

嘉里 72.7 億再奪筆架山地王

樓面呎價 2.1 萬 貴絕九龍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)睽違約一年,本港樓市再現「地王」!地政總署昨日公佈,嘉里建設以 72.688 億元中標九龍筆架山龍翔道住宅地皮,每呎樓面地價高達 21,206 元,除較去年 2 月同區地價再貴約 3% 外,亦同時創出九龍區住宅官地呎價新高。而今次亦為繼去年 9 月保利投得的屯門青山灣段地皮成為新界西北區地王後,市場於 1 年後再次出現地王,意味着地價不僅已重回去年高位,更「有過之而無不及」。

地盤面積	235,183 方呎
可建樓面	342,769 方呎
成交地價	72.688 億元
每呎樓面地價	21,206 元
中標財團	嘉里

製表：記者 顏倫樂



九龍區最貴呎價地王榜

賣地日期	地皮	成交價(億元)	每方呎樓面地價(元)	發展商
2016年10月	九龍筆架山龍翔道	72.688	21,206	嘉里
2015年2月	九龍筆架山龍翔道	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
2011年5月	又一村海棠路62號	5.79	15,742	中海外
2010年6月	何文田佛光街與忠孝街交界	109	12,540	新地
2015年9月	九龍大窩坪延坪道	70.2	11,101	世茂
2016年3月	何文田常盛街	約63.81	10,889	高銀金融
2010年8月	何文田亞皆老街204號	41	10,399	長實等
2013年3月	何文田常樂街與常盛街交界	116.88	10,233	嘉里

製表：記者 顏倫樂

嘉里建設以 72.688 億元奪得九龍筆架山龍翔道住宅地皮,每呎樓面地價 21,206 元,接近之前市場預期上限(每呎 2.2 萬元)。翻查資料,去年 2 月嘉里亦曾中標同區另一幅龍翔道(龍翔道眺望處對面)地皮,每呎樓面地價 20,534 元,屬當時的九龍區地王。今次嘉里除了再下一城再中標外,亦將九龍區每呎地價紀錄再推高約 3%。

回顧近年地價走勢,與樓價走勢幾乎一致,同樣於去年 9 月由高位回落,對上一幅地王正正於去年 9 月出現。當時保利地產以 17.3 億元中標屯門第 48 區青山公路青山灣段地皮,樓面地價 15,095 元,創新界西北區每呎樓面地價新高,但此後地價一直低迷,直至今年 7 月才止跌回升,至昨日,筆架山豪宅地於「天時、地利、人和」配合下,再次出現「地王」。

近年「含金量」最高官地

昨天開標的筆架山龍翔道住宅地皮亦為近年「含金量」最高的官地,反映市場對樓市前景有信心。對上一幅較它貴的住宅官地,要追溯到 2013 年 3 月同由嘉里投得的何文田常樂街與常盛街交界「百億地王」,當時成交價約 116.8 億元,現已建成新盤「皓畝」。

嘉里建設昨日以新聞稿回覆傳媒:「管理層認為地皮造價合理,鑑於市場對優質市區地段的高級物業項目需求殷切,集團對今次筆架山的發展項目抱有極大信心。」嘉里發展執行董事朱葉培

其後回覆傳媒指,公司非常看好及重視豪宅市場,筆架山一帶為九龍傳統豪宅地段,供應少,且集團於去年投得龍翔道毗鄰另一幅地皮,兩地料有協同效應。

地皮競爭大 擊敗 10 財團

朱葉培續說,項目地勢高兼景觀開揚,日後更會有一條道路駛入兩幅地皮的位置,初步計劃以混合式發展,興建洋房為主,亦會提供分層單位,因應該區對大單位需求大,故分層單位面積將最少由 1,500 方呎起,洋房面積由 3,000 方呎起,個別特色單位面積更會達到 5,000 至 6,000 方呎。但實際單位供應量與投資額等,則未有確實數字。

朱葉培又認為,要投得優質地皮的難度高,就連沙田九肚及大埔白石角地皮都高價批出,市區地競爭自然更大。政府文件顯示,今次地皮的競爭頗大,上周截標共有 11 個財團入標,嘉里擊敗的對手中,除幾間大型地產商如長實、新地、恒地外,還有一批較少見的發展商,如世茂及龍光地產合資、華潤置地等。

