恒地尖咀雙料地王建銀座

47億破商業地紀錄 四叔增持股價飆6%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府今年頻推住宅地之餘，亦不忘推出市區商用地，上周截收18標書的尖沙咀中間道商業地皮，昨日公布由恒地以近47億元獨得，較市場預期上限高4.18%，樓面呎價高達13,800元，地皮成交價及呎價齊齊刷新本港商業地紀錄。發展商初步擬發展成銀座式商廈，令恒基系在尖東的版圖橫向擴張，在商場、酒店、服務式住宅外再添新元素。另外，受主席李兆基（四叔）增持股份刺激，恒地股價昨勁彈6.17%，為昨日最大升幅藍籌，收報55元創2008年初以來高位。

尖沙咀近10年沒有新地皮供應，今番核心區地皮招標，備受市場矚目。地政總署昨天公布，將位於中間道15號的商用地盤批予恒地，作價為46.88億元，折合樓面呎價達13,800元，較市場預期約13,000元稍高，呎價刷新本港商業地紀錄，同時又打破會德豐在2011年買入紅磡灣商地，作價40.28億元的紀錄。

該幅地皮目前為停車場，地盤面積約28,309方呎，最高可建樓面達339,712方呎，根據招標章程資料，項目需興建公眾停車場，提供最少384個停車位，而有關的建築面積亦需計算在總發展樓面之內。

總投資65億 2019年入伙

雖然略高於市場預期中標，不過恒地副主席李家誠認為中標價合理，指地皮優質罕有，交通方便，亦設有大型停車場，相信可吸引零售、餐飲及服務行業。他又表示，地皮不會用作發展酒店，因為設置酒店大堂是浪費地皮，將會作銀座式商業發展，於發展上較有彈性。恒地發言人補充指，預料總投資額約65億元，最快在2019年入伙啟用。

事實上，恒基系在尖沙咀一帶不乏地標性物業，涉獵不同範疇，包括美麗華商場、美麗華酒店、以及今年由租轉售的服務式住宅凱譽。連同今次擬以銀座式商廈發展項目，恒基系在尖沙咀的版圖進一步橫向擴張。

項目上周截標共收18標，除恒地外，獨資入標的發展商還包括長實、鷹君、會德豐、英皇、新地、利福國際、嘉華、建滔化工、新世界、九建、帝盛酒店及大昌等。同時，合資競投的則有信置、華置、資本策略及莊士中國的財團，以及百利保與富豪的財團。地盤亦吸引內房世茂房地產競逐，以及過往較冷門的公司，如德祥與ShawHoldings合組的財團。參與入標的還有暉隆，其登記董事包括余卓兒，料為億京或有關人士。

建銀座式商場獲較高回報

第一太平戴維斯董事總經理陳超國稱，今次成交價較市場預期為樂觀，估計發展商以長線物業經營，短期風險因素不作考慮，故出價較進取。他又認為，以地盤的核心優越位置，倘作銀座式發展可獲取更高回報率，而區內同類的項目不多，同系的美麗華商場由於定位不同，未必構成競爭，故不難理解發展商的部署。至於發展商在區內已發展不同範疇的項目，今次再下一城，協同效應估計不太明顯，不過顯然能擴展在區內的版圖。

中原測量師行執行董事張競達表示，地皮作價高於市場預期，全因該地坐落於尖沙咀核心旅遊及商業地帶，旅客及商務客人流如鯽，酒店及零售需求龐大。是次地皮屬核心區罕見大型地皮，而且商業元素比重較高，加上項目落成後其高層單位可享海景，故成功吸引發展商高價奪地。

■恒地副主席李家誠認為地皮優質罕有，交通方便，中標價合理。 資料圖片

中間道商業地皮資料

地段編號	九龍內地段第11237號
地點	尖沙咀中間道15號
用途	商業/辦公室/酒店
地盤面積	28,309方呎
地積比	12倍
可建樓面	339,712方呎
附設條件	須在提供384個公眾泊車位，並須計算入可建樓面

製表：記者 蘇洪鏘

全港商業地王三甲

地點	可建樓面	造價	樓面呎價	中標財團	中標日期
尖沙咀中間道15號	近34萬方呎	46.88億元	13800元	恒地	2014年9月
紅磡灣填海區紅鸞道與建灣街交界	約59萬方呎	40.28億元	6,827元	會德豐	2011年8月
觀塘偉業街、順業街與海濱道交界	約91.5萬方呎	35.28億元	3,856元	會德豐	2011年7月

