169億新地王誕生

鴨脷洲南臨海 每呎樓面地價2.2萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）時隔20年，本港再誕百億元新地王！鴨脷洲住宅地昨日開標，由中資財團以近169億元奪得，打破香港史上最貴地價紀錄，每呎樓面地價約22,118元，遠高過同區海怡半島目前約1.5萬元的成交呎價。發展商表示，該項目將興建大型豪宅，包括洋房及分層住宅，投資額一定過200億元。樓價指數新高、新地王誕生同日發生，隨即引發樓市狂潮，全城一二手掀起封盤加價潮（見另文及A6版）。

地政總署昨公佈，由內房商龍光地產夥拍合景泰富中標鴨脷洲利南道住宅地，地價高達168.56億元，高過市場預期上限47%，取代上次全港地王、1997年信置等以「摸頂價」118.2億元投得的藍灣半島地盤，亦為4年內本港首幅「百億地王」。

中資聯手擊敗大孖沙

該項目上周五截標，吸引多達14個財團入標，除一眾「大孖沙」長實、新地、恒地外，連恒隆地產亦罕有出手，但最終都不敵龍光合景這對新組合。

按地盤可建樓面762,091方呎計算，其每呎樓面地價22,118元，遠高過同區海怡半島目前約1.5萬元的成交呎價，名副其實「麵粉貴過麵包」。

不過，龍光地產投資發展部副總經理林力山昨接受本報訪問時，不認為今次中標價過高。他說：「今次地皮造價合理、唔貴，我哋投到係幸運。」他不認同市場以同區海怡半島與該地皮作比較，因樓齡較久，而且屬大型屋苑，認為項目應與區內新盤南區•左岸、深灣9號等比較，以現時新盤呎價大概3萬元計，今次地皮每呎2萬多元仍有1萬元空間。

今次每呎樓面地價之高，亦創香港仔區內新高。區內過去出售的土地不多，對上一幅為2012年3月中海外投得的鴨脷洲徑與鴨脷洲海傍道交界地(現時南區•左岸)，當時每呎樓面地價大約11,044元，意味地價於5年內狂漲1倍。而2007年底嘉華、信置、南豐以57.1億元投得的惠福道地皮(即深灣9號)，每呎樓面地價亦僅8,814元。

打造背山面海大豪宅

林力山續說，集團為首次在香港投得地皮，項目仍在計算投資額，暫時未可以公佈，但肯定要200多億元，投地前已做好財務安排。他表示，項目會打造臨海豪宅，興建3房以上的大單位，包括洋房及分層住宅，曾做研究，同區換樓購買力強勁，大單位的需求大。他說：「幅地剪裁好易，一攤開就望全海景，仲要背山面海。」

然而政府之前曾預測，地盤可以興建的單位數量大約1,400伙，林力山直言這個估算太大，未來的單位數量一定低於這個數量，但具體多少則尚未能公佈。問到項目的具體推售時間，他預測，大概3年後即2020年應可發售樓花，大概4至5年時間落成。業界稱，項目為本財年重要的土地供應，若單位數量大減，勢必影響政府年度私宅房屋供應量。

林力山表示，對於香港樓市前景有信心，相信會一直向好，「最近啲新盤都賣幾百伙啦，證明市場需求好大。」而公司在香港的投地之路並未完結，對於之後推出的地皮，林氏指公司會一直留意不同地塊，只要符合公司策略亦會競投。

■鴨脷洲利南道地王以近169億元成交。 蘇洪鏘 攝

■合景泰富羅兆和及龍光地產林力山當日入標競投鴨脷洲住宅地皮。 資料圖片

鴨脷洲地皮小檔案

地點	香港鴨脷洲利南道
地段	鴨脷洲內地段第136號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	126,595方呎
可建樓面	762,091方呎
中標價錢	168.5578億元
每呎樓面地價	22,118元
中標財團	龍光地產、合景泰富

製表：顏倫樂

「百億地王魔咒」會否再現？

話你知

歷史何其相似。時隔20年，本港再有百億新地王誕生。鴨脷洲地皮昨以「天價」成交，大家馬上想起上次全港地王、信置1997年以118.2億元奪得小西灣地盤後陷入財困，隨後爆發亞洲金融風暴的往事。今年又逢「7」，今次能擺脫「百億地王魔咒」嗎？

