

美利道地王 233 億創紀錄

恒地擊敗八財團 每呎樓面地價逾5萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港賣地市場再現天價新紀錄。老牌地產商恒基地產昨以232.8億元，每呎樓面地價逾5萬元，擊敗八個財團投得中環美利道商業地，無論住宅地還是商業地，無論地價及呎價，都為本港官地賣地史上最貴，成為本港「真·地王」，也高過市場預期上限約4.3%。恒地副主席李家誠昨日表示：「我們熱愛香港，對香港的前景充滿信心。」預計總投資額約260億元，2022年建成。新地王橫空出世，市場人士料附近商廈樓價有10%升幅。

2022年建成 打造港島新地標

恒地副主席李家誠昨表示，該公司會將打造項目成繼IFC（國金中心）後又一標誌性商廈，興建為甲級寫字樓兼附商舖。他認為，地皮競投價錢合理，因為現時中區寫字樓需求殷切，空置率非常低，呎租可觀；而且該地皮位置四通八達，徒步可達地鐵中環站及金鐘站，四邊有天橋接駁，可俯瞰三個公園，預計項目約於2022年建成，總投資額逾260億元。

美利道地皮可建總樓面為465,005方呎，以成交價232.8億元計算，每呎樓面地價達50,064元，較市場預期上限每呎48,000元再貴4.3%，呎價大幅拋離之前商業地呎價舊紀錄的尖沙咀中間道15號的每呎13,800元。而地皮總價亦是最近才剛以逾168億元成為住宅地王的鴨脷洲利南道地所不能企望，無論住宅地還是商業地，無論呎價還是總地價，美利道地皮都為本港官地賣地史上最高。

今次恒地投地的確超大手筆，項目上周五截標時收到9份標書，除恒地外，一眾「大冇沙」如長實、新地等都對地皮虎視眈眈，而近期投地變得勇猛的另一「大冇沙」新世界亦夥拍信置、世茂組成財團競逐。其他財團包括南豐、會德豐、華置、中渝置地等都有落場「撈手瓜」，但最後都不敵突然進取的恒地。

與新世界突然回勇 看好前景

翻查資料，作為本港四大龍頭地產商之一，恒地過去於官地買賣上並不進取，近年中標的地皮「五隻手指數得晒」。住宅地方面，2010年至2015年間只透過香港小輪中標一幅住宅地，2015年態度開始回復積極，近兩年購入2幅屯門住宅地，3地合共地價約67.44億元。商業地方面，此前就只曾於2014年以46.88億元投得尖沙咀中間道15號地皮。

至於新世界，最近半年內亦斥資高達118億元投得2幅長沙灣商業地，在香港回歸祖國20周年的大日子到來之際，兩個「大冇沙」突然積極，難怪有市場人士認為是本地發展商重金買地節奏的第一步，並看好香港未來前景。而今次新地王橫空出世，勢將進一步催熱樓市，估計附近商廈樓價有10%升幅。值得一提的是，恒地昨以新聞稿回應中標時，引述李家誠表示：「李兆基主席及恒基集團在香港從事地產發展超過半個世紀，我們熱愛香港，對香港的前景充滿信心。」

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚早前對地皮估值達223.2億元，為市場上最接近成交價的估值。他昨日預計，項目未來落成後呎租可達約170元至200元，媲美國金中心。資料顯示，現時長江中心平均呎租約160元，國際金融中心一、二期平均呎租約180元。

資料顯示，美利道商業用地前身曾作為廉署總部，現時則作為10層高的政府辦公室及公眾停車場。賣地章程規定，建築物不得高於香港主水平基準190米，發展商須於項目範圍內興建一個公眾停車場，如果停車場設置於地面層以下可申請不計算入總樓面之內，另外亦有禁止拆售條款。



■四叔李兆基旗下恒基地產以天價232.8億元奪得美利道商業地皮，創出香港四項賣地紀錄。 組合圖片

兩幅地皮小檔案

中區美利道	地皮位置	啟德第1K區1號地盤
商業用途	用途	住宅用途
31,000方呎	地盤面積	104,637方呎
465,005方呎	可建樓面	575,503方呎
恒基地產	中標財團	合景泰富、龍湖地產
232.8億元	中標價	72.3億元
50,064元	每呎樓面地價	12,563元

資料來源：地政總署 製表：香港文匯報記者 顏倫樂



■啟德第1K區1號住宅地盤，每呎樓面地價12,563元。

內房合景龍湖 72億奪啟德地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中資再擴啟德版圖。地政總署昨日為啟德住宅地開標，結果由內房商合景泰富夥龍湖地產合組財團，以72.3億元擊退15個對手投得啟德第1K區1號住宅地盤，每呎樓面地價12,563元，符合市場預期，但較海航集團在區內四幅地皮每呎樓面地價逾1.3萬元低最少逾3%。

今年2月，合景泰富已夥拍龍光地產以168億元奪得鴨脷洲利南道臨海住宅地，今次再夥拍龍湖地產以72.3億元投得啟德住宅地盤，短短3個月已以財團方式豪擲240.3億元於香港投地發展。

樓面地價近萬三 挫15對手

計及之前中海外45.4億元、保利置業39.2億元、海航272.19億元，連是次合

景夥龍湖72.3億元，中資在啟德已經投入約356.78億元買地。而龍湖地產則首度成功在香港投地。

是次啟德第1K區1號地盤面積104,637方呎，地積比約5.5倍，可建總樓面為575,503方呎，當中可建私人住宅總樓面不得超過565,024方呎，而商業用總樓面則不得少於10,473方呎。

