

# 利福74億奪啟德地建SOGO

## 破全港最貴商業官地紀錄 測量師料總投資150億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啓德發展區首幅商業地昨日批出，據地政總署公佈，地皮規模龐大，可建樓面逾109.73萬方呎，最終由利福國際擊敗一眾「大孖沙」，以73.88億元中標。除了打破歷來最貴商業官地的紀錄外，每呎樓面地價6,733元，亦創下九龍東商業地每呎樓面地價最貴紀錄，成為「九東商業地王」。發展商昨日回應，指地皮將來會用作拓展崇光百貨的零售業務，意味着將來九東居民或可前往附近啓德區光顧崇光百貨。

**啓德第1E區2號商業地盤上周五共收到8份標書。**政府資料披露，入標財團主要為中型至大型地產商，包括新地、長實、鷹君、中海外、會德豐、永泰地產等。信置更聯同新世界、世茂及廈門國貿集團合組財團入標，當中廈門國貿集團估計為首次參與香港官地，屬新加入本港房地產市場的中資財團，但最終皆不敵由「細劉」劉鑾鴻任主席的利福國際。

### 主要投商地 今首次中標

地政總署資料顯示，利福國際旗下公司以73.88億元中標，每呎樓面地價6,733元。除創下歷來最貴的商業地價紀錄外，亦打破去年1月領展以每呎樓面地價6,630元投得觀塘商業地所創下的舊紀錄，成為以呎價計最貴的九東地王。利福過去亦有參與投地，但主要競投商業地，例如2014年招標的尖沙咀中間道地皮，今次為首次中標。

利福國際集團財務總監潘福全表示，公司一直希望在九龍市區物色優質地段，自建物業及拓展崇光百貨的

零售業務。昨日中標地皮位於九龍東重點發展地段，未來啟德及九龍東一帶的商貿活動蓬勃，集團對該區的發展潛力有信心。今趟成功投得地皮，正好配合集團長遠業務大計，每方呎約7,000元的地價屬合理範圍。

### 擬獨資經營 回報期料長

潘氏續說，集團計劃運用內部資源應付項目發展，計劃獨資經營，除了崇光百貨外，亦會引入其他商業、娛樂、餐飲等設施。不過具體項目規劃及總投資額有待董事局進一步確認，適當時機會作出公佈。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文預料，項目發展成本或會高達150億元或以上，由於該區仍然需要時間成形為新商業區，相信回報期會較長。

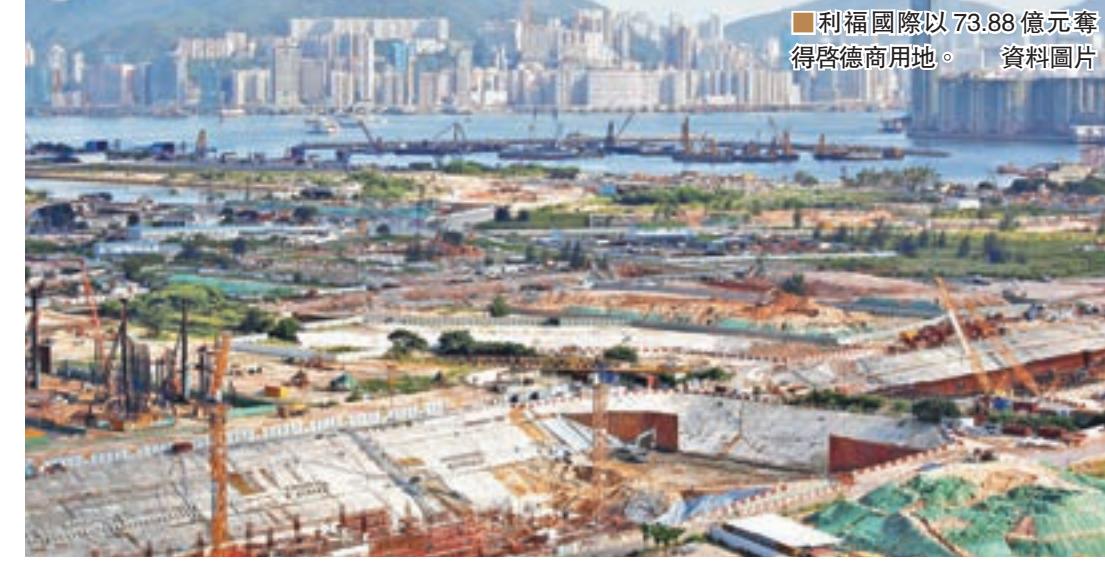
雖然今次啟德地皮創下不少地價紀錄，但之前市場對地價估算由每呎樓面地價6,000元至9,500元，今次中標價只在市場預期內，甚至接近市場預期下限。林浩文坦言，今次中標價比預期為低，相信是因為發展成本高及回報期長。不過地盤前景不俗，未來

