

油街地王平賣

經濟氛圍差 長實62億擊退5財團奪標



北角油街地王資料

地段編號	內地段第8920號
地點	北角油街前政府物料倉庫
用途	酒店或非工業(不包括倉庫及加油站)
地盤面積	84,895呎
地積比率	8.9倍
可建總樓面面積	75.56萬呎
高度限制	(酒店面積不得少於32.29萬呎,佔總樓面42.7%;酒店附屬設施樓面約10.76萬呎,商舖樓面約3.23萬呎;住宅樓面約29.26萬呎)
建成日期	2018年12月31日或之前
入標財團	6份
中標者	長實
中標價	62.672億(8,294元/呎)

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



北角部分豪宅樓價資料

樓盤	呎價
城市花園	9,000元
和富花園	8,800元
港濤軒	16,000元
THE JAVA	13,300元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴) 被市場視為具指標性的北角油街大型商住地王,由於碰上環球經濟下滑,最終由志在必得的長實以低於市場預期下限價的62.67億元擊退5位對手奪得,是繼本月初九肚山豪宅地僅以底價售出後的另一次平賣,反映發展商在經濟前景不明朗下出價更加保守,對下月推出的幾幅土地成交價相信有負面影響。有測量師預測,在環球股市陰霾下,近期發展商出價至少降低10%以上。

北角油街商住地皮上周五截標,合共6個財團入標競逐。地政總署公布結果,由長實以62.672億元投得,平均樓面地價約8,294元,較市場預期的下限價65億元更低,由於這次是8月初九肚山地皮以低價55億元拍賣後,再一次有地皮低價售出,市場憂慮對樓市將帶來負面影響。

發展酒店及海景豪宅

長實發言人昨天表示,公司將獨資發展,項目包括酒店及住宅部分,住宅會打造成海景豪宅,對市場指出價較預期低,主要原因是地盤的圖則不容易畫。萊坊執行董事陳致聲解釋,由於該地面向海景的面積有限,而且又設立前排高度限制,發展商須於打造高質素海景酒店及海景豪宅項目之間作出取捨,故圖則設計困難影響發展商出價。

發展局：反映市價沒賤賣

對於地皮價格被指過低,發展局發言人回應稱,項目的中標價已反映市場價格,政府沒有賤賣土地。資料顯示,油街項目面積約84,895呎,地積比率約為8.9倍,可建總樓面面積約755,633方呎。當中約42.7%(約322,920呎)樓面需作酒店發展。市場早前對於地皮的估值由64.7至90.7億元。

華堅測量師行估價部董事林晉超表示,近期環球大跌市,經濟充滿不明朗因素,令發展商拿地態度變得謹慎,若與未跌市之前比較,相信發展商出價已調低至少10%以上。他又指,雖然油街地皮售價未如預期,但發展商願意投入數十億元投資,亦反映其對前景有信心,該行早前估計地價約70多億元,與是次中標價相差不遠。

料豪宅呎價售1.38萬

他說,由於項目混合性發展,當中的酒店部分,屬回本期較長的投資,亦一定程度影響財團的出價,若分開計算,估計酒店樓面地價約7,500元,住宅約9,500元,若未來住宅推出發售,則售價預料在每呎13,800元以上。

中原地產港島區董事何偉強表示,油街地皮用途複雜,難以單一估計住宅樓面呎價,故不能反映市場情況,預料是次結果對北角區內交投影響不大,現時區內的一二手住宅呎價介乎8,800至16,000元不等,預計此項目日後呎價可達16,000元。

下月初賣地勢受拖累

港府緊接將於9月6日拍賣3幅地皮,林晉超表示,受到近日市場氣氛影響,拍賣成績將受拖累,尤其將軍澳66A區,由於涉資數十億元,大型發展商出價將保守,但地皮位置特殊,毗鄰66B區由新地持有,將來有協同效應,相信對市場有吸引力。反觀元朗丹桂地皮及西貢白石窩,由於涉資較小,競爭性較大,對地皮賣價有幫助,反應會較將軍澳地皮更好。

