

信置夥帝國 25 億奪黃竹坑商地

每呎地價 8872 元 高市場預期上限逾一成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）賣地市場繼續沸騰，再有政府官地被高價承接。地政總署公佈，上周五收到破紀錄 24 份標書的黃竹坑道商貿官地，由信置與郭炳湘旗下帝國集團合組財團投得，成交價高達 25.28 億元，每呎樓面地價為 8,872 元，高市場預期上限接近 11%，直逼商業核心區的地價。測量師認為，由於中區商業地匱乏，相信發展商看好未來港鐵南港島線（東段）開通後，預期黃竹坑變得極具地理優勢，故願意斥巨額投地。

地政總署昨日公佈，黃竹坑業勤街及黃竹坑道商貿地皮，由信和置業與帝國集團合組的佳恒有限公司投得，中標價 25.28 億元，每呎樓面地價為 8,872 元，除了較市場預期上限價 22.8 億元高出近 11% 外，更是政府 2010 年主動賣地後，非住宅地每呎樓面地價的第三高，僅次於 2014 年 9 月恒地以每方呎 13,800 元投得的尖沙咀中間道 15 號及會德豐 2013 年 11 月以每方呎 13,535 元投得的中環美利大廈酒店項目，售價直逼中區商業地造價。

總投資 40 億建地標商廈

帝國集團主席郭炳湘表示，看好香港經濟前景，對上述項目充滿信心。帝國集團發言人指，信和集團佔六成，帝國集團佔四成。

帝國集團項目總監姚志偉表示，今次為公司首次投得商貿地，隨着南港島線（東段）通車，加上黃竹坑站上蓋亦將有大型住宅及零售項目發展（約 4,700 伙），公司相當看好該區發展，預期日後該區的商業

需求將上升，估計黃竹坑未來的發展模式會類似灣仔等，而灣仔目前的商業樓面每方呎由 2 萬元起。他又認為今次地皮造價合理，市場之前估價較低是因為未有考慮該大型住宅項目的正面影響。

他透露，公司銳意打造項目為該區地標，初步計劃發展一幢 20 多層的商業大廈，每層樓面約 1.1 萬方呎至 1.2 萬方呎，總投資額約 40 億元，暫未決定長線出租還是出售。據了解，今次為信置與郭炳湘第二次合作，對上一次為今年 2 月當選「富麗敦海洋公園酒店」之首選投標者。

黃永光：鄰港鐵站位置佳

信和集團執行董事黃永光昨日以電郵回覆表示，黃竹坑項目位置優越，鄰近港鐵興建中的黃竹坑站，看好地區前景，又指項目包括在內的藝術文化中心及相關設施將是另一吸引之處，計劃興建優質甲級商業項目。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，項目中標價十分理想，反映發展商會將項目用作長線投資，如落成後每方呎地價賣 17,000 元或以上。

黃竹坑商貿地小檔案

地皮位置	黃竹坑業勤街及黃竹坑道
地盤面積	18,996 方呎
可建樓面	284,945 方呎
地皮成交價	25.28 億元
每呎樓面地價	8,872 元
中標財團	信和置業、帝國集團
備註	1. 中標發展商需負責興建一所藝術及文化中心，政府將支付一筆過 2.95 億元回購。 2. 發展商亦需負責維修保養附近一幅天然山坡，山坡面積約為地皮的 8 倍。

製表：記者 顏倫樂



■黃竹坑道商貿官地破紀錄收到 24 份標書，結果由信置與郭炳湘旗下帝國集團合組財團投得，成交價 25.28 億元，每呎樓面地價為 8,872 元，高市場預期上限接近 11%。 資料圖片

新盤火熱 南區·左岸次輪近沽清



■會德豐黃光耀指 NAPA 日內開價，首批至少 92 伙。

記者梁悅琴 攝



■左起：長實地產營業經理楊桂玲，長實地產董事黃思聰。

記者張美婷 攝

開放，同時展開收票。系內於將軍澳 SAVANNAH 昨加推 13 伙，本周日發售 9 伙，另招標 6 伙，其中 5 伙為洋房。

他指出，集團今年以來的銷售金額已達 140 億元，超越去年 128 億元，反映市況好轉。當中住宅佔 95 億元，涉及逾 1,000 伙，而紅磡商廈佔 45 億元。