翻查資料，此前香港地王的寶座，由小西灣地皮佔據20年。信置於1997年3月以高出底價逾87%的118.2億元「摸頂價」投得該地，當時發展商曾預計落成後建築面積呎價可賣8,000元，但其後樓市大逆轉，信置要為項目引入新股東分擔財務安排，及透過申請放寬地積比率降低地價成本，最終項目2000年開售時首批呎價僅4,000多元。

信置高價買地後，當年亞洲更爆發金融風暴，其後禍不單行，2003年本港更爆發「沙士」疫潮，樓價至2003年累跌70%，逾十萬小業主成為「負資產」，行內戲稱為「百億地王魔咒」。

■記者 顏倫樂

測量師對天價成交感意外

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 鴨脷洲地皮以超過市場預期上限47%成交，多位測量師都對此天價成交感到難以置信。面對中資來勢洶洶，嘉華國際總經理（香港地產）溫偉明昨坦言，內房股看準本港短期可供應的土地有限，亦在內地習慣地價貴於當期樓價的現象，反觀香港發展商計數時，對將來樓價的看法可能相對保守，笑稱本地發展商應付挑戰要「自強不息」，但認為屬良性競爭。

資料顯示，政府本財年至今，一共出售了20幅住宅地，成交額817.24億元，中資態度極為積極，購入當中5幅，每一幅都是市區大型地皮，涉及投地金額高達406億元，佔年度住宅地成交額近五成。發展局局長馬紹祥前日曾就此回應，重申政府不會將資金來源列入批地考慮，因香港屬開放型經濟體，而市場有競爭對於未來買家是好事，政府更關注他們買地後盡快建樓出售。

理想城市企業估值部主管張聖典表示，中標價反映發展商對前景看法非常樂觀，「等同現樓價喇。」他說，地皮優點是其「長條形」的地型，日後易於剪裁，兼鄰近地鐵站，可望270度全海景，但這個海景有一個值得留意的地方，其位置較為寧靜，相比其他海景例如維港海景、遊艇會海景等較為遜色，而且同區仍有工廠，故對於今次地皮標價亦感到非常意外。他預計，項目將來賣價要每呎實用面積3.5萬元。

中資搶地 可抗人仔貶值

城大建築科技學部高級講師潘永祥表示，地皮未來可以打造豪宅，符合中資的發展策略，即在香港買入大型市區地皮。而且港島區土地供應少，亦令地皮身價急飆。此外，隨着人民幣貶值風險上升，中資會認為將金錢投放到其他地方更化算，可作對沖。

他表示，今次中資高價中標，短期內勢必會令市場對後市情緒變得樂觀，同區亦會出現封盤、加價的情況，但由於今次地皮應該被歸納到豪宅板塊，而非一般市民可以負擔的樓宇，而且中標財團是中資，而非熟悉香港市場的港資，由這個角度去看，畢竟香港樓市仍存有不明朗因素，相信中資高價買地的消息只會對議價有幫助，長期對樓價影響有限。

高力國際估價及諮詢服務行政董事張翹楚表示，中資或新晉發展商近年加入賣地市場，主要原因是香港的樓市環境吸引他們進場。他解釋，香港人口密度高，建屋後易手較容易，而且貨幣與美元掛鈎，風險較低，人民幣貶值趨勢下，自然驅使資金流入本港樓市。

為了進入香港賣地市場，新晉發展商會願意用較低的回報換取樓市「入場券」，張翹楚相信，未來一年若果經濟環境不變，依然會持續有多間新晉發展商入場 。問到今次地價對後市的影響，他表示，土地市場與樓價有關係，但亦有時間差存在，因市民的負擔能力不可能突然急升，就目前情況，地價升幅明顯較樓價來得更快。

長實地產投資董事郭子威表示，近年香港土地招標多次出現中資積極出價，並不覺驚奇。事實上，地價在北上廣深一線大城市已經一早出現此現象，香港近期的情況有兩點，首先，因為中資資金雄厚，加上內地一線城市買地比香港更難，競爭更大，相關中資發展商早已積累大量資金。況且，香港作為中國一部分，吸引中資也屬正常。

