

# 新世界40億再奪長沙灣商地

## 預期上限價擊退7財團 建區內商業王國

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界發展的業務近年逐步移交到更年輕的第三代手中,公司一改以往投地保守的作風,近年大舉投地,昨日再以40.288億元中標長沙灣荔枝角道近長順街商業地,連同今年初中標的長沙灣瓊林街地皮,短短半年內斥資高達118億元買入兩幅商業地,為新世界近年於本港官地買賣上少見的大手投資。如此舉動似乎亦暗示這間大仔沙老字號不再甘於做地皮買賣的塘邊鶴,以後將更主動出擊買入政府土地。

新世界發展近年於住宅官地的買賣上進退不多,但商業官地則有不錯表現,昨日更再下一城。地政總署昨日公佈,新世界發展以40.288億元中標長沙灣荔枝角道近長順街商業地,每呎樓面地價7,478元,接近市場預期上限7,500元。

據了解,上述商業地上周五截標,當時吸引8個財團入標,包括多間「大仔沙」及財團,如長實地產、新地、新世界發展、會德豐、爪哇控股、羅氏集團、保利置業,以及信置聯拍嘉華合資等。最終新世界發展擊敗其餘7個財團中標,意味其出價為一眾中最高,表現進取,與以往的保守大相徑庭。

### 集團擬建甲級寫字樓

新世界發展昨日回應,是次地皮初步計劃興建一座甲級寫字樓。除瓊林街項目及是次商業地外,新世界於區內尚有一個東京街項目,三幅地皮合共提供超過170萬方呎的可發展土地。

### 區內擁逾170萬呎樓面

新世界發展執行副主席兼總經理鄭志剛表示,集團看好九龍西的未來發展,視該區為策略性據點,在未來發展與營運上,相信三個項目將產生協同效應。

事實上,新世界發展今年1月以逾77.9億元投得瓊林街商地,創本港歷來地價最高商業用地,每方呎樓面地價7,808元。該集團昨日再下一城,短短半年內,大手筆斥資逾118億元買入兩幅區內商業官地,合共可建樓面約153.69萬

方呎,着手構建其長沙灣商業王國。

值得注意的是,新世界於近兩次中標長沙灣商業地的回應新聞稿中,都特別提到會於項目注入品牌個性The Artisanal Movement,以工匠精神打造項目。新世界發言人指,該品牌個性為鄭志剛的理念,過去只注入旗下住宅項目,今年會嘗試放入剛中標的兩個長沙灣商業項目內。業界相信,公司風格及投地策略轉變,預示着第三代的新一人事新作风。

而翻查資料,今年之前,新世界於政府住宅與非住宅官地出價保守,幾乎「零進賬」。市建局項目及鐵路項目則偶有買入,包括今年初投得市建局九龍城上鄉道商住項目的合作發展權,2014年底奪得大圍站上蓋項目的合作發展權。

今趟荔枝角道近長順街商業地雖然於每呎樓面地價上,較年初的瓊林街地皮下跌4.23%,但由於前者須興建多項公共設施後,包括一所幼兒中心和長者鄰舍中心分處,另外亦需興建公眾停車場,全部需計算入總樓面之內。反觀後者則沒有該些條款,扣除這些因素後,業界估計前者的價值其實比年初應有所增長。

### 中原:中資未見涉足

中原地產測量師張競達表示,是次中標結果反映中資財團對住宅地皮較有興趣,未見涉足非住宅地,非住宅地造價仍處於合理水平。另一方面,瓊林街商地及荔枝角道近長順街商業地均由同一發展商奪得,可見發展商對商廈後市充滿信心。



### 長沙灣商業地資料

■ 地皮位置	荔枝角道近長順街
■ 地盤面積	44,897方呎
■ 可建樓面	538,760方呎
■ 中標財團	新世界發展
■ 地皮成交價	40.288億元
■ 樓面呎價	7,478元

製表: 記者 顏倫樂

■ 近長順街商業地初步計劃興建一座甲級寫字樓,連同瓊林街項目及東京街項目,新世界發展區內合共擁有超過170萬方呎的可發展土地。 記者劉理建攝

### 區內商廈首批即日售罄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新世界發展連奪長沙灣商業地,恒基地產於長沙灣永康街創匯國際中心昨日低調開售,消息指,項目先讓購買半層或全層的大手客購買。據悉,首批約30伙沽清,套現逾3.2億元。

### 創匯中心全層6441萬

市場消息指,項目低層全層以呎價8,600元售出,面積7,490方呎,成交價6,441.3萬元。至於6樓及17樓亦推售,全層面積約7,400方呎,意向呎價分別9,000元及9,500元,售價6,660萬元及7,030萬元。當中,17樓可以半層

