

# 施政報告後再誕百億地王

## 上環商業地傳116億賣出 永泰資策財團奪標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)施政報告無加辣,樓市繼續飆升,市場再誕生一幅百億地王。市建局昨日公佈,港島上環卑利街/嘉咸街發展計劃地盤C由永泰地產與資本策略合組的財團投得,市傳成交價116億元,若傳言屬實,將成為歷來市建局批出的最貴重項目。業界人士預料,項目會作長線收租物業,估計寫字樓部分呎租約90元至100元,總投資額或者會高達180億元。

卑利街/嘉咸街發展計劃地盤C提供43.35萬方呎商業樓面,為市建局過去逾兩年推出的首個純商業項目,適合作辦公室、酒店及零售混合發展。項目兩周前截標,收到9份標書,入標財團以本港發展商為主,包括長實、新地、恒基、新世界、九龍倉、嘉里、永泰及鷹君等。市建局昨公佈,地皮由永泰地產與資本策略合資投得,擊敗其餘8個對手,並為永泰等首次中標市建局地皮。

永泰地產副主席兼行政總裁鄭維新表示,項目是中環大型舊區重建計劃的重要一部分,為建築保育及社區活化提供有力支持。資本策略地產主席鍾楚義指,將與永泰地產及市區重建局緊密合作,為香港構建一個新中環。

永泰地產投資及發展部董事總經理吳家煒亦指,集團的專業團隊在規劃過程中會全方位考量,把現代建築元素與週具歷史價值的建築圖融結合,構建出全面配合社區活化的綜合項目。

### 總投資料高達180億

市建局昨未公佈出售細節,但據市場消息,項目成交價約116億元,即每呎樓面地價26,758元。翻查資料,市場此前對地皮估值由82.37億元至130億元,換言之,市傳成交額屬市場預料之內。市建局過去並未見有過百億元的地產項目批出,近年最貴重的觀塘市中心重建項目第二、三區地盤、利東街項目等,市傳地價都只在60億元至70億元左右。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,中標價錢反映發展商對商業物業市場的信心,尤其鄰近核心CBD地區的靚地。他估計項目總投資額高達180億元,雖然邊際利潤或許不高,但未來中環

區商業地供應稀少,項目亦有助建立品牌形象,如看好寫字樓前景,亦是長線收租物業及投資之選。

### 落成拆售呎價逾3.8萬

他預料發展商應會傾向長線收租,拆售機會不大,寫字樓部分每月呎租金約90元至100元。長期租金回報約3%至3.5%,如落成後分拆出售每呎可賣3.8萬元或以上。而今次地皮由於屬商業核心區外圍,加上除商業外,亦有其他用途如酒店、零售等包含在內,故此業界指,地價不可以與之前中區美利道地皮每呎逾5萬元相提並論。

回顧今年賣地市場,大額靚地一幅接一幅批出。連同官地買賣在內,今年市場一共誕生4幅「百億地王」,除上述地盤外,還包括2月以逾168億元成交的鴨洲洲南道地,5月以232.8億元成交的中區美利道地皮,246億元成交的啟德第1F區2號地盤。

### 永和號唐樓交還市建

消息指,項目的招標條款列明今次不設分紅,亦沒有拆售限制,將以價高者得形式分勝負,模式類似政府官地招標。而零售、公眾休憩空間及一級歷史建築「永和號」唐樓須交還該局,零售及休憩空間面積不少於1.92萬方呎及1.41萬方呎。中標財團亦要負責戰前唐樓「永和號」的保育工作,市場預料會影響估值。

項目發展計劃共有3個地盤(A、B及C),分階段發展。2012年4月批出B地盤予長實作住宅及零售發展(即My Central),總樓面近19.15萬方呎,興建約185伙;其後於今年3月批出A地盤予信置,可建商住樓面近10萬方呎,提供單位116伙。



卑利街/嘉咸街發展計劃地盤C成為歷來市建局批出的最貴重項目。

香港文匯報記者蘇洪鏞攝

### 市建局百億地王小檔案

地盤位置	卑利街/嘉咸街發展計劃地盤C
地盤面積	28,901 方呎
可建樓面	433,520 方呎
中標財團	永泰地產、資本策略
市傳中標價	116 億元
市場每呎樓面地價	26,758 元
備註	1.零售、休憩空間及一級歷史建築「永和號」唐樓須交還該局,零售及休憩空間面積不少於1.92萬方呎及1.41萬方呎 2.負責戰前唐樓「永和號」的保育工作 3.項目不設拆售限制

製表:記者 顏倫樂



# 一手向好 發展商齊加價



長實地產投資董事黃思聰(左)及長實高級營業經理楊桂玲(右)與藝人王祖藍及李亞男參觀九肚山尚珩示範單位。



香港興業陳秀珍(中)與藝人王祖藍及李亞男參觀九肚山尚珩示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市道向好,發展商爭相加價。長實昨提價3%加推馬頭角君柏32伙,平均呎價36,750元,以最高折扣35%計,折實平均呎價23,888元。其中8伙於本週六推售,包括22樓兩伙頂層連天台特色戶。至於恒地的西半山天匯及嘉里建設的何文田皓峻亦分別輕微上調單位售價0.7%及1%,同樣本週六有單位發售。