盈信控股副主席及行政總裁游國輝表示，薄扶林 Pokfulam Peak 有機會月內發售，考慮採招標形式。昨天開放予傳媒參觀 B 號洋房，實用面積 4,370 方呎，售價會考慮與山頂作參照對象。

此外，旗下何文田及山頂項目，料最快明年推出。

君柏增「Z138 先住後付」名額

長實地產營業經理楊桂玲表示，馬頭角君柏將於本周六推售次批 34 伙，今次增加

12 年長成交期名額（「Z138 先住後付」付款計劃），保證 34 伙賣家均可採用此付款計劃。

娉廷周日推售 4 洋房

長實地產於元朗娉廷昨加推 4 間洋房，折實入場 1,714 萬元，折實呎價 10,787 元，將於本周日發售。

長實地產高級營業經理封海倫稱，今次屬於原價加推，包括「娉翠大屋」26 號、27 號、29 號及 30 號，均為 4 房兩套間隔，實用面積由 1,589 方呎至 1,614 方呎，定價由 1,956 萬元至 1,999 萬元，最高折扣 12.4%。

恒基地產營業（一）部總經理林達民表示，長沙灣南昌一號昨加推 22 伙，加價 4%，平均呎價 17,007 元，優惠維持不變，該盤已收票約 300 張。

渣打延長周末按揭服務



■左起：經絡按揭轉介市場總監劉圓圓，渣打香港、大中華及北亞地區個人金融業務董事總經理及分行網絡主管文偉成。

張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 歐陽偉昉）按揭大戰方興未艾，H 按息率一浪低於一浪，有銀行「息誘」客戶，亦有銀行加強服務吸納客源。渣打昨宣佈自本周六（15 日）至明年 1 月 22 日，延長 5 次按揭服務中心服務時間。渣打香港、大中華及北亞地區個

經絡：8 月轉按貸款金額 72 億

今年按揭市場競爭激烈，H 按利率由年初 H+1.7% 減至 H+1.4%，文偉成指客戶考慮按息亦會視乎批核速度、服務水平等，

該行不會帶頭減息，釐定息率時會根據成本、客戶關係等因素決定，又指該行提供的回贈合乎監管指引。

近期樓市暢旺帶動按揭活動增長，經絡按揭轉介市場總監劉圓圓指出，今年 8 月轉按貸款金額按月激增 45% 至 72 億元，創 5 年新高；而新取用按揭貸款額 8 月份亦按月上升 1 成，追貼本年最高水平。她指市場預期未來數月息率處於低位，買家為鎖定低息加快入市，而第 4 季將有很多新盤上會，樓花按揭將有很大需求。雖然預期美國加息在即，但她指香港銀行的儲備高、資金成本低，沒有即時需要跟隨上調息口。

此外，中原按揭董事總經理王美鳳亦指出，樓市自年中向好發展，刺激按揭業務增長。今年第三季度現樓按揭登記按季增加 17.2% 至 17,372 宗，除結束自 2015 年第 1 季起六個季度的跌勢外，亦創過去四個季度的新高。此外，8 月份新批按揭貸款，客戶 H 按選用比例升至破紀錄佔 93.4%。展望第四季，她認為在一二手樓市交投暢旺支持下，相信按揭登記數字亦會同樣增加。

綠置居派表勢掀公屋買賣潮

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）房屋委員會旗下首個新蒲崗「綠置居」項目即日起派發申請表，料將掀動二手公屋買賣。

