# 「麵粉價」破兩萬 九龍誕新地王

## 嘉里24億勇奪筆架山

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓價近月連環破頂，市場無懼政府放風加辣，官地買賣再現久違的「地王」成交。嘉里昨擊退19個內地及本港財團，以23.898億元勇奪九龍塘筆架山地，每呎樓面地價達20,534元，除高於市場預期上限36.89%外，更創下九龍區每呎地價新高，麵粉貴過麵包，成為新「九龍地王」。嘉里預計投資40億元發展，打造獨立屋及低密度分層豪宅。測量師預料，市場再誕新地王，反映發展商對後市相當看好，該項目日後的實用呎價預計將超過4萬元，較區內現時樓齡較新的二手豪宅約2萬元的呎價高一倍。

### 兩幅地皮小檔案

| 地皮位置 | 九龍塘筆架山龍翔道 | 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 |
| 可建樓面 | 116,380方呎 | 129,308方呎 |
| 成交地價 | 23.898億元 | 4.489億元 |
| 樓面地價 | 20,534元/方呎 | 3,472元/方呎 |
| 中標財團 | 嘉里建設 | 信興集團 |

■製表：記者 顏倫樂

■九龍塘筆架山龍翔道地皮呎價破2萬成交，晉身九龍新地王。 電視截圖

### 龍翔道地皮 鄰近豪宅近期呎價

| 屋苑 | 實用呎價(萬元) |
|---|---|
| 畢架山一號 | 2.15 |
| 畢架山峰 | 2.4 |
| 畢架山花園 | 1.0–1.3 |
| 帝景峰 | *1.3–1.9 |

*成交價因座向而異
資料來源：綜合市場資訊
製表：記者 蘇洪鏘

筆架山遠眺

### 九龍塘筆架山龍翔道地皮位置圖

九龍塘筆架山龍翔道地皮，上周截標收到20份標書，市場反應踴躍，入標財團均相當有實力，除「大孖沙」新地、長實、恒地、新世界等，多間中小型地產商均有競投，就連國企中信股份旗下中信泰富地產亦有份入標。惟最後都不敵「地頭蟲」嘉里，地政總署昨宣佈，嘉里以23.898億元中標，樓面地價20,534元。

### 嘉里40億建超級豪宅

嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，項目可建11.6萬呎樓面，投資額約40億元，將興建20多間獨立屋及兩幢共30多伙的分層住宅，爭取40至48個月內落成，發展類似同系的義德道項目，不排除日後以現樓形式賣樓。朱氏指，近年來政府推地集中發展中小型單位，豪宅市場受注目程度減少，但供應同樣少，公司非常看好及重視豪宅市場，相信可成為今年市場焦點。

對於市場近日熱烈討論細價樓將爆煲的講法，他認為市場仍有需求，市民不需太擔心。嘉里本身於九龍塘、何文田一帶有豐富的豪宅發展經驗，翻查紀錄，2010年起，嘉里於該一帶共吸納兩幅豪宅地，包括九龍塘義德道1號及何文田常樂街與常盛街交界，其中以何文田用地最矜貴，單計地價已經116.8788億元，義德道地皮地價則約12.85億元。

### 無懼政府放風「加辣」

差餉物業估價署上周公布的數據顯示，去年12月私宅樓價指數升至277.6，連升9個月並再創歷史新高，全年升幅達13.26%，港府及金管局已相繼放風指不排除再推樓市逆周期管理措施。嘉里是次以每呎樓面地價20,534元「天價」中標，信心之強令市場感意外。根據之前市場預測，地皮估值僅每呎8,000至15,000元，即成交價足足較市場預期上限再貴36.89%。地皮同時創下九龍區樓面地價新高，摘下「九龍地王」的寶座，現時九龍區每呎地價排行榜中，首三高地皮嘉里就包攬了第一及第三名，第三高地皮屬嘉里同系的義德道1號。**（見表）**