九龍 5 地王 嘉里囊括 3 幅

他透露,公司去年投得的另一幅龍翔道地皮已完成地基,準備進行上蓋工程,預計最快明年底入伙,屆時會以現樓方式推售。值得一提的是,嘉里幾乎可以稱為「九龍地王創造者」,現時九龍區 5 幅呎價最貴的地王中,嘉里囊括 3 幅,其中紀錄冠、亞軍都由嘉里包辦。

業界料落成後呎價達 5 萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近期地價升幅明顯,因此業界對地王再現早有心理預備。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,筆架山地皮位處豪宅地段,亦有一定可發展面積,易於規劃發展。再者,未來市區豪宅地皮供應稀少,對發展商而言發展風險低,故認為地皮中標價合理,估計總發展成本會超過 120 億元。業界預期項目落成後呎價或要 3.5 萬至 5 萬元。

市區豪宅地供應少 風險低

最近地價上升,測量業界早已嗅到「地王」的出現,上周截標前,中原測量師行執行董事張競達就調高筆架山龍翔道地皮的估值 10% 至 2.2 萬元,為之前的市場預期上限。他昨日表示,地皮造價符合預期,由於嘉里去年 2 月亦投得同區另一幅地皮,預料會與昨日的地王一併發展及銷售,分兩期發

展。萊坊林浩文預期項目落成後呎價可達 3.5 萬元,中原張競達則預期可逾 40,000 元,理想城市集團企業估值部主管張聖典則估計地皮日後呎價或至少要 4 萬至 5 萬元,將成為區內樓市指標。政府資料顯示,龍翔道地皮佔地約 235,183 方呎,可建樓面 342,769 方呎,最高地積比率約 1.46 倍。

項目總發展成本料超 120 億

美聯測量師行董事林子彬亦認為地皮成交價符合市場預期。他說,龍翔道項目為上季度推出地皮中較矚目的一幅,預計可發展為低密度分層豪宅及洋房。地皮位於傳統豪宅地段,地勢高及景觀開揚,屬市場罕有供應,即使項目較近龍翔道,或受噪音影響,但仍無阻發展商吸納優質地皮的興趣,反映發展商對後市具信心,尤其市區豪宅市場。

林浩文表示,筆架山地皮位處豪宅地段,亦有一定可發展面積,易於規劃發展,認為地皮中標價合理,估計總發展成本會超過 120 億元。

此外,龍翔道地皮的賣地章程顯示,政府現正進行項目前方一條名為龍翔道的行車道路建設工作,於項目內現設有一個臨時辦公室,該部分地皮將會延後交付嘉里(不遲於 2017 年 3 月尾交付);賣地條款亦列明地皮南方部分有泥釘存在,並要預留通往項目北方山坡的道路讓政府人員及車輛通過,不過觀乎項目規模相信上述問題影響輕微。此外,嘉里需負責項目附近 3 幅斜坡的維修保養工作,其中就面向未來龍翔路方向一幅面積約 3 萬方呎的斜坡,更需每年作出定期檢查及每 5 年由註冊工程師提交報告;而嘉里亦要為項目進行噪音及排污問題的環境評估。

麵粉價破頂 勢推升區內樓價

香港文匯報訊(記者 蘇洪禧)筆架山誕生新地王,有區內代理指,區內豪宅盤暫未因消息而馬上錄得封盤或反價個案,目前區內主要屋苑分層呎價達 2.1 至 3.4 萬元不等,然而由於區內盤源稀缺,今次「麵粉價」已達 2.1 萬元,相信區內樓價將進一步水漲船高。

區內代理指,鄰近的畢架山峰今年暫錄約 3 宗標準分層登記,實用呎價在 2.1 萬元至 2.7 萬元;畢架山一號今年則暫錄約 5 宗登記,實呎約 2.3 萬元至 3.4 萬元不等。至於最接近「地王」、不過樓齡近 30 年的畢架山花園,近期平均實用呎價僅約 1.2 萬元水平,年僅錄 7 宗登記。筆架山一帶雖然雲集豪宅,不過具規模的大盤寥寥可數,包括畢架山一號、畢架山花園及畢架山峰,二手放盤卻少之又少,新地王誕生勢將進一步支

