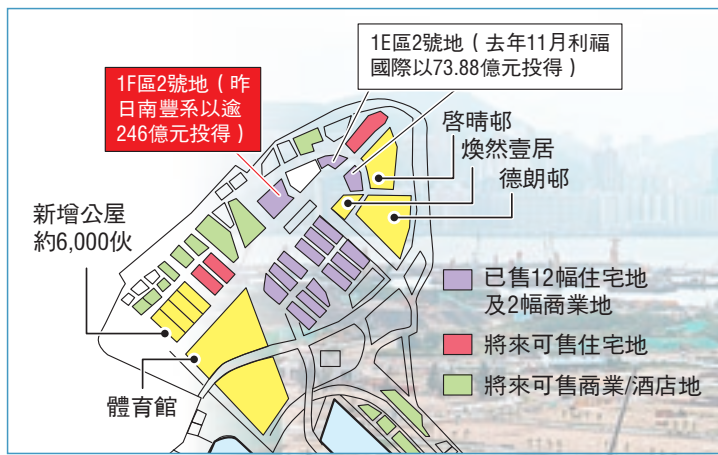


# 商廈摩天價 半月再誕地王

## 南豐246億奪啟德地 呎價半年升九成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市高處未算高,本港短短兩周再誕新地王。南豐昨以246億元擊敗11個財團,勇奪啟德商業地,打破上月中中環美利道地皮所創下232.8億元的舊紀錄,無論按商業地或住宅地計,都成為全港總價新地王,每呎樓面地價12,863元亦打破東九商業地新高,成為「三料地王」。今次樓面地價也較市場預期上限高7.2%,比去年11月同區商業地呎價高出91%,業界預料東九商廈市場勢出現大量封盤或反價。南豐則計劃將項目打造成集寫字樓、酒店、零售於一身的地標商廈。



南豐集團董事總經理蔡宏與昨表示,啟德區是未來的CBD2(商業核心區2),集團看好該區發展;而且項目並非單純寫字樓用途,有零售及酒店等,初步打算以逾半樓面做寫字樓,另會有一個具規模的商場以及酒店部分,會分階段落成,項目將會長線持有。翻查資料,今次並非南豐首次中標東九龍地皮,2015年初曾夥拍領展以近59億元投得一幅九龍灣商業地。

### 啟德1F2地盤資料

地盤面積	204,990方呎
樓面面積	1,912,440方呎
用途	寫字樓、酒店、零售
中標財團	南豐集團
成交價	246.01億元
每呎樓面地價	12,863元

製表:香港文匯報記者 顏倫樂



廈業主封盤或反價,區內未來3個月的交付將會減少,並形成「價升量跌」的情況。

戴德梁行香港董事總經理蕭克輝預計,項目的總投資金額將超過340億元,預計落成後寫字樓部分呎租可達35至40元。他指,現時九龍東寫字樓租金雖因短期內新供應量多而受壓,但啟德商業項目預期於2022年落成,屆時配合2021沙中線全線通車,將有助吸納部分中區的跨公司進駐,並帶動未來九龍東的寫字樓租金增長。

中原(工商舖)工商部高級區域營業董事盧偉德預料,現時東九龍區甲級商廈海單位業主叫價大約在1.6萬至1.7萬元水平,啟德商業地高價成交,預料區內商廈呎價將會有顯著升幅,整體平均會有一成的提價空間,個別向海優質單位更會大幅調升價格至兩成左右。而作為區內大業主之一的億京更於賣地有結果前,向地產代理宣佈旗下東九龍物業於明日起全面提價,幅度約6至7%,在啟德地王公佈招標結果後,更不排除於稍後會有更大的加幅。

### 每呎樓面地價近萬三

該地皮為啟德第1F區2號商業地,上周五截標時吸引12間財團競投,包括長實、新地、恒地、新世界、鷹君、華懋、九倉等多間傳統發展商,競爭激烈,但最後由南豐大手筆以超過246億元中標,每呎樓面地價12,863元,除較市場預期上限1.2萬元高7.2%外,相比6個月前利福國際以每呎6,733元買入的同區第1E區2號商業地更高91%,地價之高也大出市場意料。

中原地產測量師張競達表示,今次成交價超乎市場預期,反映發展商極看好啟德新區未來發展。美聯工商舖行政總裁黃漢成表示,近年政府賣出的商業地全數落入港資手中,中資未有進帳,相信因商業項目以長線收租為主,資金回籠速度較住宅慢,故影響中資財團入標意欲。

