

# 港商奪滬地王

## 新地217億購徐家匯地 京蘇杭地價創新高

香港文匯報訊(記者 單寧、黃子慢 上海、香港報導)內地進入樓市「金九月」,土地市場熱翻天,昨日一天內上海、杭州和蘇州誕生三地王。其中,新鴻基地產(0016)以217.7億元(人民幣,下同)擊敗九倉(0004)恒地(0012)聯合體,奪上海徐家匯地王,創2009年末以來內地總價地王新高,均價3.7萬元/平方米。同日拍賣的杭州華家池地塊和蘇州金雞湖地塊則成為當地總價地王和單價地王。連同前天創內地最高紀錄的北京農展館單價地王,兩天內有4地王誕生。



投得地皮後,新地中國董事鄧維聰欣喜之情溢於言表。單寧攝

### 上海徐家匯地塊資料

<b>地址</b>	上海市徐匯區徐家匯街道150-9地塊、150-5-A地塊、150-5-B地塊、150-1-A地塊、151-11-C地塊及57-1-A地塊
<b>土地用途</b>	商業、辦公及餐飲旅館業
<b>總土地面積</b>	9.91萬平方米
<b>總地上建築面積</b>	58.42萬平方米,包含40萬平方米的辦公區和18.4萬平方米的商業及酒店區,另有地下12萬平方米的商業區
<b>成交價</b>	217.7億元人民幣
<b>溢價</b>	24.2%
<b>折合單價</b>	每平米3.7萬元人民幣

製表:記者 黃子慢

昨日的上海土地交易市場熱鬧非常,競買者、觀摩競價的地產界人士、傳媒等將交易大廳塞滿。有「上海市中心最後一塊黃金地」之稱的徐家匯中心項目地塊,在擱置18年、屢遭轉手之後,昨日再度推出。徐家匯中心項目位於上海徐家匯商圈的核心地帶,毗鄰徐家匯地鐵站,為三條地鐵線的交匯處,具有完善的交通配套。(詳情見附表)

競得,地塊起售價為165億元。競拍當中,拍賣師可能對如此巨大的數額不太熟悉,頻繁出現了報錯價和喊錯競買人的情況。在現場觀摩競價的地產界人士表示,競價過程可謂激烈,畢竟上海大型地塊稀少。對於競爭在港地產商間進行,業內稱「香港房企做得多,有實力。」

### 對內地經濟長遠有信心

新地昨日於港交所發表公告指,全資附屬公司威萬國際以217.7億元投得徐家匯的土地使用權,並與上海市土地中心簽署成交確證書。新地計劃興建集優質寫字樓、商場及酒店於一身的綜合項目,初步用途比例分別為寫字樓約佔70%,商場及酒店約佔30%。公司指,為使威萬國際能參加掛牌程序,已支付44.08億港元的保證按金。

新地主席兼董事總經理郭炳江表示,徐家匯地皮位置優越,極具發展潛力,成交價格合理,符合公司及股東的整體利益。新地在香港及內地均有發展大型綜合項目的豐富經驗,繼上海國金中心(上海IFC)及上海環貿廣場(上海ICC)後,希望徐家匯項目為上海帶來嶄新矚目的新地標。新地主席兼董事總經理郭炳聯指,集團對內地經濟的長遠前景充滿信心,預期項目可加強集團穩定的經常性收入,並進一步增強集團在內地物業市場的地位和品牌。

### 210輪叫價 高底價24%

地塊競爭在1號牌的九龍倉及恒基聯合體的代表、和3號牌新鴻基代表中進行。每次加價的數額也由開始的500萬元一路升到5,000萬元。在價格升至202.3億元時,拍賣師將加價數額調回到了2,000萬元,隨後又調低至1,000萬元,經過210餘輪的叫價後,最終新地以217.7億元一錘定音,較起售價175.26億元溢價24%,樓板價37,264元/平方米。

