前北角邨地王資料

製表：顏倫樂

地盤位置：北角渣華道與電照街的內地段第9027號

地盤面積：251,878方呎

地積比率：3.576倍

可建商住樓面：900,678方呎

用途：非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)

建築限制：住宅樓面最多577,812方呎，限量不得少於700伙；中標財團須將近18%樓面交還政府興建護理中心及大型公共運輸等基建，約161,406方呎樓面不能興建住宅或商業用途。

成交價：69.1億元

樓面地價：7,672元/呎(剔除公共設施後9,347元/呎)

中標財團：新地

北角及天后二手屋苑成交價

物業名稱	平均呎價	成交呎價範圍
柏景臺	13,088元	12,132-14,159元
海峰園	9,903元	9,543-10,112元
城市花園	9,246元	8,681-9,571元
和富中心	9,861元	8,364-14,183元
富澤花園	9,297元	8,853-9,688元
港運城	8,755元	8,316-9,576元
健威花園	8,018元	7,791-8,132元
康澤花園	7,811元	7,621-8,042元

資料來源：中原地產

製表：香港文匯報記者 周穎

■新地以69.1億元投得前北角邨地王。

憂後市出價低 地王筍價成交

新地69.1億奪北角邨地 差過市場預期下限

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新政府心急增供應，財團「筍價」奪地王。新地再以行動證明業務無受廉署調查行動影響，繼5月以10.33億元投得將軍澳地皮後，昨以低過市場預期下限的69.1億元平執前北角邨地王，樓面地價僅7,672元(剔除公共設施後為9,347元)，較長實去年8月油街地王的8,294元低7.5%。學者表示，目前本港樓市及經濟面臨多項風險，近期一手盤開價已平過二手，發展商出價偏低，反映對後市看法審慎。

前北角邨東面地盤為港島區12年來最大幅招標官地，可建樓面達90.07萬方呎，當中住宅樓面約57.78萬呎，為近年罕見的大型臨海靚地，因此早前共吸引了7間財團入標，反應踴躍。而市場亦對地皮估值樂觀，高達73.87億元至84.7億元。不過，昨日地政總署公布新地以69.1億元投得地皮，較市場下限還低6.46%。

多幅中小型土地排隊推

新地執行董事雷霆（**見圖**）昨稱，這幅臨海地皮非常罕有，而且發展規模適中，預計日後連地價投資約150億元興建商住物業。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，以該投資額估算，加上新地過去擅長興建大型豪宅，估計日後開賣售價可達2萬元或以上。

張翹楚直言，成交價較預期有很大落差，形成今次新地「平執」地王。地盤平賣的原因包括，最近多幅土地推出，發展商選擇多，好像剛招標的荃灣西站5區灣畔，以及以流標收場大圍站，幅幅價值近百億元，而政府尚有多幅細至中型的土地排隊推出市場，發展商一來難以消化，二來集資上有難度，自然會傾向風險較細的地盤，往後出價相信亦會偏保守。

翻查資料，新地管理層早前接受廉署調查，股價大幅下挫，雖然一再「出口術」以圖解決危機，但無助挽救負面形象。不過，5月時新地以10.33億元投得將軍澳地皮後，今次再一舉投得前北角邨地王，短短兩個月斥資近80億元投地，展示雄厚實力之餘，亦力證公司運作沒有問題，相信可沖淡早前被廉署審查的消息。而昨日政府雖於港股收市後才宣布新地奪得地王，但其股價在消息公布前已大幅炒上，升3.55%至96.15元，成升幅最大藍籌，相關窩輪成交亦勁增1.1倍，至約3,000萬元。**（新地股價偷步炒上新聞詳見B2版）**

兩月斥80億投地展實力

北角區雖非新地「地頭」，但過往亦不乏發展項目，包括北角半山豪廷峯、明園西街單幢盤形品等，現時形品平均呎價約1.1萬元，而更東面的筲箕灣等亦有多個地盤正在發展。目前北角區其他較新晉樓盤的造價，包括位於地盤後方的太古港濤軒，呎價則視乎層數，約由1萬至1.6萬元不等，但日後會有部分單位景觀被前北角邨地盤遮擋。

引導樓市循正確方向

恒隆早前罕有入標前北角邨地皮，但最終未能投得發展。主席陳啟宗昨稱，該地皮是新政府上場後首幅推出土地，受到很多不明確因素影響，當時不知道其他地產商會否有興趣，所以用「執死雞」的心態去入標，但最終入標反應理想，反映新任特首循正確方向領導香港地產市場。

陳啟宗又強調，投地只是從商業角度出發，並非為了力撐梁振英。又稱恒隆「心口無勇字，見平貨就執」，指集團並非對本港地產市場失去信心，只是實力未及別人般「高頭大馬」。

前北角邨東面地盤位置圖

學者：樓市下行風險大

特稿

前北角邨地王叫高開低，令不少人都跌眼鏡。學者拆解地王低價成交之謎，指出有五大原因：樓市正處高位、供應日漸增多、經濟放慢、加息期將至，樓市現時的下行風險極大，以及大發展商看準政府心急增加供應而壓價，都令前北角邨地皮難有理想的價錢。