地皮於上周五截標，接獲16份標書，一半為內房。除了合景泰富夥龍湖地產外，其他有份入標者包括華潤置地、華懋、中海外夥信置及爪哇控股、嘉華國際、萬科置業(香港)、新世界夥招商局置業、長實、會德豐地產、新地、恒地、龍光地產、保利置業、英皇國際夥佳明集團合資，建滔置業（香港）、路勁基建夥深圳控股等入標。

麵粉貴過麵包 甲廈料升10%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中區美利道地王以天價成交，5萬元的每呎樓面地價，較目前最貴成交呎價的皇后大道中9號所創出的3.98萬元，還高出26%，麵粉價遠超麵包價，對整個商廈樓市可謂「火上加油」。

有測量師指，中標結果對商廈市況影響非常正面，反映不止中資財團，連本地發展商亦樂於以高價競投商業地，對寫字樓的後市投下極強信心的一票，預料將刺激中區寫字樓造價向上，整體甲廈下半年價格將升10%至15%。

美聯測量師行董事林子彬昨表示，美利道地王以破紀錄價批出，反映本地大型發展商對於爭奪優質項目仍甚具實力，預期是次地皮以「麵粉價高於麵包價」批出，對市場造成正面刺激作用，將帶動中區甲級商廈樓價上升。美聯商業董事翁鴻祥預計，整體甲廈下半年價格將升10%至15%，交投將走向平穩。

翁鴻祥續指，受到美利道商業地招標效應帶動，近期中區商廈交投已經率先彈高。根據美聯工商舖資料研究部資料綜合土地註冊處資料顯示，4月份中環商廈共錄得7宗買賣登記，較3月份

的1宗大升6倍，涉及金額高達6.26億元，乃自2011年11月後，即逾5年来的新高。

未來2年料拾級而上

另有測量師指，恒地今次肯出高價發展商業項目，反映本地發展商面對中資來港高價搶住宅地，要找其他可行出路應對。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，美利道地皮是兵家必爭之地，本地發展商有相關發展經驗，也在中環有協同效應。項目不能分拆出售及近月內地資金向外投資限制可能影響中資出價。

林浩文預測落成後租金每月每呎可達170元或以上，長期租金回報率有3.5%至4.5%，估計中環及金鐘的甲級寫字樓未來1、2年仍會被炒上。

第一太平戴維斯研究及顧問諮詢服務主管盛世民指，港島賣盤供應仍然緊絀，創造出投資機會並促成一定成交。該行統計指出，寫字樓市價第一季度有明顯上升，升幅主要來自受美利道停車場招標所帶動的中環及灣仔，而美利道地皮昨日公佈招標結果，未來或將推動附近寫字樓價格進一步上升10%。

微觀點

美利道地皮昨以創香港賣地紀錄的232.8億元成交，由本地老牌發展商恒基地產投得，較市場的預期上限高出4.3%。是次天價成交，筆者認為有兩個啟示。

一是，面對中資強勢介入本港住宅地市場，本地發展商另闢戰場，轉投中資少有涉足的商業地市場，態度同樣進取，如上次同樣以創商業地賣地紀錄78億元奪得長沙灣地皮的新世界，也是本地老牌發展商。其二，地皮為中環區內過去20年來首個商業地皮，十分罕有，加上賣地條款設有不可拆售限制，換言之，發展商投入巨資，要麼是長期持有，要麼是找個同樣巨型的買家接手，總之都要積壓巨大資本，可視為本地發展商對香港回歸20年之後的經濟前景，投下信心一票。

根據戴德梁行報告指出，今年首季本港各區商廈租務活躍，空置率都按季下降，中區甲級商廈空置率為3.6%，其中超甲級商廈僅2.8%，同創2008年第三季以來新低。換言之，租金有上升動力。面對中區商廈供不應求，曾於中區有發展經驗的本港發展商如中標者恒地，早已已發展環球大廈，又有中環國際金融中心1期及2期，今次自然看準機遇押重注。

■香港文匯報記者 梁悅琴

老牌地產商另闢戰場

本港賣地紀錄				
地皮位置	成交價(億元)	樓面地價(元/方呎)	中標財團	批地時間
全港最貴地價排行榜 (包括住宅及商廈)				
1. 中區美利道	232.8	50,064	恒地	2017年5月
2. 鴨脷洲利南道	168.6	22,118	龍光地產 合景泰富	2017年2月
3. 小西灣藍灣半島	118.2	近4,100	信置等	1997年3月
全港最貴每呎樓面地價排行榜 (包括住宅及商廈)				
1. 中區美利道	232.8	50,064	恒地	2017年5月
2. 山頂加列山道	18.0	42,196	新地	2006年12月
3. 淺水灣道近110號	16.7	39,673	大昌集團	2012年5月
全港最貴商廈地價排行榜				
1. 中區美利道	232.8	50,064	恒地	2017年5月
2. 長沙灣瓊林街	77.9	7,808	新世界發展	2017年2月
3. 啟德第1E區2號	73.9	6,733	利福國際	2016年11月
全港最貴商廈每呎樓面地價排行榜				
1. 中區美利道	232.8	50,064	恒地	2017年5月
2. 尖沙咀中間道15號	46.9	13,800	恒地	2014年9月
3. 中區美利大廈	44.0	13,535	海港企業	2013年11月

製表：香港文匯報記者 顏倫樂