

# 20財團搶九龍豪宅地

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）本港樓價攀上歷史之「巔」，縱使政府放風加辣，仍無損發展商對豪宅後市信心。本季賣地表上唯一一幅九龍豪宅地筆架山地皮昨日截標，吸引多達20家財團爭奪，當中包括「久休復出」的中信股份旗下中信泰富地產。分析認為國企入標本港豪宅地，反映內地看好本港經濟及樓市發展。測量師認為，入標踴躍反映發展商不止看好「上車盤」，更是對後市及本港經濟投信心一票。該地皮估值最高15.1億元，樓面地價每呎1.3萬元。

政總署昨日公布，九龍塘筆架山豪宅地收到20份標書。現場所見，除一眾「大仔沙」如新地、長實、恒地、新世界等外，多個中小型地產商亦組團「參賽」，如英皇就夥拍世茂國際、莊士中國夥拍新加坡鴻福集團等。最令外界意外的，莫過於上月完成重組的國企中信亦「上戰場」，旗下中信泰富地產的代表昨日一早到場入標。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚認為，中信已經長時間沒有在港投地，是次入標本港豪宅地，反映中資依然看好本港經濟及樓市發展。多間大中小型發展商參與投標，對後市亦有啟示，顯示發展商除主力發展「細價樓」，亦全面看好本港長遠經濟及樓市發展，預料競爭激烈下，最終成交價或會高過市場預期。

## 遠展：出價進取才有機會

翻查資料，過去一年多內地企業都有在港投地，其中萬科、世茂集團、中國城市建設等的曝光率最高，港鐵日出康城項目、港鐵大圍站項目、啟德項目等都見到中資影蹤等，即使中小型限量地皮如馬鞍山、屯門一帶的住宅地等，亦常見中資入標競投。

遠東發展地產發展部總經理朱寶林認為，地皮景觀好，可發展低密度住宅，看好發展前景，又指近期市區地供應相對較少，認為出價進取才有機會奪得地皮。

據了解，龍翔道地皮是本季賣地表

內唯一市區地皮，位於九龍塘傳統豪宅地段，附近建有畢架山、畢架山一號等項目。地皮可建樓面約116,380方呎，規模適中，市場估值約9.3億至15.1億元，樓面地價為8,000至13,000元。

大昌集團執行董事李永修於投標後稱，若政府再加辣招，這類行政措施只會在短期內發揮效用，但長遠來說會有反效果，認為增加土地供應才能穩定樓價。不過，樓價若繼續上升，他相信政府會再加辣。

## 勝耀街工業地收11份標書

葵涌勝耀街工業地亦在昨日截標，收到11份標書。該項目可建樓面約129,308方呎，市場估值約3.1億至3.23億元，樓面地價介乎2,400至2,500元/方呎。有份入標的億京發展顧問楊柏軒表示，若投得項目傾向出售而非放租，預料地皮能發展工業、IT以及物流，但要視乎屆時市況，又認為近十多年本港工業地供應較少，但商業地及商舖則有增加，認為工業地需求仍然存在，建議政府推更多工業地。嘉里地產（香港）項目發展執行董事林建國表示，若購入地皮，集團會發展物流服務行業。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，市場上特用途的工業用地不足，如凍倉、倉庫、物流等用途，而工廈活化或重建後都不是作工業用途，故是次地皮相對吸引，預計發展商會傾向發展作物流之用。

## 看好後市無懼加辣 中信勇鬥地頭蟲



華置代表入標。梁偉聰攝



遠東發展地產發展部總經理朱寶林入標。梁偉聰攝



億京代表入標葵涌工業地。梁偉聰攝



## 兩幅截標地皮小檔案

地址	九龍筆架山龍翔道	葵涌勝耀街、永基路與葵福路交界
用途	住宅	工業
地盤面積	114,550方呎	13,612方呎
可建面積	116,380方呎	129,308方呎
估值	9.3億至15.1億元	3.1億至3.23億元
樓面地價	8,000至13,000元/方呎	2,400至2,500元/方呎
標書數量	20份	11份
入標財團	獨資財團：長實、恒地、新世界、K&K Property、大昌集團、麗新發展、遠東發展、會德豐地產、華置； 合資財團：中信泰富地產、永泰地產、百利保+富豪、嘉里、新地、英皇+世茂國際、莊士中國、鴻福、信置	獨資財團：佳明、信興、億京、嘉里地產； 合資財團：新地、信置、金朝陽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中信股份（0267）昨透過旗下中信泰富地產入標競投筆架山豪宅地，為該集團注入母公司資產、引入新股東後，首度出擊競投本港地產項目，反映該集團的重組及內部管理已告完成，除了繼續於內地發展房地產外，亦重投香港地產市場。