可建成兩幢雙子塔形式大樓，且位置接近未來沙中線的啟德站，又有CBD效應，勢成九龍新地標。

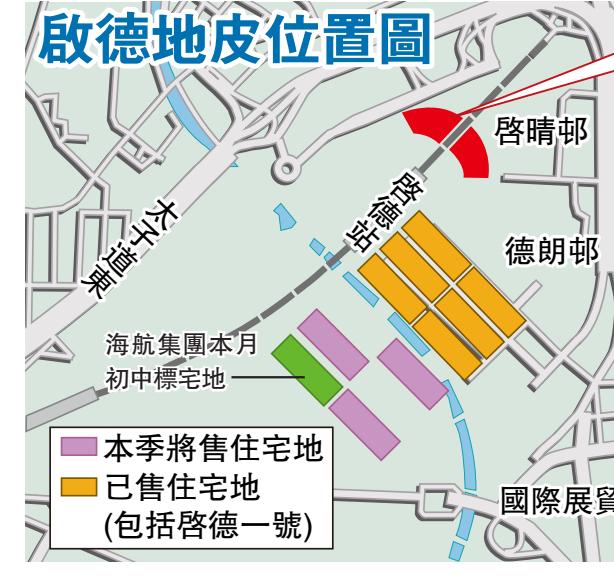
### 涉營運管理 內房企保守

今次啟德商業地招標，參與的內房企並不多，高力國際亞洲估價及諮詢服務行政董事張翹楚表示，這反映內房企還是傾向競投回本較快的住宅地，反之商業物業因涉及營運、出租及長遠管理，令內房企偏向保守。他又指，由於未來九龍東的寫字樓供應量較多，短期租金未能追及其他區域的升幅。不過由於身為CBD<sup>2</sup>前景很好，日後若做寫字樓，預計每呎租金約30元至35元。

賣地章程顯示，地皮被分隔為左、右兩部分，賣地條款規定兩座建築物需以同等高度、外形及用料，透過雙子塔式建築構成「啟德門廊」，成為區內地標式建築物。中標發展商需於項目左方建築物地下層提供一個公用停車空間並計算入總樓面面積之內，賣地條款列明項目不能拆售，意味着項目日後將會長期收租。



利福國際以73.88億元奪得啟德商用地。 資料圖片



### 啟德第1E區2號地盤

地盤面積：	152,407方呎
地積比率：	7.2倍
可建樓面：	1,097,325方呎
中標價：	73.88億元
每呎樓面地價：	6,733元
中標財團：	利福國際
附帶條件：	<ol style="list-style-type: none"> <li>高度限制不得高於香港主水平基準120米</li> <li>需提供一個公用停車空間並計算入總樓面面積之內</li> <li>項目不能拆售</li> </ol>
製表：	顏倫樂

## 傳雪瑩BB 1315萬購皓畋

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅持續旺銷，九倉、南豐合作發展於山頂的Mount Nicholson第一期9號洋房及11號洋房昨截標，最終分別以6億元及5.25億元售出，實用面積分別為8,083方呎及7,065方呎，呎價分別為74,230元及74,310元，套現11.25億元。

### Mount Nicholson沽兩伙套11億

另外，繼藝人余詩曼及鄭嘉穎後，市傳前電

視女主播蔡雪瑩以約1,315萬元購入嘉里於何文田皓畋第8座21樓C室，實用面積609呎，呎價約2.16萬元。

### 維港·星岸周日推售3伙

長實於紅磡的維港·星岸昨日公佈於11月27日推售3伙，包括第1座30樓A室、B室及C室，最高呎價達48,168元（第1座30樓A）。若能售出，將創該盤可售單位最高呎價紀錄。

