

領匯首投地一擊即中

夥南豐奪觀塘商業地 樓面呎價6630元創同區新高

九龍東為本港中短期的「發展重鎮」，除一直提出的「新中環」概念外，新一份《施政報告》更稱研究發展「聰明城市」，多項基建刺激下，區內地價亦三級跳。地政總署昨日公布，觀塘海濱道商業用地以58.6億元成交，樓面平均呎價約6,630元，除高於市場預期上限約16.32%外，更創下同區商業地價新高。中標財團「爆冷」地由首度投地的房產基金領匯(0823)投得。領匯將夥拍南豐一起發展，前者佔聯營公司六成股份，會長期持有收租。

■香港文匯報記者 顏倫樂

觀塘商業地上周五截收11份標書，包括如恒基、長實及新地等「大仔沙」，但最後卻被「投地初哥」領匯高價中標，夥拍南豐以58.6億元高價投得項目，以可建樓面約88.39萬方呎計算，折合樓面地價約為6,630元。翻查資料，同區最近一次賣地，為去年初的恒業街、偉業街、欣業街與觀塘道交界用地，當時由新加坡淡馬錫旗下豐樹產業投得，樓面地價約5,708元，與昨日開標的海濱道商業地比較，意味着短短1年區內地價飆升逾16%。

蘇兆明：建甲廈長期持有

領匯管理董事會主席蘇兆明表示，上述為領匯首個物業發展項目，亦為首個辦公室物業項目，可與旗下現有零售及停車場設施組合發揮協同效應，讓業務發展更加多元化，日後將建成甲級辦公室大樓，作為長期持有及投資之用。南豐董事總經理蔡宏興稱，項目為該一帶最具潛力發展的商業用地，預計2020年6月30日或之前完成，領匯及南豐分別佔有關項目的60%及40%權益。南豐將負責項目的監督及建築管理，領匯則會集中於租務及物業管理。

對於領匯中標，理想城市集團企業估值部主管張聖典坦言感到意外，認為領匯加入發展商的行列對於企業形象並非有利，因為公司旗下大多為屋邨商場，忽然轉為發展商廈，市民會感到難以接受。不過另一方面，領匯始終是上市公司，其業績要向股東交代，發展自家商業項目增加收入亦無可厚非，一方面可以累積發展經驗，

二來亦可以參與商廈興建，成本控制上較有彈性。

項目租金收入料3.5億

張聖典指，若以同區現時呎租30多元推算，項目日後每年租金收入估計達3.5億元。由於項目未設拆售限制，日後可以拆售，預料呎價可至1.1萬元至1.3萬元。中原地產測量師黎堅輝表示，項目料可建約30層，但前方為九龍貨倉，日後停車場及少部分低層寫字樓景致會被遮擋，不過大部分樓層可享開揚海景，相信市場有一定需求。

領匯參與投地，主要因應證監會去年7月底落實放寬房託基金守則，容許房地產投資信託基金(REITs)參與物業發展及利用金融工具投資。翻查資料，公司去年9月時初試啼聲，曾就大圍站項目遞交意向書，但最後並未參與入標。

葵芳商住地3.7億成交

另外，葵芳興芳路商住地皮昨日亦開標，地政總署公布，由Team Worldwide Limited以3.72億元投得，公司董事包括吳偉邦、黃嘉俊。項目可建樓面約55,525方呎，樓面地價約6,700元，造價符市場預期，其中商業用樓面最高為8,719方呎。

該署同日公布上水粉錦公路住宅地於2月17日招標，4月10日截標。項目佔地約68,986方呎，可建樓面約33,110方呎，美聯測量師行估值約1.99億元，樓面地價約6,000元。



觀塘及葵芳地皮小檔案

觀塘鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界商業地		葵芳興芳路商住地	
地盤面積	73,658方呎	8,719方呎	
可建樓面	883,897方呎	55,525方呎	
成交價	58.6億元	3.721億元	
樓面地價	6,630元	6,700元	
中標財團	領匯及南豐	Team Worldwide Limited	

製表：記者 顏倫樂

■南豐將負責項目的監督及建築管理，領匯則會集中於租務及物業管理。

資料圖片

「屋邨收租佬」華麗轉身

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）由房委會分拆旗下商場及停車場上市的領匯房產信託基金（0823），近年不再局限於現成商場的經營，近期不乏入標投地之舉動，以及將旗下商場項目拆售套現，更將發展觸角伸向神州大地，「街坊味」不斷沖淡，取而代之是進身發展商行列，股價節節上揚。

