

中信高上限8%奪馬鞍山地

呎價6502元同區新高 地價5個月升18%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「麵包價」（樓價）持續攀升，「麵粉價」（地價）亦水漲船高。地政總署昨日公布，中信泰富以14.68億元投得馬鞍山落禾沙里地盤，每呎樓面地價達6,502元，較市場預期上限高8.37%；同區地價短短5個月內急升17.85%外，更創下馬鞍山區地價新高。地價之貴連測量師亦感咋舌，預料項目日後每呎售價可至1.8萬元。翻查資料，中信泰富早已淡出香港地產市場，對上一次中標地皮已追溯到1998年，但近年銳意重返，今年第二次出手投地即成功中標。

中信股份透過旗下中信泰富中標馬鞍山落禾沙里住宅地，為該集團注入母公司資產、引入新股東後，首度購入香港住宅地皮發展，反映該集團的重組及內部管理已完成。今次買入的地皮位於帝琴灣西面，鄰近烏溪沙鐵路站，大部分樓層仍望吐露港景致。地盤面積約62,754方呎，最高地積比為3.6倍，可建樓面225,915方呎，沒有限量條款。接近發展商消息指，中信擬以建築期4年開發項目。

高緯：中信「穩陣選擇」

雖然落禾沙里地皮有一定優點，但與區內近年賣出的多幅土地相比，造價仍高出一大截，理想城市集團企業估值部主管張聖典坦言，對地皮造價大跌眼鏡，亦較其當初預計高出30%，預計發展商會興建特色戶，並主打豪宅市場才「計到數」，日後每方呎售價要達到

1.8萬元至2萬元。至於高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，中信股份選擇落禾沙里用地作為重返香港的舞台，是「穩陣的選擇」，因該區可供出售的土地已近悉數賣出，供求相對穩定，相信日後造價會貼近區內二手，每呎約1.3萬元至1.4萬元。對於中資機構來港投地增加，張翹楚解釋，香港借貸成本低，雖然利潤或不如內地項目，但銷情相比穩定，故對內地發展商有吸引力。

據了解，地皮之前接獲19份標書，市場對地皮的估值僅約11.3億元至13.55億元，樓面呎價約5,000元至6,000元。故今次造價高出市場預期上限8.37%。

同區地皮價格上落大

同區地價近年變化頗大，2012年長實以每呎樓面地價5,160元買入彩沙街地盤後，去年4月新地卻以每呎4,241元買



■接近發展商消息指，中信擬以4年時間開發落禾沙里地皮。

資料圖片

入附近白石地皮，地價低17.8%，惟12月中城建、俊和以每呎5,517元買入耀沙路地皮，再度將該區地價推向高峰，成馬鞍山區地價新高。惟高處未算高，短短5個月紀錄又被刷新，落禾沙里的地價足足較舊紀錄高出17.85%。

上世紀九十年代活躍本地地產市場的中信股份（前稱中信泰富），對上一次中標奪地已是1998年初與長和系合作投得的尖沙咀廣東道商住地(即現時港景峯)後，但今年以來公司開始積極部署重返香港，2月曾入標筆架山龍翔道地

祥業街商地30億賣出

至於同日開標的九龍灣祥業街、常怡道與偉業街交界的商業地皮，可建樓面約489,758方呎，由億京、信置、資本策略合資以30.03億元投得，每呎樓面地價約6,128元，屬市場預期。股權比例為億京佔40%，其餘兩個財團分別30%。億京發展顧問楊柏軒表示，項目投資額50億元，預計2018或2019年落成，未定租或售，除辦公室外，亦會有少量舖位。

重返香港 上世紀盛產大項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中信股份（0267）今次透過旗下中信泰富地產奪地正式宣布集團重組後重投香港地產市場。事實上，前稱中信泰富的中信股份，在榮智健掌舵年代已於本港擁有不少地產投資，2003年曾代理母公司出售壽山村道南源，近年新盤主要是九龍加多利山的嘉道理道123號嘉陵大廈重建豪宅項目，據悉共有70個至80個單位，於2012年動工，至今仍未推售。

千禧過後賣地賣商場

事實上，自2003年開售南源後，中信泰富近年只出售香港地皮，如2006年將長沙灣通州街地皮，以及2005年將洪水橋地皮，分別售予恒地及長實，並發展成今天的星匯居及尚城。此外，中信泰富與太古地產曾共同發展九龍塘又一城商業項目，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2011年7月29日，太古地產將又一城售予新加坡淡馬錫旗下豐樹產業，套現188億元。

夥長實拓鐵路上蓋

然而，上世紀中信泰富於香港地產市場曾有不少代表作，如聯同長實於1988年4月投得藍田匯景花園地段，在藍田地鐵站上蓋興建約4,100個單位。到90年代，中信泰富曾發展葵涌恒景花園及大埔悠然山莊，又與長實及和黃合作投得鐵轎青衣站上蓋項目，發展為大型項目盈翠半島。1998年初與長和系合作投得的尖沙咀廣東道商住地(即現時港景峯)。