## 「五球」以下新盤成交創6年新高

香港文匯報訊 今年細價新盤表現突出，尚餘一個多月，500萬元或以下一手私樓宗數已超去年全年。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，綜合美聯及土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋下，本年迄今（截至11月22日）500萬元或以下一手私樓註冊量錄得4,205宗，已超越去年全年4,049宗，創6年新高。

### 馬鞍山薈朗個案最多

年內有不少中細碼新盤登場，當中以馬鞍山的薈朗500萬元或以下一手個案最多，其次順序為元朗映御、馬鞍山薈晴、屯門豐連及元朗朗屏8號。單以此5項目已佔年內500萬元或以下一手私樓註冊宗數超過四成。

反觀，二手住宅方面，截至11月22日為止，本年迄今500萬元或以下二手住宅註冊量暫錄得22,029宗，仍較去年全年23,610宗少約6.7%，表現明顯未及同類銀碼的一手登記。

然而，年內十大500萬元或以下二手註冊量最多的十個屋苑中，卻有4個已超越去年全年。當中位居第三位的元朗尚悅，年內暫錄得181宗500萬元或以下個案，除較去年全年高出超過3.3倍外，亦比起傳統上車盤的荃灣中心及淘大



■馬鞍山的薈朗500萬元或以下一手個案最多。圖為該顯示範單位。

花園更多。另新屯門中心亦較去年全年高出約11.3%；淘大花園及大興花園則分別高出約11.3%；淘大花園及大興花園則分別高出約11.3%；淘大花園及大興花園則分別高出約11.3%。

至於餘下尚未超越去年全年的6個屋苑，當中500萬元或以下宗數最多的嘉湖山莊，暫錄得543宗居首，仍較去年總數少約7.2%；次席沙田第一城則仍少約2.3%。至於荃灣中心暫亦相差約14.9%，為此十個屋苑之中的最大差幅。

## 上月私宅轉手獲利比率98.7%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，10月二手市場交投維持明快，在業主逐步調升叫價下，買家亦願意入市，帶動私宅轉手獲利比率穩中向好。

綜合土地註冊處資料所得，10月全港3,019宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，賬面獲利個案共2,979宗，佔比達98.7%；較9月的98.6%再升0.1個百分點，自6月起已連升4個月，並創下去年11月以來的一年新高。至於期間每宗私宅轉手的平均賺幅維持在高位徘徊，達69.1%，較9月輕微回落0.7個百分點。

按物業區域劃分，新界區獲利成功比率達99.1%，繼續跑贏大市；港島及九龍區則分別達

### 中細價單位價格佔優

環顧上月十個獲利登記最多的屋苑，其中8個屋苑錄得百分百獲利的佳績，平均賺幅介乎17.3%至113.8%不等；期內每宗轉手個案平均賺幅最高者為嘉湖山莊，達近1.14倍；其他賺幅較多的屋苑包括珀麗灣及沙田第一城，分別達87.8%及87.2%。

## 夾屋王欣圖軒910萬癲價沽



■欣圖軒2座高層本月以910萬元易手。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受何文田站通車及名校網刺激，區內夾屋欣圖軒升破「九球」。土地註冊處資料顯示，欣圖軒2座高層D室，實用面積725方呎，本月9日簽定正式買賣合約以高達910萬元易手，呎價12,552元。成交金額打破屋苑去年創出的850萬元紀錄，再度成為全港最貴夾屋王。

原業主於1998年4月以339.4萬元（未補地價）向房協買入該夾屋，現沽價面積獲利570.6萬元，18年升值1.68倍，料補地價後仍可有不俗利潤。

### 輝煌臺高層860萬易手

細單位造價持續破頂。世紀21創建余

達文指出，西半山西摩道1號輝煌臺高層C室，單位實用面積431方呎，2房間隔。單位放盤1個月，終以860萬元易手，實呎價19,954元，其造價創該屋苑兩房戶新高，亦破成交呎價近一年新高。