去年上半年，領匯破天荒將旗下多個公屋及居屋的商場項目拆售招標，包括香港仔華貴商場、筲箕灣東熹苑之商舖等，引來投資者蜂擁競投，最終為公司套現逾29億元。然而有中標者陸續將項目的停車場部分拆出售套現，引起後續爭議，讓人質疑公司招標存在漏洞濫投機炒賣者有機可乘，大賺特賺。

領匯去年起首度涉足地皮發展，去年9

月截收意向的港鐵大圍站項目就出現其身影，被業界視為「黑馬」。該公司發言人當時指，即使決定入標亦只會以合組財團參與，領匯負責發展項目商場部分，由合作夥伴負責住宅部分。隨後，領匯再度出手，上周夥拍老牌發展商南豐入標觀塘商地，昨日終告收歸囊中。

入標買地 北上收購

內地項目亦成為公司發展方向，領匯去年11月宣布向萬科（2202）收購位於深圳龍崗的商場項目80%權益。領匯在去年中期業績會上指，交易符合公司的發展策略，加上已經營運一段時間，減卻發展風險；倘遇上合適的項目和價錢，會考慮繼續收購內地商場項目。

調查：逾半市民料樓價續升

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）2014年過去，今年全球多變的經濟環境似乎無阻香港市民入市決心，住屋需求仍然強勁。有地產網站發表最新調查，有七成半受訪者認為目前樓價過高，但仍願意入市的受訪者亦有人在，過半數人認為今年上半年樓價仍有至多一成的增幅，有66%準買家覓500萬元內的「細價樓」。

66%受訪者物色細價樓

負責是次調查的網站GoHome.com.hk，在去年12月成功訪問逾4,000名市民。結果顯示，近65%受訪者預計今年上半年銀行不會加息；同時有55%人士認為上半年樓價仍有最多10%升幅。另外，66%受訪者傾向物色500萬元以下物業，但打算沽貨的受訪者主要持有價值介乎500萬到1,000萬的物業，反映二手細價樓供不應求。

網站總經理羅雪欣表示，約75%受訪者認為現時樓價過高，比因為樓價太高而暫不入市的受訪者多（佔整體受訪者約54%），這個結果意味着部分受訪者雖然認為現時本港樓價過高，但仍然願意入市。至於持有物業的受訪者之中有82%認為現時樓價過高，比例罕有地高於「無樓族」，只有68%「無樓族」認為目前樓價過高。

調查又顯示，政治環境首次成為最影響出售或購買物業決定的因素（近50%）；其次是通貨膨脹（44%）。

另外，高力國際(香港)副常務董事胡孝直亦認為今年樓價續向上升，並預測今年私宅樓價將升3%至5%，主要受四大因素影響：一是建築成本仍高企；二是長遠置業需求仍然強勁，即使每年供應2萬個單位，亦只是紓緩社會需求；三是日本、歐洲等量寬，今年加息預期亦下降，對樓價影響減低；四是租金持續上升，彌補買樓人士負擔，幫助他們再置新居。

雖然政府已推出多項壓抑樓市措施，但住宅樓價於2014年仍持續攀升。尤其一般住宅升幅達12%，同期豪宅只升1.6%。剛發表的施政報告，建議將未來10年的建屋目標增加至48萬個單位，以紓緩住宅供應緊張情況，但平均每年推出2萬個私宅，此數目較1980年至2014年間每年的平均供應量2.8萬伙仍少29%。

高力：遠水無法救近火

他預料，私宅落成量要到2019年才會達到政府預期目標2萬伙的水平，遠水無法救近火，目前買家對於政府供地的信心不足，亦令他們加快入市步伐。值得注意的是，今年落成量約1.5萬伙，當中約80%都屬樓價約500萬至700萬元的細單位。雖然落成項目有大量細戶，但該行預測中小型住宅需求殷切，估計一般住宅的租金及豪宅今年升幅均約5%。