資料顯示,目前內地總價最高的是廣州亞運城地塊,由富力、雅居樂、碧桂園聯合體於2009年末以255億元

新地以217億元人民幣投得上海徐家匯地王。單寧攝

# 杭州寶地總成交價136億

香港文匯報訊(記者 黃子慢、潘恒)內地投地氣氛持續熾熱,除新地奪得上海徐家匯「地王」外,有「杭州絕版寶地」的杭州華家池地塊及蘇州金雞湖地塊同日拍賣。其中,華家池三塊地總成交價136.73億元(人民幣,下同),一躍成為杭州新「地王」;而蘇州金雞湖地塊則成為單價「地王」。

華家池為浙江大學原有校區的一部分,地處黃金地段,風景優美。地塊劃分為57、58和59號三塊,總出讓面積15.98萬平方米,總可建面積63萬平方米,總出讓底價97.2億元,為杭州史上起拍價最高地塊。

### 一拆三溢價30%至49%

昨日現場雲集萬科、綠城、融創(1918)、濱江、綠地、世茂(0813)、龍湖(0960)等大型開發商。首輪拍賣,綠地經過15輪競價,以56.2億元摘得57號地塊,溢價率30%。綠地浙江區域中心營銷總監周瑜現場表示:拿地出於兩個原因,一是地塊非常稀缺,二是公司2013年戰略目標為佈局一二線城市。並表示,會延續綠地一貫的商業地產風格,並融合華家池的文化。

而經過4輪保障房面積競投,世茂以36.7億元、配建2,000平米保障房的代價拿下58號地塊,溢價率49%。杭州本土房企濱江在經過16輪報價加6輪配建保障房的競爭

後,以43.8億元總價、配建保障房面積2,200平方米競得59號地,溢價率49%。濱江房產集團副總經理朱立東稱地價有點高,下一步會考慮和其他開發商合作。

三地成交樓面價每平米分別達到1.94萬元、2.33萬元及2.25萬元。華家池三地塊以總價136.73億元成為杭州新「地王」。

### 世茂連奪蘇杭兩地塊

世茂昨天連下兩城,除拿下華家池58號地塊外,同時亦將蘇州金雞湖地塊收入囊中,該地塊樓面價每平米1.51萬元,成為當地的樓面單價「地王」。該地塊在蘇州工業園區,為住宅、商業服務用地,容積率為1.01至1.05,總面積近30萬平方米,總起售價26.85億元,起始樓板價約每平米8,738元。

### 融創21億購京地王

實際上,就在兩天內,多個城市同時湧現「地王」融創9月4日前以21億元奪得北京農展館地皮,住宅用地的樓面價高達每平米7.31萬元,成為北京和內地新「地王」。業界估計,該地塊住宅建成後,售價至少在每平米15萬元以上。恒大(3333)於同日也以40.4億元摘今年北京首宗「限房價競地價」地塊。今年至今北京賣地收入累計達到1,098億元,遠超去年全年的648億元。

## 地王頻現 凸顯供求失衡

香港文匯報訊(記者 單寧、黃子慢 上海報導)中央政府針對房地產的嚴控並未放鬆,但內地樓價卻不跌反升,各地在土地拍賣中「地王」頻現,這不禁引發對調控的方向的疑問。

### 業界分析

在中原地產研究諮詢部總監宋會雍看來,房產商向一二線城市回歸,資金回流量也比較大,是地王頻現的原因之一;而一二線城市優質地塊稀缺,最終加劇了競買的激烈。同時,地價不斷攀升主要凸顯了土地供求的失衡,而調控並未解決這種失衡。而限購之類的措施並未能夠對沉積的土地或住房進行盤整,表現出一方面房屋空置、土地閒置,一方面土地和房屋市場上出現供不應求的局面。並認為,因為未能有效盤活存量,當前的調控方向確實是有問題的。

萬科董事長王石早前曾稱內地房地產泡沫令人擔憂,但需要分地區來分析,不能一概而論。中國市場非常大,樓市還蘊藏著巨大的需求量,京滬等一線城市房價不可能下跌,並認為「這並不意味著調控的失敗,調控不是讓房價下跌,而是讓房價漲得慢一點。」

### 一線樓盤需求量大

致富證券研究部經理莊志豪也指,內地剛性需求多,不少由農村移居城市的市民均需要置業,因此樓市會持續有支持。他認為現時未見有過度供應的情況出現,故不認同內地樓市存在泡沫的說法。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管林浩文表示,樓市為經濟發展重要的一環,過度打壓只會影響經濟發展。他預期下半年應會再有「地王」出現,