### 料東九業主封盤反價

黃漢成續說,今次地皮的每呎樓面地價,較現時東九不少商廈的呎價還要高,形成「麵粉價」高於「麵包價」,預料將令不少東九商

### 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
<b>全港最貴商業地價排行榜</b>				
1.啟德第1F區2號地盤	246.0	12,863	南豐	5/2017
2.中區美利道	232.8	50,064	恒地	5/2017
3.長沙灣瓊林街	77.9	7,808	新世界發展	2/2017
4.啟德第1E區2號	73.9	6,733	利福國際	11/2016
5.觀塘鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界	58.6	6,630	領展及南豐	1/2015
<b>全港最貴商業地樓面呎價排行榜</b>				
1.中區美利道	232.8	50,064	恒地	5/2017
2.尖沙咀中間道15號	46.9	13,800	恒地	9/2014
3.中區美利大廈	44.0	13,535	海港企業	11/2013
4.啟德第1F區2號地盤	246.0	12,863	南豐	5/2017
5.黃竹坑業勤街及黃竹坑道	25.28	8,872	信置及帝國集團	10/2016

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

### 地標吸引 出價進取



再有老牌地產商天價奪得商業地,進一步印證本報早前的觀點(見2017年5月17日A2版《老牌地產商另闢戰場》),南豐今次中標的啟德第1F區2號商業地,連同建築費,估計總投資逾300億元。地皮有不可拆售條款,南豐表示看好啟德發展區的前景,並將長線持有。這是近期再有三老牌地產商斥巨資投得商業地,上次是恒地以232.8億元投得中環美利道商業地王,再上一次是新世界以78億元奪得長沙灣商業地。接連有老牌地產商出擊商業地皮,相信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,以此突圍,而且態度同樣進取。

此外,與美利道商業地王相類似,南豐中標的啟德第1F區2號商業地於政府的藍圖中,早已規劃作地標式商廈,因此多間財團都有意在此「插旗」。同時,該項目屬香港少有大型綜合地盤,逾190萬方呎的總樓面是香港賣地史上近17年來最大,規模較中環中心遠大近三分之一。市場亦傳言,南豐正有意上市,如果南豐想擦亮招牌的話,沒有什麼會比擁有一幢香港新地標更好的廣告了。

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

# 海之戀346伙5粒鐘又沽清

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)錄逾9,000票的長實荃灣海之戀第1期昨早發售次輪346伙,縱然賣場場面未及上週五首次推售時火爆,但銷情仍佳,消息指開售5小時已全數沽清,換言之,該盤短短6天沽出842伙。昨日最大手買家以訂價計斥5,000多萬元購入3伙三房戶。有代理指,昨日有近50%海之戀客戶有意採用高成數按揭。

今批單位折實平均呎價16,038元,部分海景戶已加價2%。銷售安排顯示,早上10時才開始登記,但9時45分準買家已擠滿紅磡置富都會商場大堂,開始要連接紅磡火車站的天橋。發展商為免準買家暴曬,今次特意擴闊商場門外報到處的等候空間,人龍最終排至商場天橋下方的有蓋空間,並魚貫進入商場

登記,11時截龍,11時30分大手客A組進行抽籤揀樓,此組可供發售單位上限為103伙,下午1時15分為B組進行抽籤揀樓。長實執行董事趙國雄表示,海之戀1期次輪開售,首個半小時售出近100伙,對銷情相當滿意,買家當中約40%為年輕人,最大手買3伙,涉資約5,000萬元。他稱,買家向他反映「擔心抽唔到買樓,都想有自己居所,負擔得到就可以。他表示,有人排隊買樓反映對後市有信心。他維持年初的看法,料樓價今年上升10%。美聯住宅部行政總裁布少明表示,有一組外區投資客對海之戀情有獨鍾,上



周首輪已斥資逾3,500萬元大手買入3伙,昨天續到場揀貨,連環購入3伙作投資用途,均為三房戶,涉資逾3,600萬元,即合共斥資7,100萬元掃6伙。他又指,該行客戶有近50%有意採用高成數按揭,無論即供七成一按及建期八成半一按都有客戶考慮,但多數屬過渡性安排,仍然希望數年後轉到銀行承造傳統按揭。