事實上,受大市氣氛低迷拖累,早前中原測量師行董事張競達已調低兩幅「限量地」將軍澳及丹桂村地皮的估值,其中將軍澳地皮減9.2%,由43.6億元降至39.6億元,樓面地價約5,000元,丹桂村由5.5億元降至4.8億元,減幅約12.7%。

李嘉誠奪地王 13年圓夢

當年曾倡建大型郵輪碼頭

油街情結

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 長實再以高價投得心頭好,可謂一圓長實主席李嘉誠對北角油街的13年情。長實多年來都銳意發展北角海旁,早在98年中該公司曾向城規會建議,在油街海旁興建大型郵輪碼頭及酒店,並要求把北角油街一幅訂有不同用途的用地改劃為「綜合發展區」,以便進行一項79層摩天酒店和郵輪總站的發展計劃,同時把維多利亞港毗連油街至城市花園一段海旁的其中一小部分改劃為「其他指定用途(註:碼頭)」,以便發展一個郵輪碼頭。

長實亦曾建議將北角海旁其地盤面積約0.5公頃的用地,連同政府持有近1.7公頃的政府用地,作為大型海濱漁港市集的旅遊發展項目。

保護海港人士反對 計劃告吹

其後因受保護海港人士向城規會反對,2000年初北角輪碼頭計劃告吹,但長實仍堅持興建酒店部分,又鑑於該酒店地皮地積比率,只可興建73層高的酒店,故長實呈交該計劃予城規會批時,把酒店高度由79層減至73層,其後再



長實主席李嘉誠10多年前已對油街地王感興趣。 資料圖片

因應城規會的要求減高度,成為現時毗鄰油街地王的港島海逸君綽酒店,該酒店樓高41層,提供828個房間。

此幅油街地王於98年起一直空置,近年曾把部分地方以短期租約方式予藝術團體,由05年4月至今,已先後三度獲財團試勾,惟未能成功被勾。地皮的高度限制曾被收緊,地皮地積比率亦被城規會降低,令可建樓面面積大減43%,為免出現屏風效應,規劃上亦加入3道通風廊。

酒店投資大 影響標價

北角油街地王僅以市場預期下限62.672億元批出最高出價的長實集團,令不少測量師大跌眼鏡,然而,由於此項目的限制相當大,尤其是有近一半樓面要建酒店,酒店投資大,回本期長,加上其向海景面積有限,海景豪宅的圖則設計有一定難度,都令標價比市場預期低。

萊坊執行董事陳致聲認為,由於項目屬混合發展,地皮約42.7%可建樓面須用作酒店及其附屬地方用途,但投資酒店的成本較高、回本期長,其邊際利潤及未來的租住率都難以估計,導致發展商難以估計其發展風險,影響入標價格。

萊坊：圖則設計困難

此外,圖則設計困難亦是影響發展商出價的原因,由於該地面向海景的面積有限,發展商須於打造高質素海景酒店及海景豪宅項目之間作出取捨。

陳致聲亦稱,政府於10月公佈施政報告,在市場觀望氣氛濃厚及環球股市不明朗的影響下,發展商投資轉趨審慎,亦會影響發展商出價。

業界指出,由於政府推出的限量及限呎地有相當限制,可以自由發揮的空間比以往小,開圖則亦比以往難,出價自然不會如以往般進取,各大發展商之間的出價亦不會如以往有太大的差距。

資深地產分析員張一鳴指出,政府未來還有多幅

地王推出,如今日截意向的南昌站,下月6日拍賣的將軍澳66A區限呎地等,令不少發展商或要預留資金奪心頭好,都令北角油街地皮的出價不太進取。同時,由於政府未來會持續增加土地供應,以穩定樓市,本月初的九肚山限呎地及今次北角油街地王,政府都肯以市場預期下限出售地皮,反映政府亦可能已放棄以往的高地價政策。

年前曾有招標反應差收回

資料顯示,以往市況受外圍或在內因素影響時,又遇上入標條款不合要求時,政府都有收回土地(俗稱流標)的先例,如2005年12月,當時九鐵推出西鐵屯門站上蓋項目招標,補地價金額高達34億元,樓面呎價逾3,500元,入標反應冷淡,只收長實一份標書,最後因標書內容不符合九鐵要求要收回。

