

平過屯門 萬科「執雞價」奪深水埗地 每呎地價 4249 元 13 億低預期下限 5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）元朗地皮上月剛剛流標收場，日前有業界人士悲觀預測今年地價會跌得快過樓價。言猶在耳，昨日開標的深水埗福榮街商住地立即應驗。地政總署宣佈內房龍頭萬科以約 13.06 億元中標，低過市場預期下限 5% 外，每方呎樓面地價竟然只是 4,249 元，較去年同由萬科中標的屯門掃管笏呎價更低。有測量師直言，今次市區地低價成交，反映政府為免再有地皮流標影響供應，已開始下調地價。

深水埗福榮街商住地皮於上周五截標，多達 18 間財團入標，市場競爭相當激烈，可惜未能令造價出現驚喜。昨日地政總署公佈，地皮造價竟然只得 13.06 億元，樓面地價 4,249 元，低過市場預期下限 13.8 億元約 5.3%。更令市場憂慮是，這已是 18 間入標財團所出的最高價，意味其餘 17 間財團出價更低於此水平。消息指有財團出價低過每呎 4,000 元。

本地發展商睇淡後市

日前，立法會議員謝偉銓與新任香港測量師學會會長劉振江均認為，在建築費未上升下，面對加息、後市供應上升等因素，未來地價下跌速度會較樓價更快，今次可謂不幸言中。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為，項目位處市區，亦近地鐵站，今次以估價下限中標，一定程度反映近期市況及發展商對後市睇法，預料日後地價將隨大市逐步回落。

美聯測量師行董事林子彬表示，今次成交價遜於市場預期，顯示樓價有下調壓力下，地價亦相對有下調的跡象。中原測量師行執行董事張競達更直言，今次地皮成交價有機會影響未來幾幅土地的招標情況，結果亦反映政府為免再有地皮流標影響供應，已開始下調地價。

萬科：仍積極參與投地

萬科置業地產發展業務部助理董事林力山透露，項目的總投資額約 30 億元，將興建兩房至三房的戶型，最快兩年後可以開售。問到有評論認為今年地價跌幅或較住宅更多，他表示，市場對樓市仍然有需求，由於地皮要不少公用設施都計入

總樓面，公司認為今次中標價已屬合理水平，強調未來仍會積極參與投地。

萬科近年在香港積極投地，已非當日吳下阿蒙。翻查資料，公司去年 7 月就以約 38.22 億元投得屯門掃管笏路住宅地，樓面地價約 4,541 元，這意味着今次中標的深水埗地，連當日屯門地價都不如。而目前萬科於香港的土地儲備已有 4 幅，除深水埗住宅地，其餘三幅分別位於屯門、灣仔，以及與新世界合作發展的荃灣西項目，可說在香港已站穩陣腳。