

紅磡海景地 超抵

較毗鄰跌價50% 發展商無心戀戰

紅磡灣酒店地 小檔案

- 地址：紅磡紅鸞道與華信街交界（九龍內地段第11205號）
- 地盤面積：168,166萬呎
- 可建樓面：672,664萬呎
- 其他限制：地面需承建11.57萬呎的公共運輸交匯處（交由政府管理），附屬設施最多22.28萬呎，零售餐廳最多8.21萬呎
- 成交價：23.28億元
- 樓面地價：3,461元
- 投得地皮發展商：香格里拉(亞洲)

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

地政總署昨日公布，紅磡紅鸞道與華信街交界的酒店地，由香格里拉大酒店(九龍)有限公司以23.28億元投得，樓面地價低至3,461元，遠低於市場最低預期的4,100元一呎。而會德豐在今年8月以40.28億元，購入位於該酒店地西面的紅磡灣商業地的樓面呎價6,827元，低了50%，短短四個月之間，樓市變化恍如滄海桑田。

香格里拉23.28億奪得

據悉地皮早前吸引長實、信置、新地三間大型發展商入標，一般預計會有一番龍爭虎鬥，但最終香格里拉以黑馬姿態「荷價」投得地皮，跌破眾人眼鏡。但令人關注的是，這意味著其餘三間發展商出價較香格里拉更低，尤其是有「紅磡大地主」之稱，於區內擁有海逸酒店、都會海逸酒店、海灣軒和海韻軒等多間酒店的真貴沒有力爭，發展商睇淡後市的聲音甚囂塵上。

最近外圍經濟持續不穩定，物業交投更發出「寒冷警告」，樓市正陷入風雨飄搖之際，紅磡灣酒店地以超低價售出，無疑為市場帶來巨大震撼力。這幅地皮位置其實相當優越，屬該一帶最後一幅臨海地皮，對正維港，望向銅鑼灣至北角方向，不少測量師對於地皮以低價出讓均不甚理解。

較市場下限價再低14%

地皮發展亦具規模，佔地16.8萬呎，可建樓面67.26萬呎，即使扣除地面由發展商承建的公共運輸交匯處(之後交予政府管理)，發展樓面亦有55.7萬呎。測量界早前估值由27.8至41.7億元，樓面地價約4,133至6,200元。萊坊執行董事陳致聲早前對地皮估值為下限價27.8億元，但最終較預期再低14%，反映發展商拿地態度謹慎，他更指長此下去，明年首季的賣地成績難有驚喜。

梅高「奕地」低下限34%

地政總署昨日公布另一幅大嶼山梅窩住宅「奕地」的招標結果，可建樓面僅約4.94萬呎，由誠通(香港)有限公司以5,500萬元投得，市傳由信置旗下公司，樓面地價約1,113元，低於市場下限價達到34.5%。據了解，早前市場估值由8,400萬至1.73億元，樓面地價介乎1,700至3,500元。

此外，土地註冊處顯示，尖沙咀棉登酒店全幢以3.5億元易手，新買家為DOME HOUSE INTERNATIONAL LIMITED，為一間海外公司。酒店位處棉登徑7號，佔地約2,400呎，樓高9層，擁有64個房間，總樓面約3.6萬呎，按成交價計算，樓面呎價約9,722元。資料顯示，棉登酒店由新地及棉登酒店主席王維翰各持有七成及兩成四業權。

今年酒店地皮中標結果

日期	地皮所在	中標價	中標者
12月22日	紅磡灣填海區	23.28億	香格里拉
市場預期：27.8億至41.7億元			
10月27日	西貢市第4區	7.193億	陳國強及方逸華
市場預期：7.93億至10.14億元			
8月26日	北角油街	62.672億	長實
市場預期：64.7億至90.7億元			
7月11日	灣仔皇后大道東	6.48億	英皇國際
市場預期：5億至8.1億元			

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 經濟環境未見好轉，樓市下調，紅磡灣毗鄰的兩幅地皮，相隔短短4個月，呎價跌幅50%！香格里拉(亞洲)剛以23.28億元「超低價」投得的紅磡灣臨海觀景酒店地，與市場下限價27.8億元還低14%，為今年下半年4幅酒店地中差幅最大，樓面呎價3,461元亦比4個月前毗鄰的商業地低一半。有測量師悲觀地指出，外圍經濟不明朗，發展商無心戀戰，未來一季賣地成績難有驚喜。

■ 香格里拉以23.28億元投得的紅磡灣酒店地。 資料圖片



韋堅信測量師行估價部董事林晉超：發展商「睇得好差」

是次共有4間發展商競投，但23.28億元已是最高價，意味其他發展商的出價更加低，這反映發展商對後市「睇得好差」。而且最近銀行收緊借貸，發展商融資及借貸更困難，實質上要投資大筆資金於回本期較長的酒店項目，考慮因素一定更多。且酒店的建築費用相比其他發展項目一向更高，以甲度比較，就高出至少10至20%或以上。再者，是次紅磡灣酒店地需額外斥資設計公共交通交匯處，增加投資成本外，檔次難免受影響。

萊坊執行董事陳致聲：投資回本期較長

自由行動下，酒店業前景不會差，之所以接連有酒店地以低價售出，是因為酒店項目的投資及回本期較長，發展商需要投入大量發展資金，故出價會較保守。預計紅磡灣酒店地連地價及建築費等，投資總額將達到50至60億元。由於須投入大量前期費用，對於發展商而言，吸引性自然較回本期短的住宅地為低。其他考慮原因還包括工資的上漲壓力、通脹令營運成本增加等。