持區內樓價。

鄰區響,港灣呎價創一年高

地價創新高,帶動鄰近地區的豪宅交投加快。新蒲崗響,港灣錄高價成交,世紀 21 富山地產劉倩彤表示,屋苑 6 座高層 C 室,實用 760 方呎,以 1,260 萬元成交,折合呎價 16,579 元,創近期該屋苑分層一年呎價新高。

中原伍國俊表示,何文田爵士花園最新沽出 3 座低層 B 室,實用面積 791 方呎,屬三房套房間隔,剛連同車位以 1,200 萬元易手,折合呎價 15,171 元。而原業主於 2009 年以 738 萬元連車位買入上址,持貨近 7 年,現易手賬面獲利 462 萬元離場,單位升值 63%。至於馬頭圍太子道西亦有豪宅盤新近易手,

美聯余振標表示,有家長客入市碧閣閣一個四房戶,連車位成交價約 1,336 萬元。涉及中層 H 室,實用面積 1,109 方呎,折合呎價約 12,047 元。

濱景花園凶宅低市價兩成沽

旺市之下,凶宅物業亦不愁承接。消息指,沙田濱景花園 2 座中層 A 室,實用面積 645 方呎,新近作價 550 萬元成交,折合呎價 8,527 元,成交價較市價低約兩成。原業主於 1987 年以 69.5 萬元買入,持貨近 30 年物業大幅升值近 7 倍。翻查市場資料,去年 8 月原業主疑非籍僱工在寓所偷竊,即時解僱菲傭,對方因而情緒激動,從單位跳樓身亡。而區內代理指,事發後約兩個月原業主便搬走,同時將單位放售,一度叫價達 700 萬元。

市建局深水埗奕地收 11 標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市建局深水埗九龍道/僑蔭街需求主導重建項目昨日截標,局方公佈收到 11 份標書,反應符合預期。項目規模細小,可建總商住樓面僅 5 萬多方呎,預計提供 80 個單位,由於投資額少,市場估值最貴亦只是 3.68 億元,故此昨日入標財團大部分為中小型地產商,個別更為首次入標,如永義國際等。

中小地產商為主 永義首入標

綜合市場資訊,昨日有份入標的財團,除「生力軍」永義國際外,還包括長實地產、

信和置業、遠東發展、宏安地產、莊士中國、英皇國際、香港興業、德祥地產、富豪酒店等。資料顯示,項目早前截收意向書時收到 32 份意向書,但最終 5 周未能入標,市建局只邀請當中 27 家,以昨日該局收到的 11 份標書計,比例為意向書數量的約 40%。

永義國際地產部經理高秉賢昨日說,是次是集團首次入標市建局項目,認為項目近地鐵站,面積規模適中,出價已考慮樓市因素。遠東發展地產部總經理朱寶林表示,項目位於市區,發展成熟,而且集團同區有項目與市建局合作,故決定入標。英皇國際高

級物業主任莊瑞梅指,公司於同區有發展地盤,又認為香港始終地少人多,對住屋有剛性需求。

深水埗九龍道/僑蔭街項目屬第二輪「需求主導」重建項目(先導計劃)其中一個,位置鄰近大埔道休憩公園,地盤面積 5,845 方呎,預計可提供 43,809 方呎的住宅樓面面積,涉約 80 個住宅單位,以及 8,762 方呎商業樓面面積,合共總樓面約 52,571 方呎。

傳賣樓 6.8 億元或以上需分紅

消息人士指,今趨招標條款中列明賣樓收

益達 6.8 億元或以上就需要分紅,按照商住總樓面 52,571 方呎計算,即每方呎售價約 12,935 元以上,就須與市建局分紅。首個 2,500 萬元分紅 20%;第 2 個 2,500 萬元分紅 30%;第 3 個 2,500 萬元分紅 40%;若超過 7,500 萬元,換言之,賣樓收益達 7.55 億元以上,分紅就達 50%。

條款亦特別提到,單位面積最少要在 260 方呎或以上,並至少一半單位(約 40 伙)面積



■英皇國際莊瑞梅稱,公司於同區有發展地盤,認為香港地少人多,對住屋有剛性需求。 張偉民 攝

要在 480 方呎以下。據了解,項目預計 2019 至 2020 年度落成,市場估值約 2.63 億至 3.68 億元,每方呎樓面地價約 5,000 至 7,000 元。