但難以再現類似上海徐家匯地王等「總地價地王」。

### 自貿區確立傳統商圈

至於新地奪上海地王,第一太平戴維斯研究部主管簡可認為,新地高價投地展現其對中國市場的長期發展信心,而開發商過往的業績及大型綜合項目開發實力,亦令市場對該項目前景看好。

結合上海自貿區的建設,21世紀不動產分析師羅寶申表示,隨著自貿區正式推進,以及此前早已確立、啟動的前灘、大虹橋、世博、北外灘等新興商圈,未來整個上海的商業金融行業的能級或將呈現跳躍式的提升,而作為傳統「五大商圈」中的徐家匯則是憑借此次成交再一次確立了其傳統商圈的地位。

## 港發展商建大型項目有優勢

香港文匯報訊(記者 黃子慢)上海最後一塊黃金地段,徐家匯地王雖起標價高達175.26億元(人民幣,下同),但仍然吸引本港及內地一眾實力雄厚的發展商參與競投。市場分析指,就開發大型綜合項目而言,由於本地發展商具有不少於本港發展商綜合項目的經驗,因此在這方面較內地發展商有一定優勢。

### 每呎3500元不算昂貴

上海徐家匯地王最終由新地(0016)以

217.7億元投得,成交總價創出近4年內地最高。雖有不少市場人士指,成交總價,加上開發成本,至少亦要有300億元的資金方可支持這個項目在未來3至5年內開發完畢,而後繼續考慮運營期間市場培育期的各項成本費用,這將極大地考驗開發商的開發、中長期持有該項目的資金能力,但市場普遍對於地塊開發前景較為肯定。

萊坊大中華區研究及諮詢部主管林浩文表示,該地雖從總價層面看,確實為一個不小的金額,但以平方呎計

算,每方呎亦只約為3,500元,因此並不昂貴。他又指,雖起標價高,但內地一線城市位處於市中心可供拍賣的土地已經為數不多,加上該地可發展為大型綜合體項目,而這方面為本港發展商一貫的強項,故投資額雖高,但仍然吸引本地大發展商參與。

另外,致富證券研究部經理莊志豪亦表示,新地投得地王對於公司來說是一件好事。現時本港發展空間已經開始飽和,因此本地發展商擴展內地業務也為正常現象。

### 版面導讀

**中聯辦 析張德江講話**  
人大委員長張德江會見本港紀律部隊訪京團的講話,中聯辦宣傳文體部部長郝鐵川昨日解讀,指張德江講話的兩個中心思想是「發展經濟」和「依法辦事」。詳刊A6

**奧巴馬遊說攻勢**  
二十國集團(G20)峰會昨在俄羅斯聖彼得堡揭幕,美國總統奧巴馬意圖借會議拉攏國際社會支持向敘利亞動武,俄羅斯和美國勢在G20峰會上攤牌。詳刊A7

**澳洲大選 兩黨對華打經濟牌**  
澳洲明日將舉行大選,分析指陸克文與阿博特兩人,均支持加快中澳自貿談判,相信不論誰當選,中澳關係仍會以經濟為核心。而澳洲的華人票可能左右結果。詳刊A8

**境外奢修店 假貨賣中國人**  
有消費者近日向媒體爆料,稱在歐洲某奢侈品店買到4個假貨包。而據可靠消息對本報透露,諸多境外奢修店內均有假貨庫存,並且專門賣給有錢的中國客。詳刊A12

**港聞 26黑點未改善**  
民建聯年初的全港調查發現,中西區為本港衛生問題的重災區,並列出37個黑點。事隔逾半年後,民建聯發現當中只有11處黑點有改善,其餘26個情況依然惡劣。詳刊A24

**六合彩 MARK SIX**  
9月5日(第13/103期) 攪珠結果

1 7 22 28 29 49 37

頭獎: 無 (無注中)  
二獎: \$526,000 (2注中)  
三獎: \$22,710 (123.5注中)  
多寶: \$8,000,000

下次攪珠日期: 9月7日