

高銀爆冷奪何文田地皮 勇敗 12 財團 近 64 億符預期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）賣地市場近月吹淡風下，地政總署昨日公佈，何文田常盛街地皮由「黑馬」高銀金融（0530）中標，成交價高達63.81億元，樓面地價10,889元，金額雖然屬市場預期之內，但對比去年9月成交的延坪道地仍然低約2%。該地發展具規模，可建約900伙，業界預料落成後呎價約2.5萬至2.9萬元。

高銀金融發言人表示，地皮為市區罕有，環境及地理位置理想，將興建豪宅，未來將投放更多資源於香港地產市場。雖然項目投資額動輒過百億元，但高銀金融表示將獨資發展。

項目投資過百億

高銀金融今次擊敗12個財團中標，當中更包括傳統大型地產商，可說「爆大冷」。翻查資料，高銀金融雖然屬於香港財團，但發展重心在內地市場，過去鮮少於香港投地，對上一次已為2011年7月以34億元買入九龍灣啓祥道與宏光道交界商業地，住宅地則為首次中標。

投地稀客全出動

值得一提的是，今次入標財團百花齊放，除高銀金融外，更有恒隆地產及四太的尚嘉（L'Avenue），以及世茂、萬科、碧桂園及中信泰富等至少4個中資財團。常盛街地皮屬於本季最貴重的地

皮，佔地面積約97,673方呎，地積比率約6倍，可建樓面約586,035方呎。地政總署公佈的中標價為63.81億元，樓面地價約10,889元，雖然屬市場預期之內，但仍然貼近市場預期下限（58.6億元），與去年9月賣出的延坪道地每呎樓面地價11,101元比較亦再跌2%。不過，對比2013年同區由會德豐投得的何文田佛光街與常富街交界地皮，當時每呎樓面地價9,875元，事隔3年後亦只高出一成。

地皮條件限制多

該地前身為何文田車輛扣留中心，地皮中間位置被劃作不可構設建築物地段，將項目分為南、北兩個部分；另外地皮受限高條款約束，項目南、北兩個部分分別不得興建高於香港主水平基準以上120米及100米的樓宇。而鄰近常盛街部分位置因被列為易受空氣污染影響範圍而同被劃作不可構設建築物地段，加上中標發展商需為項目進行噪音及排污問題環境評估。

張翹楚

高力國際估價及諮詢服務
亞洲區行政董事

成交價符合預期，反映市區優質地皮依然有追捧，也反映內地資金看好香港市場、貸款成本低、貨幣穩定及資金進出容易。項目預計落成後呎價在25,000至29,000元。



■高銀金融表示將獨資發展何文田常盛街地皮。

林浩文

萊坊高級董事、
估價及諮詢部主管

成交地價合乎預期，反映發展商對市區地及樓市有信心，預測中資背景發展商持續活躍於本地市場。項目可塑性高，估計以中大型單位為主，落成後售價至少逾2萬元。

記者張偉民 攝

恒隆入標 香港滿地血？

記者 顏倫樂



特稿

地政總署昨日披露何文田常盛街地皮的入標名單，赫然發覺恒隆地產竟然列席。曾經形容香港地產要「衰到貼地」或「周地血」才會買地的恒隆地產主席陳啓宗，對上一次入標投地已經追溯到2012年7月，回想當年樓市亦正經歷低潮，今次事隔3年多再捲土重來，是否意味樓市已經再次「周地血」？

陳啓宗曾言「衰到貼地」才買

恒隆對上一次在香港買地已經是2000年12月的事，當年投得海畔道（現已建成浪澄灣）地皮後，幾乎全面撤離香港市場，發展重心放到內地市場，中間只曾經就個別鐵路項目入意向，真正參加入標投地的次數極少，對上一次已是2012年7月，當年入標前北角部

地皮曾惹來市場嘩然。點解？因為一向言論出位的陳啓宗，每次投地都顯示賣地市場已跌至谷底。

陳啓宗最近一次回應會否在港買地，是今年1月初，當時語氣已變得「溫和」：「多人熱衷於投地時就比較難去投，雖然目前行家反應一般，不過仍然有好多錢，所以今年會否投地好難講，但機會總會有的。」他當時說，自己一向對香港樓價睇法正面，而當樓市稍為轉弱，投地的機會就稍為增加。一反常態的語帶保留，今天想來，原來是為投地留伏筆。