前稱中信泰富的中信股份，在榮智健掌舵年代已於本港有不少地產投資，包括九龍加多利山的嘉道理道123號豪宅項目，至今仍未推出處地盤狀態，不排除藉今次入標來找個新指標，方便日後為嘉道理道123號豪宅項目訂價，據悉此項目共有70至80個豪宅單位。

上世紀90年代，中信泰富便曾與太古地產（1972）共同發展九龍塘又一城項目，2006年太古地產以61.8億元購入中信泰富於又一城的50%權益，成為單一業主。到了2011年7月29日，太古地產將又一城售予新加坡淡錫所控制的豐樹產業，套現188億元。

中信泰富亦與香港興業（0480）發展愉景灣項目，最新一期為津堤。於1994年，中信泰富與母公司合作購入鄰近中環添馬艦地皮，及後於該地皮興建總部中信大廈，並於1998年啟用。

據了解，龍翔道地皮是本季賣地表

## 細碼盤領漲 CCL升幅7個月最勁

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）市場瘋搶細碼盤，令近半年樓價如坐直升機般「直線上升」，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，按周攀升1.73%，報136.35，升幅為近7個月最大；箇中推手為中小型單位，該類樓價指數按周大增3%，報145.36，創下兩年來最大增幅。

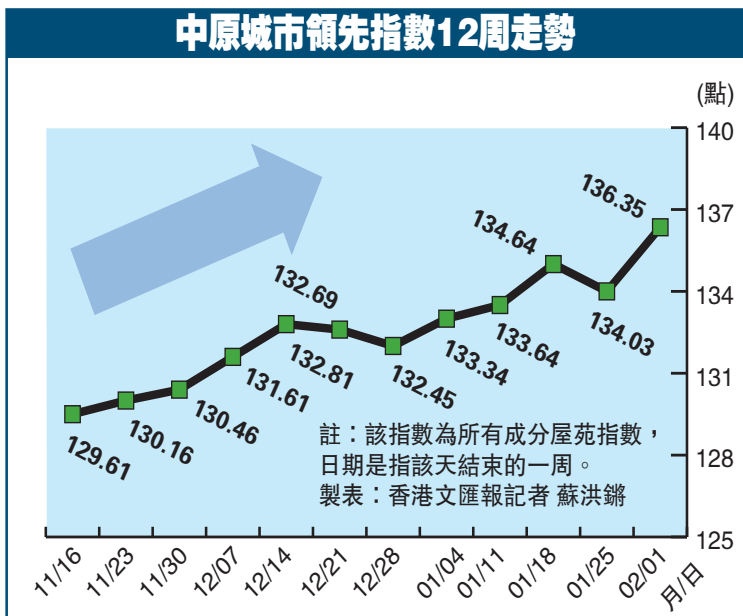
CCL最新報136.35，創歷史新高，按周升1.73%，升幅為30周最大。新界西CCL Mass最新報120.97，創新高，按周升0.34%；新界東CCL Mass則按周回軟，報138.99。

至於反映大型屋苑的CCL Mass報138.01，亦創新高，按周升2.22%，升幅近3年最大。中小型單位則繼續成為樓價推手，CCL(中小型單位)報135.81點，創歷史新高，按周升1.93%，升幅

為106周最大，該指數首次升穿134點水平，下個目標是141點；CCL(大型單位)報135.45，為歷史次高，按周升0.69%。

## 九龍大型屋苑周升4%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，上月新居屋截止申請，認購大超額，刺激大型屋苑樓價急升，升勢由新界向市區推進。最新數據顯示，港島及九龍樓價指數繼續登峰造極，港島CCL Mass最新升至145.36，按周升3.01%，升幅近7個月以來最大。至於九龍CCL Mass報137.82，按周升4.10%，升幅為4年幾以來最多。黃良昇指出，市區樓價之前持續在高位反覆徘徊，上週開始發力向上，追回落後新界樓價的升幅。



## 康山直撲「8球」 秣莊「居屋王」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）鯽魚涌區正吹強勁「搶購風」，「藍籌居屋」康山花園再錄癩價成交，繼去年創出首個突破「7球」的成交後，昨天再傳出一宗755萬元的成交，直撲「8球」貴絕全港。不過，當上月一個區區粉嶺公屋呎價都已破萬元之時，港島區居屋再現新高也顯得「正常合理」。同區「藍籌屋苑」太古城分層單位實用呎價直撲1.9萬元，再創新高。

市場消息說，是次刷新屋苑紀錄的康山花園單位，位於8座低層B室，實用面積約592方呎，連補價以755萬元成交，貴絕全港居屋，折合呎價12,753元。翻查市場資料，該屋苑去年一個低層戶錄得719萬元成交，已登上全港「居屋王」寶座，事隔不足半年，該紀錄旋即被前述新交易打破，而且高出5%。原業主於2006年以260萬元購入單位，今番轉手物業賬面勁升近2倍。