中原李志豪表示，灣仔慧蘭閣高層A室，實用面積224方呎，開放式間隔。業主以398萬元將單位租約易手，實用呎價17,768元，創物業新高價成交。買家屬於投資客，單位現時租金10,500元，租金回報3.2厘。原業主於2012年10月以330萬元買入單位，持貨4年，賬面獲利68萬元，單位升值21%。

## 新地拆售美孚車位 最貴170萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受辣招影響，發展商賣樓活動近乎叫停，變陣拆售車位。消息指，新地昨再拆售荔枝角美孚新邨於4期及8期共57個車位，售價100萬元至170萬元。

美孚新邨車位提供約4,600個。新地近年多次拆售屋苑車位，對上一次拆售車位是在今年8月，當時拆售位於4期、7期及8期共59個車位。市傳兩日內全數獲認購，售價95萬元至125萬元，最貴7

期「孖位」售165萬元。市傳有美孚業主動用約450萬元連掃4期4個車位。

長實再拆售環宇海灣車位

長實亦再拆售一批荃灣環宇海灣車位，售價139萬元至159萬元，只售予屋苑業主，每人只准最多買3個。環宇海灣提供1,717伙，有444個車位，平均4戶爭1個車位，去年開始拆售，據悉已賣出逾300個車位。

世紀21日昇蔡嘉駿表示，北角城市花園兩個車位獲同一組投資者購入收租。其中B2層單號車位原開價180萬元，加辣後業主反價，終被上述投資者追價至192萬元承接。上述投資者同時追價購入另一B2層雙號車位。此車位於加辣前叫價178萬元，加辣後反價至192萬元成交。原業主早於2002年1月僅以50萬元購入，現沽貨獲利達142萬元離場，車位於14年升值2.8倍。

## 布力徑洋房傳劈3000萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加辣後，部分急於求售的二手豪宅業主大肆賣樓。傳山頂布力徑29號BAYVIEW 2號屋大減3,000萬元，以2.5億元售出，實用面積呎價約82,836元。

山頂布力徑29號BAYVIEW 2號屋，單位實用面積約3,018方呎，為3房2廳連1套房間隔，外望廣闊海景。利嘉閣梁志偉表示，業主原叫價約2.8

億元，經議價下減3,000萬元，市傳終以約2.5億元易手。原業主於2006年11月以約6,800萬元購入上址，現轉手賬面獲利約1.8億元，升幅約2.7倍。

### 雲景台海景戶1845萬售出

另外中原豪宅林志達表示，北角半山雲景台低層E室，實用面積1,065方呎，3房套間隔及工人房，坐享煙花海

景。業主叫價1,900萬元，最終願減55萬元（減幅2.89%）以1,845萬元將單位連車位易手，實用呎價17,324元。林志達指，買家屬於同區換樓客，鍾情單位景觀優美，實用率高，加上呎價僅17,324元，於北角半山區屬抵買。原業主於2001年以466萬元連車位買入單位，持貨15年，賬面獲利1,379萬元，單位升值接近3倍。

## 加辣拖累 中原1500人無單開

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，受政府加辣影響，樓市交投淡靜，代理行首當其衝。該公司住宅部本月佣金收入暫只有約1.5億元，只達保本線，預計全月佣金收入約2億元，較上月4.1億元大跌逾60%。旗下約4,500名營業員中，多達1,500人無單開。

陳永傑指，加辣後基本上沒有全新

盤推出，本月一手成交僅約550宗，月料不足800宗，按月跌60%，與9月約4,000宗比較更跌足80%；二手業主又不願減價，代理只靠一手貨尾及車位支撐業績。他又認為，其實樓市並非沒有購買力，只是大家嫌貴不入市，只要發展商帶頭減價，新盤減價一成發售，價錢回到今年4月至5月水平，便見承接，有把握賣千伙「一Q

清袋」。他稱政府本月加辣，印花稅增至15%，發展商只要略為降低售樓利潤，便可抵消辣招影響，將樓市購買力爆發。陳永傑相信，發展商不能長期不賣樓，他們的耐性亦已到臨界點，美國下月勢加息，再過多一個月又是農曆新年傳統淡季，如本月不賣樓，未來3個月更「唔使賣樓」。因此他估計，新盤潮隨時爆發。