另外，中信泰富亦與香港興業發展愉景灣項目，最新一期為津堤。而於1994年，中信泰富與母公司合作購入鄰近中環添馬艦地皮，興建中信大廈作為總部，並於1998年啟用。

烏溪沙近年賣地紀錄

編號	發展商	地皮位置	可建樓面 (方呎)	買入時間 (月/年)	造價 (億元)	每呎樓面地價 (元)
1	中城建、俊和	耀沙路地皮	387,504	12/2014	21.38	5,517
2	長實	彩沙街地皮	562,171	11/2012	29.01	5,160
3	新地	白石地皮	430,560	3/2014	18.26	4,241
4	中信泰富地產	落禾沙里地皮	225,915	5/2015	14.68	6,502

製表：記者 顏倫樂

傲形首推50伙 開放戶380萬入場



■傲形首批50伙呎價19,577元至23,821元。

記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市區細價樓受捧，恒基地產昨日突擊公布以貼市價推出紅磡馬頭圍道200號傲形首張50伙價單，實用面積212方呎的開放戶入場費421.9萬元，計入發展商提供最多10%折扣優惠，折實入場約380萬元，折實呎價17,910元，但比近期鄰區土瓜灣開售的喜點相近單位折實價貴15%。

根據傲形價單顯示，首批50伙分佈於3至28樓，實用面積由212方呎至282方呎，售價421.9萬元至597萬元，呎價19,577元至23,821元，扣除最多即供6%

折扣及完成交易後獲4%印花稅回贈後，最平售價為3樓B室，面積212方呎，折實價約380萬元。區內代理指出，以傲形首批單位折實呎價計，與紅磡區內的新盤如薈點、寶御相若，由於其單位面積細，令銀碼較細增。傲形共有120伙，主打開放式及1房戶，實用面積204方呎至282方呎。

新加坡人購天匯複式

恒基地產上月以實呎價近9.3萬元售出的西半山天匯45樓A室複式戶，成為亞洲最貴分層住宅樓王的買家身份曝光。據土地註冊處資料顯示，買家透過兆鴻有限公司購入單位，涉及買家印花稅及雙倍印花稅高達逾億元，該公司董事為Wang Shuang，持有新加坡護照。

豪宅新盤續錄成交，信置等於大埔逸瓏灣II剛以折實售價6,273.38萬元售出第15座17樓A室，實用面積2,123方呎，另有2,291方呎連泳池平台，呎價29,550元，售價及呎價均創逸瓏瓏鑽新高。

紅山半島或7月再售

華懋銷售部總監吳崇武表示，現時主力銷售九龍塘

雲門之餘，亦正部署7月推售大潭紅山半島約27座至28座洋房，其中示範屋耗資逾千萬元裝修，有可能招標或公開發售。目前紅山半島洋房的二手實用呎價約3萬至4萬元。他透露，屯門崑崙現樓示範單位仍在趕工，加上提升外牆用料，料9月才可開售。至於九龍塘延文禮士因建築期延長，料緊接崑崙後推售。

他又稱，荃灣西、將軍澳及元朗3個全新項目應趕不及於今年開售，其中荃灣西及將軍澳進度較快，料最快明年首季開售，元朗項目最快2017年才登場。

南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，東涌「昇薈」特色單位連錄成交，其中僅24戶的頂層連天台特色單位，至今已售出一半；當中2座頂層B室，實用面積1,730方呎，以4房雙套房連天台設計，成交價為3,081.6萬元，呎價17,813元，為今年至今東涌區內住宅單位的最高成交實呎價。他稱，除頂層連天台特色戶，昇薈亦提供花園複式戶，實用面積為1,897方呎至1,998方呎，以及限量6戶獨立洋房，實用面積約為2,530方呎。由於項目特色戶不多，集團採取惜售策略，計劃把部分特色戶留待現樓時發售。東涌昇薈累售共1,285伙，佔單位總數超過90%。

新世界跑馬地住宅放租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界發展位於跑馬地桂芳街8號推出的服務式住宅Eight Kwai Fong 預計於今年8月正式啟用，租期最短為一個月，月租由2.65萬元起。

居屋成交均價破頂

香港文匯報訊 美聯物業資料研究部高級經理張蓓蕾表示，4月二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場)買賣註冊量合共284宗，金額10.72億元，平均每宗金額約377.4萬元，創新高。隨着新一輪收緊按揭成數措施打

擊，居屋市場亦受影響，4月二手註冊量只有284宗，按月下跌26%，創兩年新低；註冊金額錄約10.72億元，減少22.7%，亦為14個月低位。

4月二手居屋註冊量跌至新低水平，即使月內宗數最多的屯門兆康苑，亦只得寥寥的9宗登記。

新地前北角邨商場2018開業

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑾）新地在港島東吸納的地盤陸續上馬，旗下前北角邨綜合項目之商場部分昨日正式命名為北角匯，涉及樓面22萬方呎，最快2018年首季開業，預計首年租金收入可達1.7億元。