## 南豐新邨中層「雙辣稅」119萬

同區私人屋苑亦相當搶手，南豐新邨錄得新高價成交。中原袁廣達表示，交易單位位於7座高層D室，實用面積516方呎，原則3房間隔，以705萬元將單位易手，折合呎價13,663元，創同類單位新高。原業主於2011年以398萬元購入，持貨4年賬面獲利307萬元離場。

該屋苑更出現「雙辣稅」成交，美聯張略欣表示，3座中層F室單位，實用面積為391方呎，獲買家以568萬元連租約承接，折合呎價約為14,527元，建築呎價約為11,983元。由於買家以公司名義置業，故需繳付雙倍印花稅（DSD）及買家印花稅（BSD）合共達119.28萬元。原業主於1996年9月以約230萬元購入上述物業，持貨18年間物業賬面升值一倍半。

至於港島大型屋苑太古城分層單位實用呎價直撲一萬九，市場消息稱，富天閣低層F室新近以1,493萬元成交，單位實用面積792方呎，折合呎價高達18,851元，刷新屋苑新高，較舊紀錄18,627元再高出1%。至於原業主於2012年以1,070萬元購入單位，今轉手賬面升值四成。

## 全港「十貴居屋」排名榜

屋苑	單位	作價(萬元)	實用面積(方呎)	呎價(元)
鯽魚涌康山花園	8座低層B室	755	592	12,753
鯽魚涌康山花園	5座低層C室	719	590	12,186
紅磡家維邨	家安樓中層B室	711	736	9,660
鯽魚涌康山花園	9座中層F室	710	592	11,993
鯽魚涌康山花園	6座低層F室	710	592	11,993
鯽魚涌康山花園	6座中層B室	709	592	11,976
大角咀富榮花園	3座低層A室	700	592	11,824
鯽魚涌康山花園	5座高層C室	695	590	11,780
大角咀富榮花園	18座低層G室	690	592	11,655
深水埗怡晴苑	B座中層3室	690	597	11,558

資料來源：市場消息 製表：香港文匯報記者 蘇洪鏞

## 九龍山頂緊急封盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）前日首天開賣30伙但未錄成交的荃灣壹號九龍山頂，發展商卓能集團昨決定暫停發售，被外界稱為「米奇則」的頂層19樓A室，實用面積1,777方呎，折實價3,319萬元，呎價18,679元。

據一手住宅銷售網頁顯示，壹號九龍山頂第一期的賣方昨日通知一手住宅物業銷售監督局，該盤第一期所有曾在載有銷售安排的文件中公布出售的指明住宅物業已於昨日起暫停出售。

## 加多近山售出2伙

九龍建業於堅尼地城的加多近山昨日推售4伙，售出2伙，該2伙由一名投資者以折實價逾3,300萬元購入，包括46樓B室、實用面積346方呎，成交價1,078.5萬，實呎價約31,431元；以及46樓E室，實用面積730方呎，成交價2,216.4萬元，實呎價約30,362元。

## 大坑雋珺沽出3伙

此外，恒基地產於堅尼地城的凌峯昨日公布加推14伙，部分單位加價約2%至5%，其中3伙於2月10日發售。恒基地產與金朝陽合作的大坑雋珺昨日沽出3伙，當中1伙為2房戶，2伙為3房戶，市場消息指，大坑雋珺沽出24伙。而紅山半島、觀月、樺峯、嵐山、傲名各售出1伙。

嘉里於黃大仙的現崇山昨公布經修改價單及修改付款安排，取消一次過付款減5%及388天付款，改為加入於今年3月31日或之前簽臨約可獲減價3%，選購第1座41樓C及第2座41樓C室可獲相等於樓價8.5%印花稅補貼優惠，而180天付款的售價折扣優惠由5%減至3%。

## 羅素街地舖 減租20萬留客



「小巴大王」馬亞木。梁偉聰攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）本港零售市道放緩，令持有核心區舖位的業主都雄心不再，接受現實，要減租挽留客。「小巴大王」馬亞木持有位於銅鑼灣的地舖，為求租客續約，都要減租20萬元。

位於銅鑼灣羅素街60號地下B號舖現由太子珠寶鐘錶以120萬租用，面積1,000方呎，租約於今年3月中屆滿，早前市傳推出預租，意向價升至每月130萬元。但馬亞木昨日向記者表示，實際上是不惜減租20萬，希望租客續約，現時租客仍未決定是否續租。

被問到早前從領匯（0823）投得的葵涌廣場現況，馬亞木透露，用上幾十萬元為商場作翻新，現已全數舖位租出，租金收入多了十幾萬元。他表示，商場未來主要作收租之用，不會賣出。