■資本策略執行董事方文彬(右)及GoHome.com.hk總經理羅雪欣。

記者蘇洪鏘 攝

長實趙國雄：有機會仍回內地投資

香港文匯報訊（記者 倪夢環 上海報道）長和系主席李嘉誠宣佈長和重組、近日千億收購英電訊商等連串消息惹得議論紛紛。昨日出席上海政協會議的長江實業(0001)執行董事趙國雄回應記者時表示：「重組與收購海外資產並無外界宣揚那麼複雜，只為公司發展考慮，有機會仍會回歸內地投資，看好內房長期發展」。



■長實趙國雄指，內地樓價短期「有很大的機會往下走」。

記者倪夢環 攝

內地樓市供過於求

趙國雄稱仍對內房長期發展有信心，「中國經濟實力非常雄厚，長遠肯定是好的。」但他亦坦言，由於內地房產供應過多，需求減少，再加上融資成本較高，兩年至三年內樓價或會下跌。他又指，即使北京、上海及廣州等一線城市，有很多買房者都是以投資為目的，但隨著金融市場發展向上，尤其股市行情利好，很多投資者已轉向其他獲利渠道，樓房需求逐漸減少；開發商因之前存貨較多，且內地和香港比財務成本又太高，「時間一長，利潤都沒有了」。故此短期來看，開發商會以去庫存為主要目標，樓價「有很大的機會往下走」。

談及長和本有內地地產，趙國雄笑稱「現在回頭看，我們當時買地的決策是正確的。」因之前地價便宜，「近兩年沒有在內地買地可以說也是我們的一個優勢」，即使市場有所調整，「我們的價格也可以彈性一點」。他又指公司沒有囤積的想法，現有內地地產項目仍在開發當中。

撤資轉資「沒那回事」

對於被質疑「撤資香港、轉資海外」，趙國雄回應「完全沒那回事」，僅是站在商人的角度思考問題。「因為歐洲相對便宜，每一個商業機構都是哪裡可以賺錢就向哪裡研究，都是在尋找機會。」他還強調，「尤其其內有有機會的話還是會投資。」而針對「重組是為李澤鉅鋪路」的傳言，趙更稱，「現在的安排是公司發展考慮，沒有為誰鋪路的想法，亦沒有這個必要。」他認為外界可能考慮過多，「這個事情沒有那麼複雜」。

新世界增持吉祥大廈業權

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界(0017)昨日公布以17.79億元向大股東周大福企業購入其持有的北角吉祥大廈40%業權，令新世界持有吉祥大廈的業權升至90%，另外10%權益由該公司若干附屬公司的主要股東Good Step持有，新世界會透過內部資源以現金支付予周大福。

周大福17.8億轉售

去年6月，已持有北角吉祥大廈大部分權益的新世界、周大福及Good Step透過強拍以底價4.21億元奪得最後兩幢物業，連同早前從拍賣場取得的業權及透過與個別業主的私人談判，統一該大廈業權。

資料顯示，吉祥大廈整個項目包含14幢舊樓，地盤總面積約32,500方呎，若以商業發展最高地積比15倍計，可建樓面面積約487,500方呎。上述財團先後透過6次強拍取得吉祥大廈業權，據報涉資共約12.25億元，當中並未計算財團與個別業主私人談判所支付的資金。



■吉祥大廈重建項目佔地超過3萬方呎。

資料圖片

去年6月投得的吉祥大廈最後兩幢物業，於1960年落成，位處英皇道704及706號，健康東街14號與禮信街1號等，該項物業地盤面積約4,525方呎，以商業發展最高地積比15倍計，可建樓面約6.8萬方呎，以成交價計算，呎價約6,191元。

太古強拍灣仔3舊樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)太古近日向土地審裁處申請強制拍賣灣仔寶華大廈及毗鄰兩幢舊樓，為該處今年收到的第一份申請。

作為大業主持有灣仔寶華大廈及毗鄰兩幢舊樓，太古已集齊超過80%業權，由於樓齡均超過50年，符合政府八成強拍的門檻。

拍賣底價或高至30億

項目地盤面積約12,782方呎，現時3組舊樓的高度由6層至14層，日後可以以地積比率約9倍重建，可建樓面約115,038方呎。項目規模龐大，僅答辯人亦多達34組，包括大生銀行馬氏家族相關人士。測量師報告顯示，項目未計算重建價值下，估值約14.72億元。業內人士估計，以現時灣仔地價推算，日後拍賣底價或倍升至30億元甚至更高。