新地早於2012年及2013年，合共以逾96億元投得前北角邨地皮，並擬打造成集商場、住宅及酒店的綜合項目。新地代理租務部總經理鍾秀蓮昨介紹，北角匯分兩部分，當中住宅商場部分樓高4層，涉及樓面約14.6萬方呎；另一部分為樓高五層、佔地7.4萬方呎樓面的酒店商場部分。集團預計第一階段於2017年次季落成，第二階段於2018年首季開業。

首年租金收入料1.7億

商場將提供舖位總數達120伙至130伙，面積介乎150方呎至最大1.4萬方呎。鍾秀蓮透露，該逾萬呎舖位考慮租予超級市場。項目的目標客群除區內居民，亦包括區內的上班族、外區客以及旅客。商場招租階段宣傳使達1,000萬元，預計首年每日人流達7萬至10萬人次，首年營業額料每方呎可達800元至1,000元；而首年租金收入預期可達1.7億元。

被問到「一周一行」對旗下商場的影響，鍾秀蓮表示正在觀察，又指零售市道有周期，季節性因素亦有影響，而近月旗下商場的營業額正逐步增長。



■新地旗下前北角邨項目命名北角匯，新地鍾秀蓮(左二)邀來股評人胡孟青(右)及作家王貽興(右二)為嘉賓，前電視台主播周嘉儀(左)作司儀。 記者蘇洪鑾 攝

前新聞小花高調受訪又接job

近月「大台」新聞部出現離巢潮，多位新聞小花動向均引來城中八卦。至為膾炙人口，莫過於「坐格」逾十年的前主播周嘉儀，今年3月過檔證券公司做公關，又密密擔任活動嘉賓及司儀。比起其所屬公司，她本身更頻曝光於傳媒報道，雖然不過是娛樂版面。

周嘉儀昨日為新地旗下商場擔任司儀，引來娛記追訪。她早於2013年與同台同事傳出的緋聞，及至昨日仍有傳媒追蹤報道，不過嘉儀並沒有因此尷尬避場，大方於記者會亮相，會後有記者問到「你今日又有新聞嗎」，嘉儀使出以笑遮醜的本領道：「唉，係呀，都要講下。」隨即神閒氣定澄清傳言，又指自己不想影響其他人。嘉儀表現之淡定，堪比當下不少娛樂版明星，主播的壓場功架盡顯。

事實上，嘉儀地跳槽後接受不同媒體採訪，大方面對其緋聞，主動掌握「八卦」話語權，對提問見招拆招，滿足記者而非「黑面耍手」，突顯大台主播十年功架，為自己進行出色市場推廣。 ■記者 蘇洪鑾

旅業轉差怡和街地舖減租

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）內地客減少來香港旅遊，奢侈品零售銷貨數據下跌，令銅鑼灣零售核心區舖位租金受壓。以怡和街為例，近月有業主舖位先後調低意向租金，下調幅度逾20%，其中怡和街2至6號地下2號舖，新近意向租金更比舊租金低約11%。

大舖減幅超細舖

中原(工商舖)商舖部副營業董事梁偉傑表示，銅鑼灣怡和街2至6號地下2號舖，面積約350方呎，舖位鄰近港鐵站出口，正對崇光百貨，剛以每月約78萬元招租，意向呎租約2,200元，比今年初叫價月租約100萬元下調幅度22%，更較其舊租金為低。資料顯示，該舖於2013年起由御藥房以每月約88萬元承租，租期至今年6月，按現時意向租金計算，與舊租金相比，下調幅度達11%。

另一個招租中的舖位位於怡和街2至6號地下5號舖連閣樓及一樓，總面積約5,000方呎，亦正以月租約120萬元招租，物業以交吉形式交易，原租客為電訊公司。據悉，業主於去年10月曾以160萬元放租，近期擴大議價空間，意向租金於半年內下調約25%。

梁偉傑指，個人遊減少來香港，以及消費力減弱等不利因素影響下，本港零售市道大受打擊，其中以藥房及珠寶鐘錶業等過往承租力較高的行業最受影響，導致核心消費區古舖陸續湧現。以怡和街為例，現時大約有3個空置舖位，區內不少舖位業主相繼接受現實，紛紛調低意向租金作招徠，預期銅鑼灣舖市租金受壓情況將會持續，待消化現時大部分吉舖後，租金走勢才會平穩。

旺角中心呎價2.3萬 九龍新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑾）新近傳出九龍商廈新高成交。市場消息指，位於亞皆老街及彌敦道交界的旺角中心中層11室，面積約670呎，新近以近1,550萬元易手，折合呎價高達23,134元，料刷新九龍寫字樓呎價新高。

據土地註冊處資料顯示，物業原登記於合新(香港)有限公司名下，於1997年連同其他物業以約1095萬元購入。該公司登記董事包括劉樹仁（LAU SHU YAN,JULIUS），與麗展（0488）行政總裁兼執行董事中英文姓名相同。