製表：記者 蘇洪鏘

買家追價58萬購逸濤灣

香港文匯報訊 儘管土地註冊處最新資料顯示，8月二手註冊回落至不足5千宗水平，惟市場價格維持高企。港島區西灣河逸濤灣及北角富麗花園分別錄得新高成交，前者買家為求購得心頭好，不惜追價58萬元購入單位。

中原地產陳凱超表示，西灣河逸濤灣本月剛錄得首宗成交，一位港島東區換樓客追價58萬元購入1座極高層C室。單位實用面積745方呎，3房1套間隔。業主5月放盤時叫價1,300萬元，最終買家追價至1,358萬元連租約購入單位，平均呎價18,228元，創同類單位新高價成交。原業主於2004年12月以620萬元買入單位，單位升值1.2倍。陳氏稱，逸濤灣3房單位少有放盤，對上一宗成交追溯至5月，單位為1座中層C室，以1,230萬元沽出。

富麗花園3房破新高價

另一方面，世紀21北山彭志偉表示，新近錄得北角富麗花園A座中層04室以940萬元成交，單位實用面積660方呎，3房間隔，呎價14,242元，屬破新高價成交。彭氏指出，買家鍾情該物業剛做完大廈外牆維修，故願出高於市價水平成交，原業主於2012年9月購入上述物業，當時作價800萬元，物業期內升值逾17%。

在新界區，美聯物業梁仲維表示，該行剛促成一宗荃灣中心兩房戶成交，租客以303.8萬元高市價承接15座中層E室，單位實用面積329方呎，折合實用面積呎價9,234元，高市價逾半成。買家為同區租客，而賣家於2012年5月以195萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約108.8萬元，物業升值約56%。

內地客3.8萬租富甲半山

租賃成交方面，美聯物業羅潔儀表示，該行近日促成何文田半山壹號2期富甲半山3房戶租務成交，有內地客以每月約3.8萬元承租，實用呎租約32.9元。上述單位為半山徑22號中層戶，實用面積約1,155方呎，屬3房套房連儲物房間隔，單位向東。據了解，物業坐擁名校網，吸引內地客承租，打算安排子女來港就讀，擬先租後買。資料顯示，業主2011年3月斥約1,800萬元購入。

另外，中原地產李展恆表示，促成灣仔雙喜樓頂層租賃成交，實用面積214方呎，原則2房間隔，附有裝修，望修頓球場景觀。業主以15,500元將單位不連天台租出，折合呎租達72.4元，遠比不少豪宅還高。原業主於2010年11月以334.5萬元買入單位，租金回報達5.6厘。

■逸濤灣。 資料圖片

信置尖東商場 加租雙位數升

■信置黃永龍主持與澳洲旅遊局合作舉行的品味澳洲活動開幕禮。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)為加強尖東美食里食肆生意及推廣澳洲旅遊，信和集團與澳洲旅遊局合作於尖東尖沙咀中心及帝國中心12間食肆推出品味澳洲活動，信和置業主席黃志祥次子兼信置主席行政助理黃永龍昨親自出席主持開幕儀式。他表示，自己好喜歡澳洲美食，集團於新加坡姊妹公司遠東機構半年前已開始於澳洲投資酒店項目，目前已在營運中。

談到信置剛夥拍華人置業投得市建局觀塘重建項目，黃永龍表示，集團看好觀塘區的前景，並會繼續於香港投資。

信和集團租務部總經理陳欽玲昨預計，今次品味澳洲活動料為旗下尖沙咀中心及帝國中心商場帶來20%人流升幅及25%生意額增長。她透露，該2個商場每呎現時租介乎50元至200元，今年合共約有6萬方呎樓面租約到期，而已傾妥續租的租金錄雙位數升幅；目前2個商場有20間食肆，相當國際化，未來數目會大致相若，但會作出變更。

商場生意額按年增30%

被問及本港零售市道今年有放緩跡象，她稱，尖沙咀中心及帝國中心主打食肆，鐘錶商戶亦為中價貨，過去兩個月的生意額未見受影響。她又指出，這兩個商場上半年的生意額達5億元，按年增長30%，比早前預期上半年生意額4.5億元為好。

港島西2新盤同步爭客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)港島西營盤高街98號KENSINGTON HILL及堅尼地城南里壹號昨日同步以貼市價公布首張價單搶客，兩盤均以送傢俬優惠吸收租客。其中，KENSINGTON HILL首批30伙，售價由1,169.3萬元至2,353.8萬元，2,000萬元以下最大折扣14.75%，2000萬元或以上最大折扣15.25%，又可扣除傢俬具津貼，折實入場983.8萬元。而南里壹號首推40伙，售價由531.6萬至751.6萬元，最大折扣優惠18%，折實入場435.9萬元。