年初鬆口 「機會總會有」

今次恒隆出手在港投地，究竟是睇淡內地樓市，重返香港市場買地？還是睇淡香港樓市，趁低吸納香港土地呢？不得而知。但可以肯定恒隆一定認為現在是「執死雞」的時機，才會出手買地，而無論三年前

後，公司的投地目標都是吼準大型豪宅地，反映公司對這類型豪宅物業的發展前景相對睇好。

翻查資料，何文田常盛街地皮的市場最低估值亦要58.6億元，但恒隆今次獨資入標，顯示公司財力非常雄厚，若今趟是回歸香港市場的「前哨戰」，則勢必衝擊一向五足鼎立的傳統大型地產商陣營（長實、新地、恒地、新世界、會德豐），市場勢力會否出現「洗牌」？

其次，陳啓宗近年支持政府施政的立場鮮明，今次入標又會否被視為多次流標後支持政府的舉動？又或是發展商已嗅到今後房策可能變動的「味道」而出手投地呢？無論怎樣，恒隆再次出手投地，對樓市都是一個另類風向儀，顯示後市有隱憂，不過讀者又毋須太過灰心，恒隆2012年投地後樓市就升足3年攀上高峰，說不定今次亦會歷史重演呢！

維港星岸重推 折實價平首輪



■長實地產投資董事郭子威(右)表示，希望維港，星岸重推首批單位可予買家吸引力。 記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘、顏倫樂）趁豪宅銷情旺，長實昨日以原價重推紅磡維港，星岸34伙，折實平均呎價22,086元，比去年8月首度推售時折實平均呎價2.35萬元低6%。當中，首度推出的700多呎3房戶折實1,259.8萬元入場，最快下周推售。

長實地產投資董事郭子威表示，希望維港，星岸重推首批單位可予買家吸引力，基於與去年8月推售的座數及座向有別，因此難以直接比較，大致上屬原價加推。

維港，星岸昨日以推出第5座34伙價單，包括3房及4房戶。最平單位為2樓C室，價單售價1,526.4萬元。

逸瓏灣月內推洋房

另一發展商，信置營業部聯席董事田兆源昨表示，大埔逸瓏灣I及II尚餘11幢洋房最快本月內推售，並會開放9號示範屋，該盤共有12幢洋房，早前以約1.67億元售出6號洋房，呎價約4.57萬元。他稱，該盤新春期間售出14伙，套現4.8億元。

此外，新地旗下元朗映御累售至少129伙，套現逾5億元，新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示，對銷情滿意，發展商昨推出住宅服務，住戶首年可享Yoho Mall的專車往返服務，並在指定超市消費滿一定金額可享免費送貨服務。發展商日前公佈第二輪銷售安排，定於本週六截止登記及發售，另外10伙昨公布銷售安排，於周日以先到先得方式推售。

御峰最快周六加推

同於本週六推售由恒地等發展的馬鞍山迎海，御峰首批38伙，恒地營業（一）部總經理林達民昨表示，已收約90票，該盤周六銷售後或考慮即日加推，涉及最少18伙，包括特色單位，未來至少有5%至10%加價空間。會所「星曜會」預計2017年年中啟用。

樓訊速遞

樓花按揭大升近七成

香港文匯報訊 經絡按揭轉介研究部昨日綜合地註冊處最新資料指出，本港現樓按揭註冊創逾兩年低位，2月錄得4,792宗，較1月的6,184宗減少22.5%。相反，樓花按揭則回升67.1%至556宗，但與去年底逾千宗水平比較仍有很大差距。其中，中銀（香港）及匯豐銀行分別以18.7%及21.1%的市佔率，在上月現樓按揭及樓花按揭市場稱冠。