「綠置居」項目仍未開賣，鄰區鑽石山居屋宏景花園已錄得新高成交。富誠地產黎子健表示，宏景花園 3 座低層 D 室，實用面積 584 方呎，目前以 592 萬元（自由市場）成交，創屋苑歷來作價新高，折合呎價 10,137 元，較 2014 年 4 座一個高層戶 556 萬元的紀錄再高出 6%。原業主於 2010 年 9 月以 280 萬元購入，持貨 6 年升值逾一倍。

首 9 月登記 555 宗超去年

據中原地產統計顯示，今年首 9 個月二手公屋買賣合約登記錄得 555 宗，總值 11.37 億元，宗數剛突破 2015 年全年的 523 宗，上升 6.1%，而金額較 2015 年全年的 11.56 億元僅低 1.6%，反映今年二手公屋市道暢旺。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年第三季二手公屋買賣合約登記錄得 189 宗，總值 3.90 億元，按季分別下跌 14.5% 及 12.6%。今年第三季金額是創記錄以來的 16 年歷史次高，而宗數是創歷史第三高。雖然公屋交投回落，但登記數字仍維持高企，反映公屋居民的置業意願強勁。

而今年第三季有 14 宗逾「3 球」的二手公屋買賣登記。當中金額最高的是 7 月份



■宏景花園一低層單位日前以 592 萬元（自由市場）成交，創屋苑歷來作價新高。 資料圖片

上水天平邨錄 395 萬元，其次是 8 月份大埔太和邨錄 386 萬元，第三位黃大仙鳳德邨錄 380 萬元。

黃大仙公屋接連創新高

事實上，今年以來公屋破頂消息此起彼落。9 月初，富誠地產鄧宇謙表示，黃大仙鳳德邨鳳樓中層 7 室，以免補價 288 萬元成交，折合呎價高達 6,472 元，刷新九龍公屋綠表呎價新高。同區黃大仙下邨一個低層戶，同月以綠表價 250 萬元易手，呎價 5,695 元創屋苑新高。

藍塘傲代理發生打鬥

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場昨日流傳一段短片，將軍澳新盤藍塘傲於觀塘鱸魚恤中心 1 樓大堂發生地產代理疑與管理員打鬥事件，警方接報到場調查，並出動防護盾牌裝備。地產代理監管局對接連發生懷疑地產代理打架事件表示極度失望，局方會了解及跟進有關事件，並轉介個案予警方調查，同時會盡快約見涉事的地產代理公司管理層人員。

警方接報出動盾牌裝備

藍塘傲發言人坦言，昨日的確有地產代理於鱸魚恤中心 1 樓與管理員發生摩擦，在場工作員已即時將他們分開，並向涉事地產代理及其所屬代理行高層發出口頭警告，要求涉事地產代理即時離場，並指若然再犯，會考慮取消其委託資格。市場一度盛傳涉事地產代理公司管理層人員。



■昨日流傳一段短片，將軍澳新盤藍塘傲於觀塘鱸魚恤中心 1 樓大堂發生地產代理疑與管理員打鬥事件。

據經紀是 Q 房網西區樓花組員工，但 Q 房網發言人否認涉事經紀是其員工。

華融置業摩羅廟街項目開工

香港文匯報訊 華融置業在港宣佈，由其全資子公司華融（香港）產融投資公司開發的港島西半山之摩羅廟街項目正式開工。這是華融置業以精緻的金融資產管理手段投身房地產，成為資產管理公司中的地產價值提煉專家後的重要境外項目，總投資超過 10 億港元。地盤面積約 5,861 方呎，項目可建總樓面約 4.9 萬方呎，土地年限為 999 年，項目現已完成樁基工作，現時已獲取開工許可。

摩羅廟專案是內地開發商華融置業國際化業務佈局後的首個境外地產項目，計劃發展為單棟式精品豪宅，戶型以一房單位為主，擁少量兩房單位和四個特別單位，並設有會所，住宅地下為兩層商舖。該項目亦是央企首次涉足港島西半山進行地產開發，充分彰顯華融置業央企實力和精準發展定位。更為重要的是，華融藉讓投資更有價值的資產管理，「把不良資產變為優質資產」的理念，令項目價值不斷提升。