形式出售,A室至C室意向呎價9,500元,而E室至G室意向呎價則8,600元。此外,項目兩個商舖現時出租或放售亦考慮。

### 上環聯發中心2層8979萬

此外,美聯商業營業董事羅仲英表示,上環皇后大道西2至12號聯發商業中心25樓及26樓全層以8,979萬元易手,單位面積共8,277方呎,平均呎價10,849元,創該廈新高紀錄。

羅氏指出,新買家為長線投資者,有感物業市值呎租約34元,回報達3.8厘,加上物業呎價僅約萬餘元,故爽快入市。

# 啓德天寰或平同區開價



■ 建源地產集團投資部經理鄭智榮(左二)稱,天寰下周一或之前將開放示範單位予傳媒優先參觀。



■ 長實地產投資董事郭子威(右)指,海之戀本周五、六及日將於內地進行推介會。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤旺場,恒基地產於西營盤翰林峰昨日再加推72伙,折實入場551.6萬元,並更新銷售安排,下周二將推售200伙。與此同時,兩大新盤登場,建源地產於啟德天寰昨上載售樓書,首批單位將以「開心價」推出,定價較現時啟德區部分新盤呎價約2.1萬至2.2萬元有折讓,而第二批將有加價空間。該盤高座天海匯共有747伙,面積由232方呎至2,555方呎。

### 翰林峰再度加推72伙

恒基地產旗下翰林峰昨上載3號價單,涉及72伙,面積由216方呎至551方呎,價單售價由580萬元至1,653萬元,呎價由26,884元至33,417元,折實入場551.6萬元。該盤亦更新銷售安排,連同1號及2號價單內單位,下周二將推售200伙。

建源地產投資部經理鄭智榮昨表示,天寰昨日已上載樓書,下周一或之前將開放示範單位予傳媒優先參觀,隨後再開放予代理及公眾參觀,之後隨即開價,首批單位將「開心價」推出,定價較現時啟德區部分新盤呎價約2.1萬至2.2萬元有折讓,而第二批將有加價空間。該盤高座天海匯共有747伙,面積由232方呎至2,555方呎。

該盤屬啟德新發展區第5個私樓新盤,迎合市場對細單位需求,天寰提供最細實用面積僅232方呎單位,涉及3座21樓K室,屬開放式單位,扣除廚房浴室,廳或房面積約113方呎,外連露台。

### 海之戀今日上載樓書

長實地產投資董事郭子威表示,海之戀鐵定今日上載售樓書,本周五、六及日將

於內地進行推介會,相信有超過3,000名客戶參與,稍後內地代理會安排內地買家來港參觀示範單位,項目設有5個示範單位,包括1至3房。他又稱,項目設有43萬方呎商場,屋苑住戶亦可通過天橋直通荃灣市中心所有商場。

為加強宣傳,長實高級營業經理封海倫表示,海之戀廣告會於全線豐澤電器29分店內不停播放。

### 中銀特快批核會德豐盤

此外,會德豐地產夥拍中銀香港為何文田 ONE HOMANTIN、屯門 NAPA 及集團旗下所有項目的準買家提供「按揭一天特快批核服務」,減少等候時間。同時,準買家更有機會獲得「中銀理財逾港幣2萬獎賞」。

### 50屋苑呎價12823 月漲2.2%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)本港樓價乾升不止,市場多個指標屋苑呎價隨大市水漲船高。利嘉閣最新統計,全港50個指標屋苑平均呎價連續3個月破頂,上月最新報12,823元,按月再升2.2%,更較去年低位累升近18%,當中珀麗灣、碧堤半島、麗城花園等指標屋苑均升約8%。業界指出,近期發展商推盤開價硬淨,二手放盤仍然稀缺,令不少業主叫價更趨企硬。

三區上月樓價以新界區升勢為最凌厲,21個指標屋苑的加權平均實用呎價高見10,868元,按月大升2.7%。九龍區21個指標屋苑亦升2.2%,報13,813元。至於港島區8個屋苑報16,158元,按月漲0.8%。

### 業主惜售拖累交投下跌

至於交投量按月回落,主要受樓價進一步上升刺激,業主惜售,市場盤源有限,令交投進度相對緩慢。4月全港50個指標屋苑共錄603宗買賣,按月回落21%,惟仍處年內次高水平。全港三區交投錄得兩跌一升,新界區內僅錄295宗買賣,按月減少26%;九龍區跌25%,錄209宗成交。而港島區則逆市升9%,共錄99宗交投。

此外,上月錄得最多成交的屋苑為天水圍嘉湖山莊,涉及45宗,而荔枝角美孚新邨及沙田第一城則同錄28宗。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出,縱然下個月美國加息機會大增,不過估計幅度約25點子,本港方面料不會馬上跟隨,相信對二手市場衝擊有限。此外,在新盤熱銷的加持下,二手市場亦將受帶動,料5月市況繼續看好。