K HILL入場費983萬

會德豐地產常務董事黃光耀昨形容，KENSINGTON HILL首批售價具吸引力，主打2房及3房戶，當中2房佔10個，3房佔20個，30伙價單總值5.275億元。由於透過地產代理知道不少投資者有興趣一次過買入全層3伙作收租用，因此今次收票安排為每客可入2票，每票最多可買3伙，不排除會讓大手客先揀樓。他認為，昨日有另一新盤同日開價，大家地區及戶型有別，不會構成競爭，又指下一批單位有機會加價。

根據價單顯示，KENSINGTON HILL首批30伙，實用面積由569方呎至865方呎，售價由1,169.3萬元至2,353.8萬元，平均呎價23,572元，2,000萬元以下最大折扣14.75%，2000萬元或以上最大折扣15.25%，折實平均呎價19,928元，當中569方呎2房戶扣除各項折扣優惠及傢具津貼後折實入場費983.8萬元，呎價17,290元。

會德豐地產高級經理(營業)蔡佟昨表示，項目提供四種付款計劃，並有最高20%第二按揭付款計劃。會德豐地產市務助理總經理陳惠慈昨指出，今次與高端時尚傢具設計品牌OVO合作，為業主推出價值18萬元至23萬元傢具套餐，若買家不要傢具，可於售價中扣減13萬元至20萬元。

南里壹號首推40伙

另外，華人置業於堅尼地城的南里壹號昨亦公布以貼市價首推40伙，包括20伙1房單位及20伙開放式單位，同樣贈送傢具。價單顯示，首批單位最低實用呎價約25,188元，扣除最多佔售價18%優惠後，折實即供最低實用呎價約20,653元，以210方呎開放戶計，折實入場費435.9萬元，預計最快於下周二發售。

將於本周六推售的將軍澳天晉IIIA次批206伙於今晚截票，發展商新地代理助理總經理陳漢麟昨指出，截至昨晚收票料突破3,000票。為配合「天晉IIIA」付款期長達180日，渣打銀行為買家提供度身訂造5個月定期存款優惠，客戶有機會於此期間賺取高達100,800分「亞洲萬里通」里數，息口為最優惠利率(P相等5.25%厘)減3.1厘或者本港銀行同業拆息加1.7厘。

此外，恒基地產大股東李兆基持有的西環浚峯次批36伙過去兩日累收90票，超額登記1.5倍，消息指，新票佔逾半。

■會德豐地產黃光耀形容，KENSINGTON HILL首批售價具吸引力。 記者梁悅琴 攝

嵐山2期叫價將勝1期

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）新盤魚貫登場，長實地產投資董事劉啟文昨表示，大埔嵐山2期已取得預售樓花同意書，首批將推出279伙，但未定何時推售。由於2期的坐向及景觀較1期為優勝，故價格會比1期有所上調。

劉啟文表示，現階段正在籌備嵐山2期的售樓說明書及示範單位，完成後會盡快安排傳媒及代理參觀，預計最快可在明年底入伙。早前嵐山1期推出的「1+親」計劃頗受市場歡迎，2期亦會以此方式推售。

他續說，是次開售的279伙位於項目最前排的1座、2座，樓高19層。當中涉及47伙開放式單位，68伙兩房單位，152個三房連主人套房單位及12個特色單位。

單位造價急漲 公屋買賣少15%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部昨日引用土地註冊處資料發表報告，8月全港錄53宗公屋二手買賣登記（數據主要反映7月中旬至8月上旬市況），較7月的62宗減少15%外，跌幅更較同期整體二手住宅買賣登記下跌13%為高；買賣登記總值約1.04億元，按月下跌9%，跌幅稍低於登記量。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，細單位備受追捧，不僅二手私宅賣盤趨缺兼且造價急升，情況亦逐步蔓延至公屋二手市場，導致其承接滑落。他相信，隨着二手私宅造價近月裂口上升，基層市民高追入市漸見乏力，恐怕情況亦會在公屋二手市場發生，相信年內每月公屋二手登記量進一步跌穿50宗。

按屋邨劃分，8月買賣登記最多的公共屋邨為上水天平邨，全月登記5宗，物業成交總值則高達1,102萬元。此外，上月市場成交金額最高的買賣個案屬於薄扶林華貴邨華孝樓一低層單位，實用面積385方呎，作價368萬元，折合每呎9,558元，成為歷史上價格次高的公屋二手買賣。