### 日後呎價可賣4萬元

不過，韋堅信測量師行估值董事林晉超認為，項目成交價合理，除因為地理位置優越，位處傳統豪宅區，項目落成後的景觀亦非常開揚，附近亦建有連接路接駁，交通相當暢達。項目走超高檔路線，發展密度不高，日後預料會興建洋房以及個別特色戶型，每呎實用面積售價可至3.8萬元以上，而視乎發展商的品牌及用料，日後每呎售價更可超過4萬元水平。區內現時樓齡較新的二手豪宅呎價，由1.3萬到2.4萬元不等，其中，畢架山峰的最新二手呎價約2.4萬元。

地政總署同日亦公布葵涌勝耀街工業地招標結果，信興集團旗下信興商業發展以4.489億元中標，樓面地價3,472元。信興集團主席兼行政總裁蒙德揚表示，地皮可建12.9萬方呎樓面，將與毗鄰之信興中心合併發展，有助集團日後全面推動及擴展業務。信興中心是信興集團的自置物業，亦是信興集團旗下之電器服務、物流、機電工程及系統工程服務的根據地。

## 分析：發展商「睇死」供地難大增

正當市場一面倒對高樓價喝倒彩，有投資者更「預言」細價樓3個月內會「爆煲」，發展商卻並未受動搖，最近多幅土地招標都出現「搶爆」場面，高價成交紀錄不絕於耳，昨日甚至出現「九龍地王」，並再出現麵粉貴過麵包的情況。學者認爲，這反映地產商對後市全面看好，認爲癥結在於政治爭拗日益嚴重，政府改劃土地都遭到地區人士阻撓，土地供應難以大增。發展商高價搶地，顯示其就是預測政府日後的土地供應不敷需求。

### 政治爭拗阻土地改劃

城大建築科技學部高級講師潘永祥昨日分析，細價樓近月呎價急升，發展商均看好這個板塊，近月每逢可建中細户的地皮推出市場，都必然會出現「搶爆」的招標場面，但昨日連九龍塘豪宅地都被搶高，每呎樓面地價甚至達到20,534元的新高，創九龍區地價新高，單是地價已經貴過目前同區豪宅盤的二手價，反映發展商對後市其實相當有信心。

潘氏分析，過去一年政治爭拗劇烈，後遺症逐漸出現，最近不少議員就對政府採取不合作運動，而不少地區人士亦每每於政府推地時都會提出反對，個別甚至訴諸法庭，提出司法覆核，對於政府土地供應鏈有極大阻礙。而本屆政府尚有數年就換屆，政治的不確定性就更大，變相令發展商對於政府供應土地的能力有保留。

再者，發展商與投資者的看法不同，投資者看短期1至2年的樓市走勢，發展商投資年期則看3年，近年在土地供逐年上升下，多間發展商都改變爲貨如輪轉策略，寧願先儲備土地，亦不想錯過黃金發展機會。

### 發展商總體看好後市

但亦有其他業界持不同看法，韋堅信測量師行估值董事林晉超認爲，龍翔道地皮樓面地價雖然破九龍區新高，但目前還未能視之爲趨勢，因爲近月推出的每幅地皮都有其特點，龍翔道地皮屬賣地表內的優質用地，而同區土地供應匱乏，因此推高其成交造價。

他舉例指某些地皮要處理斜坡、渠務等問題，亦有些地盤位於較遜的地段、或供應較多的區份，又或本身有商業部分等，都會影響到其市場反應及最後的成交價。不過，他亦坦言最近發展商積極投地，出價亦較高，反映整體較看好後市。而中原地產測量師黎堅輝亦認爲，是次交投可見市區優質地皮有價有市，發展商對後市亦抱樂觀態度，信心十足。 ■記者 顏倫樂