### 各區屋苑上月交投變化

屋苑	成交量	按月變化	平均呎價	變化
太古城	27宗	-13%	17,789元	2.5%
康怡花園	12宗	50%	14,606元	-7.0%
嘉亨灣	9宗	-10%	22,169元	7.0%
美孚新邨	28宗	-26%	12,567元	5.3%
淘大花園	14宗	-30%	13,964元	3.8%
德福花園	6宗	-45%	12,659元	3.0%
沙田第一城	28宗	-18%	14,374元	4.1%
珀麗灣	17宗	-32%	11,768元	8.1%
碧堤半島	10宗	-33%	12,213元	7.9%
麗城花園	12宗	-14%	10,798元	7.7%

資料來源: 利嘉閣地產研究部

# 天盛苑543萬 貴絕天水圍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市場置業需求熾熱,連邊陲地區屋屋都被搶貴。天水圍天盛苑一個單位在自由市場以543萬元成交,登上天水圍屋王。另一邊廂,豪宅市場連環出現豪宅付辣稅入市個案,西貢區湖居有公司客願付30%辣稅入市,涉資684萬元。

中原地產黃建津表示,天水圍天盛苑C座高層08室,面積634方呎,新近於自由市場以543萬元沽出,呎價8,565元,成交價貴絕天水圍一帶屋屋。原業主是於2000年以綠表形式以81萬元買入單位,扣除補價後相信獲利甚豐。

### 愉城苑兩房雙破頂

樓齡逾40年的沙田居屋愉城苑造價逼近620萬元破頂。中原地產招錦昌表示,愉城苑D座高層03室,面積551方呎,兩房間隔,以619.8萬元(已補價)成交,呎價11,249元,造價及呎價雙雙破屋苑紀錄。原業主自1980年以22萬元購入(當時單位已補地價),大幅升值約27倍。

另外,祥益地產邱志偉表示,屯門單幢屋屋兆邦苑低層14室,面積376方呎,獲區內首置客以360萬元(已補價)購入,呎價9,574元,造價及呎價均創該屋歷史新高。

### 匡湖居30%辣稅易手

市場連錄豪宅付辣稅入市個案。世紀21奇豐物業廖振雄表示,西貢匡湖居4期雙號屋,面積1,323方呎,附設1,656方呎花園,以2,280萬元沽出,呎價17,234元。新買家以公司名義購入物業,需付15%從價印花稅及15%買家印花稅,涉及稅款達684萬元。原業主於2007年以880萬元買入上址,期內升值1.6倍。

美聯物業姜玉清亦表示,薄扶林貝沙灣2期1座高層B室單位,面積938方呎,連租約以2,205.5萬元獲承接,呎價23,513元。買家為外地回流客,不惜付15%印花稅入市,涉及稅款約330.8萬元。原業主於2011年以約1,600萬元購入物業,是次轉售物業升值約38%。



■ 天水圍天盛苑最新自由市場呎價為8,565元。 資料圖片

### 非住宅帶動 DSD 稅金飆四成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)住宅買賣辣稅多,若不幸跌進辣稅範圍,最高須要支付共30%樓價,這還未計額外印花稅(SSD),若1至3年內易手要多付樓價10%至20%稅款。反觀非住宅物業受到限制少,買賣時只須支付的辣稅只有雙倍印花稅(DSD),所涉稅率為樓價1.5%至8.5%,導致市場資金不斷流向非住宅類別。稅務局昨日公佈,上月非住宅DSD宗數所涉稅款按月急升逾四成,升幅為各種辣稅中最多,帶動4月DSD的稅款總金額升至約20億元。

稅務局昨日公佈,三辣招稅收於4月共錄得27.357億元,較3月19.602億元上升近四成。涉及雙倍印花稅(DSD)或新稅率(即劃一交15%印花稅)的物業交易金額升幅最明顯,4月錄3,027宗,雖然按月微跌約2%,但涉及稅款卻高達20.001億元,較4月14.174億元大升41.1%,當中非住宅DSD所涉金額的升幅最多。

資料顯示,非住宅DSD於4月錄得2,244宗,雖然較3月2,430宗下跌7.65%,但繼續企穩逾二千宗的高水平,而涉及稅款更高達11.371億元,較3月7.903億元大升43.88%,反映非住宅物業的成交金額上升,導致更多資金由住宅類別流入非住宅板塊。另一邊廂住宅DSD於4月錄得783宗,較3月657宗亦增長19.2%,涉及稅款8.63億元,較3月6.271億元上升37.62%。

### BSD 量額升逾三成

至於反映外來買家數量的買家印花稅(BSD),4月涉及281宗,較3月的211宗上升33%,涉及稅款7.179億元,較3月5.187億元上升38.4%。額外印花稅(SSD)4月份涉41宗,較3月的58宗下跌29.3%,涉稅約1,770萬元,較3月約2,410萬元下跌26.56%。