到2007年5月西鐵荃灣西站七區上蓋發展招標,補地價高達35.39億元,樓面呎價2,908元,只收3份標書,由於發展商開出的條件不理想,九鐵將項目收回。

2005年因環保團體反對「屏風樓」規劃而被迫收回西鐵南昌站,去年再推出招標時,政府剛出招規管一手樓及調控樓市,南昌站的補地價高達130億元,呎價逾6,500元,只收3份標書,因標書內容不合要求最終收回。

香港文匯報記者 梁悅琴

南昌站項目估值即貶一成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市近日市況波動,發展商買地策略轉趨謹慎,出價變得保守。有測量師大幅度調低今日截意向的西鐵南昌站地皮估值,幅度接近10%至每呎樓面地價5,000元,總地價約132億元。

邀意向今截止 恒地仍去馬

有發展商率先表示會入意向,恒基地產執行董事黃浩明透露,公司今日會遞交意向,認為地皮位於市區港鐵站上蓋,有吸引力,他亦提到近期賣地成績已反映市況,不排除將來合組財團入標,反映投資態度審慎。嘉里發展執行董事朱業培亦表示,會考慮提交南昌站意向書。

賣地績差 發展商看淡後市

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示,近期賣地成績顯示發展商對後市看法已改變,加上銀行收緊銀根對發展商造成壓力,息口亦有上升壓力等,該行決定調低南昌站估值,由過去樓面地價約5,500元,調低9.1%至5,000元。他又指,由於地皮具一定規模,涉資額巨大,相信不會有太多發展商競逐,並將傾向合組財團減低風險。

南昌站限建中小單位為主

港鐵南昌站可發展用地約49.73萬呎,可建樓面約264.11萬呎,提供14幢樓高13至53層高住宅,涉及3,313伙,其中2,485伙限制建中小單位,市場估計樓面地價在5,000元至7,000元之間,即估值約132億至185億元。是次招標將採用新措施,規定分紅5%,並一筆過預繳現金付款出價。

近年物業發展項目流標資料

2005年12月
招標項目：西鐵屯門站上蓋項目
流標原因：補地價金額高達34億元,樓面呎價高逾3,500元,只收長實一份標書,入標者的標書內容不符合九鐵要求要收回。
07年5月
招標項目：荃灣西站七區上蓋發展
流標原因：補地價高達35.39億元,樓面呎價2,908元,只收3份標書,發展商開出的條件不理想,九鐵將項目收回。
10年5月
招標項目：南昌站
流標原因：05年因環保團體反對「屏風樓」規劃而被迫收回。去年再推出招標時,政府剛出招規管一手樓及調控樓市,南昌站的補地價高達130億元,呎價逾6,500元,只有3份標書,標書內容不合要求要收回。

製表：香港文匯報記者 梁悅琴



要聞 喬布斯辭職 蘋果失「魂」
蘋果公司行政總裁喬布斯日前突然宣布辭職,但留任公司主席,外界擔憂他健康惡化,消息震撼投資界。
詳刊A4

要聞 港大破解 精卵結合關鍵
港大聯同境外科研團隊破解人類精卵結合過程關鍵,發現精子穿透卵子外層成受精卵機理,研究有助治療不育。
詳刊A6

要聞 受惠最低工資 20萬人加薪一成
受惠今年5月起推行的最低工資,「打工仔」薪酬普升,全港最低薪的10%僱員約20多萬人加薪達9.7%。
詳刊A8

中國 胡總見薩科齊 稱對歐有信心
法國總統薩科齊週四突飛北京與胡總舉行高峰會晤。胡總表示對歐洲經濟和歐元持有信心,望歐洲確保中方利益。
詳刊A12

港聞 X富商供稱 成吧女精神囚犯
富商被吧女勒索案續審,X揭露遭被告迫令每周5天見面,令他精神上成為被告的俘虜及囚犯,其妻精神崩潰。
詳刊A16

六合彩 MARKSIX
8月25日(第11/101期) 攪珠結果
6 10 17 20 25 28 2
頭獎：\$42,179,490 (1注中)
二獎：\$2,674,340 (1注中)
三獎：\$47,160 (151.2注中)
多寶：無
下次攪珠日期：8月27日