### 九龍區最貴呎價地王榜

| 拍賣年期 | 地皮 | 成交價(億元) | 樓面地價每方呎(元) | 發展商 |
|---|---|---|---|---|
| 2015年2月 | 九龍塘筆架山龍翔道 | 23.898 | 20,534 | 嘉里 |
| 2010年10月 | 九龍塘義德道3及5號 | 16.3 | 17,976 | 華懋 |
| 2010年8月 | 九龍塘義德道1號 | 12.85 | 16,587 | 嘉里 |
| 2010年6月 | 何文田佛光街與忠孝街交界 | 109 | 12,540 | 新地 |
| 2010年8月 | 何文田亞皆老街204號 | 41 | 10,399 | 長實 |
| 2013年3月 | 何文田常樂街與常盛街交界 | 116.88 | 10,233 | 嘉里 |
| 2013年6月 | 何文田佛光街與常富街交界 | 38.29 | 9,875 | 會德豐地產 |
| 2006年11月 | 九龍塘廣播道1號 | 19.4 | 9,868 | 信置 |

■製表：記者 顏倫樂

## 樓市「就快爆」掀口水戰

■王瑤(中)昨出席利星行信貸開分行活動，右為利星行執行董事林錦良。 張偉民 攝

**香港文匯報訊（記者 陳堡明、顏倫樂）**資深投資者、紀惠集團行政總裁湯文亮日前一篇《細價樓將會在三個月內爆煲》的網絡文章，引起社會極大迴響，恒隆主席陳啟宗、資深地產分析員林一鳴等先後回應，昨日財務公司GIC環球信貸（1669）主席王瑤亦指，有承做四按服務的財務公司僅十數間，且貸款規模很小，她認為香港「無可能有1.2萬個四按物業」。湯文亮昨於新一篇《細價樓爆煲的疑惑》網文承認「說爆煲的確是嘩眾取寵」，指美國加息最多令樓價較高峰時下跌兩成，現時買樓樓價仍然會上升一成，即是今日買樓，最多只會損失一成多樓價。

### 萬二「四按盤」言論惹火

湯文亮日前在網誌中估計指，全港有1,200間財務公司，每間有10個「四按盤」（即同一物業向銀行或財務公司加按達3次以上）的話，全港就1.2萬個四按盤，這些四按盤會成為樓市的「火藥庫」，價錢瘋癲的細價樓快則3個月、遲則6個月就會「爆煲」。但湯文亮的言論引來陳啟宗、林一鳴等反駁，指極不認同。

湯文亮昨於新文章中反駁陳啟宗所言：「恒隆陳啟宗先生表示，金管局監管樓宇借貸甚嚴，現在亦相當健康，看不到有爆煲情況出現，這點我絕對同意，但陳啟宗先生似乎忽略了財務公司的四按危機，很多不受金管局監管的財務公司，擁有不少三、四按物業，而那些三、四按物業，基本上是等待財務公司沒收，變成銀主盤後出售，據估計，總數大約有一萬二千個。」

文章續說：「文章出街兩日，並沒有財務公司的人否定，這可證明我的推斷雖不中，亦不遠，如果細價樓出事，必定由四按物業這個缺口開始，而今次情況，與美國次按危機非常相似，就是有物業的人不斷加按，以貸養債，做成消費狂熱，然後爆煲，樓價一落千丈，至今仍然元氣未復，陳先生應該知道，如果樓市如陳先生所說，無超額借貸，是相當健康，我亦同意陳先生所說，樓市不會爆煲。」

### 財務公司：四按佔比很少

不過，昨日有做物業按揭業務的財務公司GIC環球信貸，其主席王瑤就反擊指，她表示，物業四按風險太高，不少財務公司都會拒絕受理，估計全行1,200間財務公司中，只有10間至20間財務公司有做「四按」業務，相關貸款規模只有數十萬元，最多亦不會超過100萬元至200萬元。她說，「無可能有1.2萬個四按物業，非常不認同有關言論」。惟她亦稱手上沒有實際的統計數字。

有業內人士則指出，雖然公司註冊處顯示全港有近1,200家財務公司，但活躍的僅100多家，當中部分財務公司只做私人貸款及股票孖展，專做物業按揭的僅十多間。

至於細價樓的樓價升幅，王瑤稱近期的升幅的確可用「瘋狂」來形容，業界一直憂慮升幅過快，問題的癥結在於需求強勁。王瑤指現在每年有5萬至6萬對新人結婚，但樓房供應只有2萬多個，細價樓又只佔當中的一半，供不應求乃必然定律。