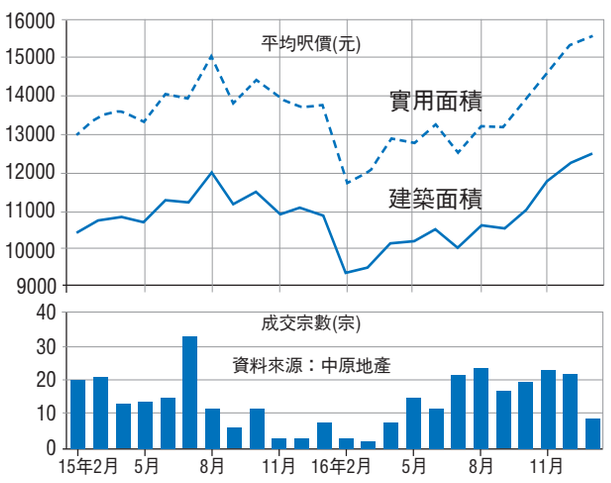
十大官地成交紀錄

日期	位置	成交價（億元）	樓面地價（元/方呎）	買家
2017年2月	鴨脷洲利南道	168.56	22,118	龍光地產合景泰富
1997年3月	小西灣藍灣半島	118.20	4,100	信置等
2013年3月	何文田常樂街與常盛街交界	116.88	10,233	嘉里
2011年6月	中半山波老道	116.50	26,763	長實
2010年6月	何文田前山谷道邨2期	109.00	12,540	新地
2010年7月	山頂聶歌信山道103號	104.00	32,013	南豐、九倉
2004年10月	何文田半山壹號1及2期	94.20	5,476	長實
2016年11月	啟德第1K區3號地盤	88.37	13,500	海航集團及相關公司
2016年10月	九龍筆架山龍翔道	72.69	21,206	嘉里建設
2015年9月	九龍大窩坪延坪道	70.20	11,101	世茂

製表：記者 顏倫樂

海怡連環封盤反價逾百萬

海怡兩年樓價及成交量變化



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）早前南港島線通車令鴨脷洲二手樓價水漲船高，如今「地王」誕生再令業主雄心赳赳。「地王」同區的藍籌屋苑海怡半島約一成放盤已準備或即時封盤，同時連環湧現反價逾百萬元的個案。代理預計，「地王效應」或令海怡半年內樓價再推高一至兩成，屆時平均實用呎價或升至1.7萬元水平。

今次地皮的「麵粉價」貴過同區二手「麵包價」，為市場所矚目。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，今次利南道臨海地以破紀錄價成交，每呎樓面地價高達22,118元，觀乎目前同區的南灣及海怡半島，平均實用呎價約為18,500元及14,838元，薄扶林貝沙灣則達25,000元水平，發展商追捧優質地皮，「麵粉價」貼近甚至高於「麵包價」，相信對未來樓價起支持作用。

布少明預期，隨着樓市大時代來臨，中資積極在港投地，看好本港樓市前景，故若樓市氣氛持續造好，相信追價或跳價入市個案將出現。

半年內料呎價漲至萬七

「地王」誕生後，鴨脷洲業主反應迅速，紛錄封盤及反價。利嘉閣招佩貞表示，海怡昨傍晚約有一成業主封盤，謀定而後動。美聯物業林潤強表示，25座一個實用724方呎樓盤，原先叫價1,500萬元的業主於傍晚封盤。目前屋苑約有120個二手放盤，而近期平均實用呎價約1.48萬元水平。他預計，「地王效應」將令當中一至兩成業主心雄反價，未來3至6個月內平均呎價可能漲至1.7萬元水平。

中原地產盧鏡豪表示，市場預期中資財團出高價投地，區內有業主已提前封盤提價，約2成海怡半島1,100方呎大單位業主提價或封盤。海怡半島2月暫錄得11宗成交，深灣9號則錄得4宗成交。

海怡反價逾百萬元個案接踵而至。消息稱，27座中低層A室，實用面積519方呎，業主原先開價770萬元，新近反價14%至880萬元；9座中層G室3房戶，業主新近抬價至1,350萬元，較原先開價1,200萬元叫高150萬元（12.5%）。

■海怡半島約一成放盤已準備或即時封盤，同時連環湧現反價逾百萬元的個案。 蘇洪鏘 攝

高地價效應像漣漪迅速擴散至外區。消息說，紅磡黃埔花園7座三房業主，原先已獲預約睇樓，在「地王」標出後旋即「放飛機」。另外，美聯余振樑表示，何文田夾屋欣圖軒3座高層A室，實用面積467方呎，於自由市場以610萬元易手，折合呎價約13,062元，創屋苑歷來呎價新高。