### 新地元朗盤本月再出擊

其他新盤準備6月出擊。新鴻基地產副董事總經理雷霆昨表示,旗下元朗錦田北PARK YOHO Genova已獲批預售樓花同意書,並會於6月內發售,連同北角海璇、馬鞍山白石雲海、西半山巴丙頓山等,未來兩三個月將會多盤齊發。

### 內地買家:樓價只升不跌

操普通話的買家郭先生表示,海之戀景觀及價錢都可以,覺得喜歡就買。今次是他第一次來港買樓,但會用本身已有香港身份證的妻子名義簽約,斥資1,000多萬元買入2伙,一間作自住,另一間作投資收租用,主要是方便兒子來香港讀書。



### 驚歎賣場場面太誇張

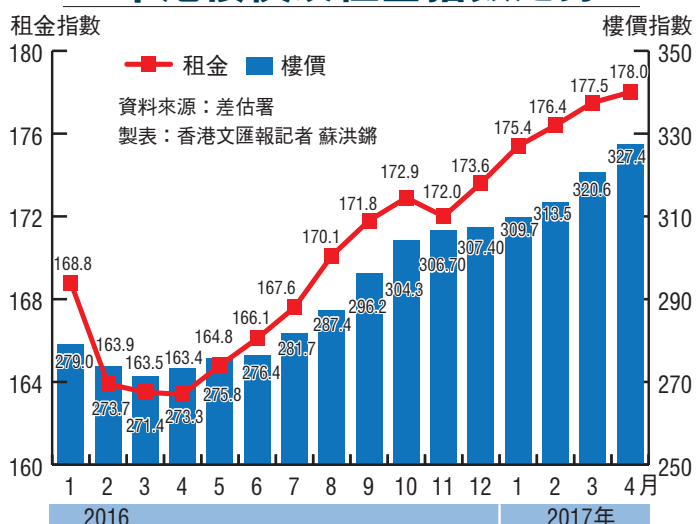
對於長實昨日賣樓仍然萬人空巷,他覺得「這個誇張、太誇張,抽得到就好!」現時樓市被形容與1997年相似,郭先生卻豪言「中國的房子只有漲的,沒有降的!」

操普通話的楊小姐表示,持有香港身份證,認為海之戀性價比高,買了2伙,會作自住,亦有投資成分。



製表:香港文匯報記者 梁悅琴撰圖/顏倫樂 攝影

### 本港樓價及租金指數走勢



# 樓價連升13月 累漲21%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)官方編制的本港樓價指數連升13個月,4月份最新報327.4點,累計升20.6%,並連續6個月破頂;當中以細碼單位升幅最勁,按月升2.6%。業界人士稱,雖然指數連創高位,但市場需求仍然強勁,預計下半年再有5%升幅。

據差估署最新數字,4月份私宅售價指數最新報327.4點,按月升2.1%,連升13個月累計達20.6%,而按年升19.8%。各類單位中,實用面積少於431方呎(40平方米)的A類單位的樓價繼續跑贏大市,4月份報363.1點,按月勁升2.6%,升幅冠絕各個類別,

指數同樣連升13個月,達21.8%,而今年首4個月則累升達7.3%。反觀1,075方呎(100平方米)以上的大碼單位,4月份按月僅升1.1%,明顯落後大市。

### 租金追升亦破頂

至於租金指數亦告破頂,4月份最新報178點,按月升0.3%,打破2015年9月的177.5點紀錄,按年升8.9%。今年首四月累升2.5%。值得一提的是,今年3月經修正後的租金指數報177.5點,意味著當月租金水平已追平舊紀錄。另外,4月份A類細碼單位最新報

194.9點,連續3個月破頂。戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻指,指數反映升幅明顯已去到一個高水平,買家轉趨觀望態度,下半年成交量將會放緩;而早前金管局推出的辣招亦只會對外地炒家有影響,基於用家需求仍然很強,預計下半年樓價仍會升5%,全年累積升幅將會達20%。雖然香港銀行已加息10點子,但相信仍有少數資金充裕的買家把握低利率入市。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,目前辣招影響下樓價仍然上升,



而且政府正面臨換屆,相信這段時間政府不會有新樓市措施。但當7月新政府上場後,樓價持續上升,預料新一屆政府會有相關降溫措施,但應該不會再由管理需求着手,否則只會令市場上二手供應更少。他估計當局會公佈更多只供首置的土地供應詳情之類,讓市場對樓宇供應增加信心。