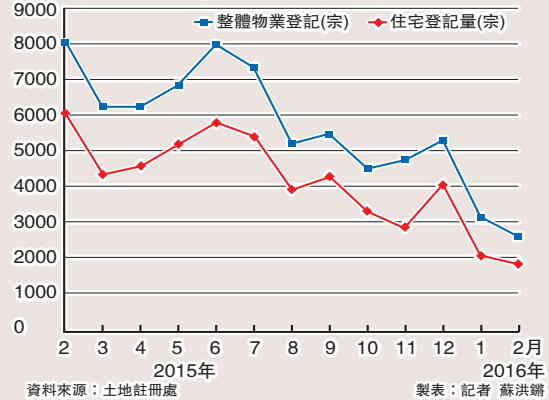
私宅買賣再度破底

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）成交量低處未算低。土地註冊處昨日公佈2月物業登記數字，期內住宅買賣合約錄1,807宗，按月下跌11.6%，按年則大幅縮水七成，連續兩月創新低；成交金額共117.69億元按月減少25.5%，較去年亦少71.2%。

據業界統計，一手私宅上月錄210宗登記，總值29.88億元，較1月跌51.5%及51.6%。同期二手私宅則錄1,462宗，總值82.67億元，升0.6%及跌10.3%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝預期3月住宅註冊量表現持續低迷，今年第一季創季度首次不足萬宗的新低紀錄，並預計數字最終將僅約6,000宗左右。

近12個月物業成交量趨勢



寶御4年損手80萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場再錄零星蝕手個案，中原地產林穗華表示，紅磡寶御中層B室，實用面積381方呎，作價473.8萬元成交，折合呎價12,436元。原業主於2012年以531.2萬元入市該址，持貨4年賬面蝕手57.4萬元離場，連同使費估計需共蝕約80萬元。

各區屋苑繼續出現低市價成交，中原地產陳旭明表示，東涌映灣園12座高層C室，實用面積565方呎，作價483萬元沽出，折合呎價8,549元，低市價約10%。中原地產馮根明表示，元朗朗晴居新近錄得2座高層H室成交，面積739方呎，以502.8萬元沽出，呎價6,804元，較市價約560萬元低約10%。

美孚新邨兩房一年新低

美聯物業杜彼德表示，該行剛促成本月首宗美孚新邨兩房單位成交，用家以550萬元承接百老匯街27號高層B室，單位實用面積602方呎，兩房間隔，按成交價計，折合呎價9,136元，創屋苑同類單位一年新低。

紅磡維港，星岸重推資料

單位數目：34伙

實用面積：706-1,358方呎

售價：1,526.4萬-3,834.4萬元

折扣優惠：1、已有物業人士

-代繳第1標準從價印花稅(DSD)，即售價8.5%-7%置業折扣

2、首次上車人士

-代繳第2標準從價印花稅，即售價4.25%-7%置業折扣

-成交價4.25%傢俬裝修回贈

3、內地客或公司客

-代繳買家印花稅(BSD)，即售價15%

其他優惠：3房現金回贈30萬元利息

4房現金回贈40萬元利息是兼車位認購權

折實售價：1、已有物業人士

(連現金回贈) 1,259萬-3,200萬元

2、首次上車人士

1,267萬-3,218萬元

3、內地客或公司客

1,267萬-3,219萬元

製表：記者 梁悅琴

賣一間袋百萬 代理追車撈御峰客

樓市寒冬下，昨日網上流傳一段10多名代理在烏溪沙路行車路追車撈客的片段，估計事發地點是馬鞍山迎海對出，皆因該盤迎海，御峰本周六推售首批38伙。消息指，發展商恒地等以高達5%佣金誘代理吸客，比一般新盤只有2.5%至3%佣金為高。

恒基地產是次推售迎海，御峰首批50伙，戶戶大單位，價格由1,999萬元至2,820萬元，消息指，每促成一宗交易，發展商會向地產代理所屬公司支付5%佣金，以最平單位計算，最少袋100萬佣金，經紀料須與公司拆賬30%至40%，自行落袋亦達30萬元至40萬元。過去兩個月一手盤每月只有200多宗成交，連二手成交，每月住宅亦不足2,000宗，難怪地產代理又要追車撈客！

■記者 梁悅琴