美國明年或進加息期

理工大學建築及房地產學系教授許智文指，樓市正處高位，政府再三警示泡沫風險仍存在，而政府又揚言每年「保二萬伙」供應量，可以預期將會令兩年後市場上供應量大增，再計算今日購入的地皮最快明年或後年推出，屆時美國可能進入加息期。他坦言，在這種充斥負面因素的後市大環境下，投地風險極高，發展商不會繼續高價買地。

許智文再指，新政府上場，日後房屋政策去向仍未明朗，最近見到發展商的一手新盤開價已相當克制，甚至平過同區二手樓，而二手交投氣氛亦一直低迷，發展商出價自然會更加謹慎。

港府心急 發展商壓價

此外，有業內人士更指，現在的狀況是新政府心急推地保供應，發展商則「食住上」，加上相關地皮的投資額巨大，城中只有少數發展商能夠承擔，競爭對手不多，發展商還不趁機壓價？他指，連「親英」的陳啟宗都坦承是懷着「執死雞」的心態來入標，意味其他5間發展商出手更低，這種情況下，地皮自然平賣收場。

多重經濟「外患」衝擊

除本港樓市面臨的內部問題外，資深測量師陳東岳表示，本港經濟亦面對多重「外患」，指的是歐洲經濟所造成的漣漪效應尚未出現，內地經濟數據亦差強人意。而且，前北角邨地王投資額高昂，可負擔的發展商為數極少，中小型發展商要合組財團才能取得入場券，規模大亦有投資風險。

另外，從地盤「剪裁」的角度分析，高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，現時賣地條款相對以前有很大分別，限高、限發水、限量等均屬新加設的限制，都會影響造價。

香港文匯報記者 顏倫樂

地價一年實升13% 地產界指影響正面

香港文匯報訊（記者 周穎）是次前北角邨地皮雖以低價批出，但地產界人士對後市卻另有見解，指這只是反映在近期多幅大型地皮推出的壓力下，發展商出價意慾傾向保守；而在剔除公共設施後，地皮樓面地價約9,300多元，較去年8月底長實約為8,294元的油街地王樓面地價，不足一年升逾一成，估計日後開售呎價將達1.6萬至2萬元，相信對後市會有正面作用。

香港置業高級執行董事伍創業表示，是次的樓面地價較去年8月的油街地王為高，不足一年間，北角區地價已升值近13%，反映優質地皮「有價有市」，只要地皮具發展潛質且前景可觀，發展商不惜斥巨額資金發展。他認為，是次為新政府登場後第一幅成功售出之地皮，而且售價亦頗為理想，顯示發展商對於梁振英為首的新政府不干預樓市投下信心的一票。

港島地皮仍具吸引力

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，大圍站流標收場，而位處市區的前北角邨地皮則受市場青睞，一幅地皮流標，一幅則成功出售，不難解釋因未來供應主要集中新界區，加上大圍站項目涉及銀碼不菲，發展商出價更審慎，並導致流標的情況出現；反之，前北角邨地皮雖然以市場下限價格成交，但最終仍成功售出。他表示，去年至今港島區推出的地皮拍賣或招標均100%售出，足見港島區未來缺乏供應下，發展商仍積極投地。

高檔品牌進駐 港舖租全球第二貴

香港文匯報訊 (記者 周穎、張一波) 儘管外圍環境的挑戰漸增，在今年進駐香港的國際時尚和高級消費品牌並無減少跡象，繼續帶動零售租金上升。一份研究報告結果顯示，全球首五位租金最貴的購物大道排名中，香港中環皇后大道中及尖沙咀廣東道租金僅次於紐約第五大道位列第二及第三位（**詳見附表**）。

亞洲區舖租持續上揚

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，香港商舖市場仍然由業主主導，新租戶之間互相競爭抬高租金，而舊租戶為了在中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角等傳統購物中心覓得最佳位置，亦須屈服於租金急升。由於全球經濟放緩及本地成本通脹持續，加上內地消費者的消費態度轉趨審慎，因此預計今年全年，香港傳統購物區的地舖平均租金將增長12%。

據高力國際剛發表的「2012年中期全球零售焦點」物業報告指出，在調查涵蓋的129個頂級零售地點中，51個的平均租金按年有上升，49個則持平。至於在全球舖租最高的五個地點，只有巴黎香榭麗舍大道的租金持平，其餘四個均錄得雙位數字的按年增長。反映零售商在開拓新市場時，不論是已發展或發展中市場，仍繼續以一個或兩個頂級購物地點為目標，藉此對沖風險，因而導致競爭商舖的情況轉趨激烈，使租金大幅上升。展望未來，富裕消費者的購物意慾現正轉弱，開始影響零售商的收入，反映來年的租金增長或會持平。

全球時裝購物大道舖租最高首五位

街道名稱	年租(美元/呎)	按年變動(以當地貨幣計算)
紐約-第五大道	2,633	+22.5%
香港-皇后大道中	1,831	+34.7%
香港-廣東道	1,831	+30.2%
倫敦-Old Bond Street*	1,601	+11.1%
巴黎-香榭麗舍大道	1,239	不變

註：*Zone A租金

資料來源：高力國際

製表：香港文匯報記者 周穎

亞洲城市方面，除位列全球首5位的香港外，東京銀座中央大道、新加坡烏節路及上海南京西路分別排名全球第14位、第25位和第31位。在調查中，大部分亞洲零售地點的租金較前一年錄得增長或持平，當中以香港、北京和班加羅爾的表現最突出，按年錄得雙位數字的升幅。