元；柴灣杏花邨

25座低層3室，實用面積499方呎，以635萬元易手，原業主7年前以620萬元入市，蝕費費離場。

嘉湖賣400萬 三年蝕22%

樓價跌勢持續，有業主趨額外印花稅（SSD）禁售期縮至2年，馬上沽樓止蝕。消息指，嘉湖山莊景湖居5座中層E室，實用面積446方呎，以400萬元易手，實用呎價8969元，原業主於2021年1月以512萬元買入，持貨近3年賬面蝕112萬元或22%。

中原地產高級資深區域營業經理余俊文說，荃灣灣景花園4座中層E室三房海景戶，實用面積708方呎，以820萬元易手，原業主持貨剛滿3年，賬面蝕123.8萬元。

另外，資助房交投連月下跌，據房委會資料，上月全港錄85宗未補地價成交，按月減少35%，創逾5年新低，惟相關屬臨時數字，日後會作調整。

何文田冠輝苑錄得今年首宗成交，為一個實用面積527方呎的低層單位，上月以418萬元未補價易手，實用呎價7932元，為該屋苑2017年1月後的呎價新低。

地產代理上月降至40013人 三年最少

持續流失

樓市交投淡靜，代理行業競爭更趨激烈，地產代理持牌人數連跌7個月，10月險守4萬人，過去7個月共流失逾千人，創3年新低。

平均近14經紀爭一單生意

據地產代理監管局資料，截至10月底持牌代理人數共40013人，按月減少210人或0.52%，是繼2020年10月錄得39954人後的3年新低。值得注意的是，持牌代理人數已連跌7個月，其間累積流失1061人。

據代理估算，10月整體物業買賣登記量約2927宗，按月大幅減少966宗，令代理競爭明顯加劇，今年9月平均約10.3名代理爭一張單，10月跳升至平均約13.7人爭一宗生意，競爭更激烈。

去年2月持牌代理人數達破紀錄的42408人，但隨着流失持續，目前已較高位大減2395人或5.6%。

不過，反映代理分行數目的營業詳情說明書不跌反升，截至10月底共錄7037間，增加6間，反映租金回落，吸引代理行趁機增設據點。

屯門NOVO推93伙 設樓價保障補貼

【大公報訊】新鴻基地產(00016)施政報告後第二擊的屯門NOVO LAND第2A期，昨公布重啟銷售後的全新價單，涉93伙，折實平均呎價13288元，較上一張價單賣平7%。此外，發展商引入類似補貼的樓價保障計劃，表示樓價若在未來7個月下跌高達一成，買家可獲得最多5%的樓價回贈，若以首批單位市值近5.8億元為例，新地需動用約2900萬元作為賠償。

新地副董事總經理雷霆表示，NOVO LAND第2A期加推93伙，折實平均呎價13288元，是「十足信心價」，同時特別加插「置開心」樓價保障計劃，上限為樓價的5%，可見發展商對後市有十足信心。他補充，現時樓市負面因素逐漸退卻，明年為美國大選年，息口有機會見項回落，樓市成交量可望逐步轉活，樓價會平穩向好。

新地代理總經理陳漢麟稱，上述93伙包括3伙開放式、10伙一房、52伙兩房及28伙三房戶，實用面積238至693方呎，扣除即供直減樓價最高15%，折實335.49萬至893.18萬元，折實呎價12345至14448元。

入場費335萬 周六收票

入場單位為第5座3樓E室，實用面積238方呎，折實銀碼335.49萬元，折實呎價約14096元。全新示範單位昨天中午已為公眾開放，並將周六收票。

資料顯示，該期數於今年6月中，推出3號價單涉及162伙，當時折實平均呎價為14323元。該期數的2B期，今年2月首批折實平均呎價13288元，意味今批加推單位重返半年前水平。

陳漢麟指，新地今次特別引入「置開心」樓價保障計劃，上限為樓價的

5%，計算方法是，如「平均樓價指數」低於「簽署臨時買賣合約日期的當月樓價指數」，買方可獲得由賣方提供的樓價保障，金額為樓價乘以樓價指數變動百分比再乘以50%。

上述樓價指數主要是指差餉物業估價署公布的「私人住宅較受歡迎屋苑的售價指數」中「所有類別（新界）」的每月售價指數，而「平均樓價指數」指由簽署臨時買賣合約的下個月份至2024年5月的平均樓價指數。

若期內相關平均樓價指數下跌幅度達一成，買家可獲樓價5%金額作為補貼。以今批93伙單位折實市值約5.79億元計，萬一樓價回落，新地最多須向買家提供約2900萬元保障回贈，可見發展商對後市非常有信心，相信樓價有反彈機會，才推出相關保障計劃。

據差估署數據，樓價指數9月報280.3點，已連跌5個月，較2021年9月歷史高位330.4點，下跌15%。

簡單舉例，買家11月簽約購入該盤一個500萬元單位，假設當月「樓價指數」為280點，至明年5月「平均樓價指數」跌至250點，較其入市時指數下跌約一成，由於發展商提供樓價保障，以樓價賠償金額最高5%計，買家可獲25萬元賠償。除上述樓價保障計劃外，項目尚新增快樂換樓及外來人才等額外折扣，可獲現金回贈2%。



▲嘉華國際溫偉明（左三）表示，專才置業或成為本港樓市新趨勢。

啟德海灣受專才追捧 佔入票四成

【大公報訊】新盤群情洶湧，嘉華國際(00173)牽頭發展的啟德海灣第1期，落實銷售安排後繼續軟銷，發展商稱，入票人士中約佔四成為專才人士，並且查詢持續增加。

嘉華國際營銷及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，已入票認購啟德海灣的準買家中，約三至四成為專才人士，相信該類人士置業會成為市場新趨勢，另有若干組準客戶意欲購入兩伙或以上。

同期有多個樓盤推出，溫偉明認為反屬好事，百花齊放可產生協同效應，更引起市場關注。隨着經濟情況好轉，樓價可望於明年重拾升軌。儘管負資產宗數再破萬宗，但本港失業率仍低，本港銀行「Call Loan」的情況亦並不常見，所以只要買家如期供款，實際問題不大，但不排除會有心理因素影響。

美聯住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，該行入票認購啟德海灣的客戶，有約四成屬專才客，暫未取得香港永久性居民身份，該類客戶佔比較以往倍增，可見減辣的威力。

施政報告減辣及鼓勵生育的政策推出，發展商響應並新增優惠。萊蒙國際(03688)夥俊和的何文田128 WATERLOO，剛修改價單，代繳印花稅由原來15%改為7.5%，並提供7.5%現金回贈。同時，新增「新生嬰兒獎勵現金回贈」共2萬元。項目累售約61伙，連車位共套現逾13億。

星凱·堤岸周日推售10伙

此外，中洲置業營銷策劃總監楊聰指出，火炭星凱·堤岸過去24小時連沽3伙，套現2157.9萬元。項目上載全新銷售安排，加推10伙於周日起發售。

▲新地雷霆（右）以「十足信心價」形容NOVO LAND今批單位定價。左為陳漢麟。