業界點睇 香港文匯報記者 顏倫樂

太古城連劈7口價 低市價10%沽

香港文匯報訊(記者 周穎) 年近歲晚，部分業主終開始面對現實，近日港九新界均錄得減價賣樓個案。其中大型二手屋苑劍魚涌太古城陸續出現連環劈價成交，最近有業主連劈5口價，降價150萬元，減幅11%售出單位；深水埗海峰有單位亦以創屋苑同類型單位二手新低價成交。

太古城近期出現多宗連環劈價成交，業主普遍減價10%，或低市價5%才可吸引買家興趣。近期減幅較大的個案為碧濠閣低層E室園景單位，面積1,029平方呎，原業主在年中放盤叫價1,150萬元，最後連降7口價，至938萬元方獲承接，減幅高達18.4%，呎價僅9,116元，低市價近10%。同屋苑的海棠閣低層E室，面積1,029平方呎，日前以965萬元轉手，呎價9,378元，較市場上同類單位市價低約5%。

同一屋苑最新的個案為碧濠閣低層B室，面積1,137平方呎，三房套房間隔，擁全海景。中原地產陳彪指出，原業主叫價1,420萬元，稍高於市價，後見市況淡靜，遂減5口價至1,270萬元成交，呎價約11,170元，仍屬市價成交。買家為區內用家，原業主則於

2005年3月以750萬元購入，持貨6年獲利520萬元，單位升值69%。

海峰連租約盤成交新低

深水埗海峰高層E室，建築面積412平方呎，1房間隔，連租約，月租1萬元。港置方文偉指出，原業主最初叫價305萬元，經議價後最終以285萬元成交，減幅6%，創屋苑同類型二手成交價新低，呎價6,917元，租金回報率約4.2厘。買家為外區用家，考慮待約滿後自住。據悉，原業主於10年4月以230萬元購入，是次獲利約55萬元，物業升值近24%。

太古城

酒店投資巨 融資難影響標價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 香格里拉以低於市場預期下限價23.28億元奪得紅磡灣填海區酒店地，業界相信，除近期樓市氣氛欠佳及預計明年經濟可能回落等宏觀環境之外，也與其投資額達50億至60億元，近期銀行難以借貸，且酒店回本期長達6年至8年有關。

回本期長過住宅商廈

於市區經營精品酒店為主的華大地產主席鄭啟文接受本報記者訪問時坦言，紅磡酒店地的地價相當抵，相信與近期銀行難以借貸有關，皆因計入建築費後，此項目的總投資額約達50億至60億元，以他經驗計，此酒店已經成為香港最大額酒店投資之一，反映香格里拉對香港酒店業前景注入一支強心針。

鄭啟文指出，目前香港的發展商資金無壓力，但銀行不願借貸，或以高息借貸，令香港發展商不敢再以進取價格出售。他稱，作為一個要50億至60億元的投資項目，肯定進行銀團貸款，況且酒店一定是長線投資，不像住宅或商廈可以於2年內拆售套現，其回本期至少6年。因此，香格里拉於現時銀行資金緊絀情況下，仍然肯進行大額投資，對香港酒店業已十分看好。

預留銀彈作未來投地

業界估計，有份入標的大型發展商如長實、新地及信和未肯出高價競投，亦因為他們過去2年已買入不少土地，過去1年雖已賣出不少住宅單位及商廈，但未來仍有不少投資逾百億元的大型項目招標，需要大量資金，近期住宅樓市表現勝着，發展商變現能力面對壓力，自然不會冒險入市。

對於香港酒店業政策，他稱，內地客已是香港旅遊業的主力，但他們一般只喜歡住市區，如尖沙咀、銅鑼灣、北角等，政府推出的西貢、天水圍酒店地其實都不屬於市區，紅磡亦略有偏離，酒店投資者亦要保障其投資風險，因此，他認為，政府興建高樓後，未來會吸引更多廣東省外的內地客來香港，政府應增加「真正」的市區酒店地皮。

中國 朱明國入村 看望烏坎居民

負責處置烏坎事件的廣東省委副書記朱明國，昨到陸豐市烏坎村看望當地村民，重申尊重民意，公平、公正、公開、穩妥處理好烏坎問題。 詳刊A10

港聞 昂坪360又出事 400乘客半天吊

昂坪360纜車2周內3度因技術問題暫停服務，昨午纜車皮帶有滑動跡象，纜車停駛13分鐘後恢復正常，400名乘客被困車廂「半天吊」。 詳刊A16

港聞 孫公病情穩定 妻送海鮮做冬

梁上退伍軍人症的教育局局長孫明揚病情穩定，其太太昨專程帶同「海鮮蒸乳酪」到醫院探望兼「做冬」。據悉，孫公可於1月3日復工。 詳刊A13

國際 駐阿華兵之死 疑涉種族歧視

美國19歲駐阿富汗華裔士兵陳宇暉死亡案，8名涉案士兵被起訴過失殺人等罪名，陳宇暉生前部分日記，顯示他備受種族歧視，常遭戰友虐待。 詳刊A24

財經 首批RQFII產品 料下月出台

內地發布RQFII至今不足一星期，已經對外宣布9家基金獲批RQFII額度，市場人士認為，中證監審批如此迅速，相信明年1月有關產品就可出台。 詳刊B1

六合彩MARKSIX

12月22日(第11/150期) 搜珠結果

5 16 18 28 37 49 24

頭獎：無人中
二獎：\$1,598,030 (0.5注中)
三獎：\$127,200 (33.5注中)
多獎：\$10,536,407

下次搜珠日期：12月24日