### 君柏加推 長實提價3%

長實地產投資董事黃思聰表示,馬頭角君柏昨加推32伙,價單市值19.3億元,與早前推出的同類型單位,輕微加價3%。此外,本週六以先到先得形式發售其中8伙,包括22樓兩伙頂層連天台特色戶。他指,由於市區豪宅供應少,於本週六推售

8伙後,不排除會加價推售其他單位。昨日加推的32伙四房戶,面積由1,624方呎至1,657方呎,價單售價5,494萬元至6,722萬元,價單平均呎價36,750元,發展商仍限額提供成交期長達12年的Z138先住後付計劃,最高折扣維持35%。

長實高級營業經理楊桂玲表示,該盤共有228伙,至前晚售出135伙,套現52億元,下半年整體買家有30%為投資者。她又指,該盤於第6、7座的花園連2樓單位會傾向以招標形式推售。

### 恒地天匯售價上調0.7%

此外,恒地於西半山天匯昨將42樓B室加價0.7%,價單售價由2.0157億元上調至2.029億元,實用面積2,666方呎,價單呎價由75,608元加至

76,107元,並於本週六發售。至於嘉里建設旗下何文田皓峻昨修改5號價單,其中4伙加價1%,並於本週六開售16伙。

另一個於沙田九肚山豪宅盤尚珩亦出擊。香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示,尚珩將續以招標形式推售。該盤前日上載銷售安排,推出8個單位於本週五截標,包括第1及2座的標準及複式單位,實用面積1,554至1,980方呎。她指,早前已招標售出5個單位,總成交價約2.88億元。

展望明年樓市前景,她預計,豪宅可跑贏大市,料豪宅樓價有約10%升幅。她稱,集團部署明年年中推出愉景灣第N1d區項目,共有約200伙,現正等待批出預售樓花同意書。

### 鯽魚涌君豪峰或下周售

中小型住宅盤繼續熱鬧。新地代理業務部總經理張卓秀表示,屯門珀御將於本週六發售6伙,面積由310方呎至470方呎,即供折實價由444.5萬至650.9萬元,即供折實平均呎價約14,002元。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示,鯽魚涌君豪峰最快下周開售,未來加推單位時售價有機會比首張價單高10%,加推單位以一房為主。他續指,銷售安排傾向分A、B組,A組為選購兩伙以上,B組為選購1伙,預計買家一半為投資者。另外,同系旺角曉柏,御昨公佈於本週六售出的首3伙買家可八折選購車位一個。

# 黑石KKR傳競購領展物業

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)已晉身發展商的領展(0823)再傳出部署出售資產套現。路透社昨日引述3名消息人士指,領展或會於下月底將部分資產招標出售,涉及估值逾150億元。又指集團將美國黑石集團、私募股權公司KKR、基匯資本及部分中資財團等,列入其潛在競投者名單。

領展在7月表示,計劃對其投資組合進行戰略評估,並委託匯豐和瑞銀擔任財務顧問,戴德梁行擔任房地產顧問。調查記錄,領展自2004年多番標物業套現,累售28項公屋商場物業,套現逾119億元。

於私募股權投資公司而言很有吸引力,因該投資組合將提供穩定的現金流。截至3月底,領展的資產遍及香港、北京、上海和廣州;投資的物業組合包括購物中心、寫字樓、停車場、鮮活市場和熟食檔。

或下月誕逾150億大刁  
路透社報道引述其中1名消息人士稱,20億美元的售價對

# 千萬資金拍賣場掃車位

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)中原工商舖拍賣部昨日舉行拍賣會,推出20項工商舖物業,當中2項早於拍賣前已獲認購。中原(工商舖)董事總經理潘志明表示,尖東麼地道67號半島中心地庫9號車位,業主拍賣開價130萬元,最終在拍賣前以約165萬元售出,較開價高約27%。該買家後來更一

口氣購入半島中心其餘5個車位,包括1、4、5、6及8號車位,該6個車位共涉資約1,005萬元。另一個拍賣前售出的物業為上環干諾道西144至151號成基商業中心8樓06室,面積約1,186方呎,涉及金額約1,350萬元,較開價高出約3%,折合呎價為11,380元。



拍賣會現場

# 中環酒店整幢招標出售

香港文匯報訊 中環雲咸街31號酒店最新公佈全幢以公開招標形式出售,12月8日截標。負責是次招標工作的高力國際表示,物業地盤面積810方呎,位於中環核心地段雲咸街及德己立街交界,毗鄰蘭桂芳及蘇豪區。大廈樓高14層,地下及地下高層為餐廳,1樓為酒店大堂,而房間則設於2樓

至12樓,共11個房間,總建築面積8,916方呎。若以地積比率15倍計算,物業最高建築面積可達12,150方呎,即現時未用盡地積比率。高力國際(香港)資本市場及投資服務行政董事甄浚岷指出,項目為中環罕有全幢商廈出售,提升與鄰近統一業權物業之合併潛力,料吸引投資者及發展商買入。

# 顯徑邨搵盡公屋王三甲

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)首置盤遠水難救近火,公屋再創瘋價成交。大圍顯徑邨新錄530萬元(已補價)成交,蘇莊「公屋王」,而公屋造價排名頭三甲均由顯徑邨佔據。反觀鄰近大型屋苑沙田第一城,「5球」(500萬元)造價僅夠買約300方呎兩房戶,今次面積較大的公屋顯得「性價比」較高。

### 中層530萬貴絕全港

據土地註冊處資料顯示,大圍顯徑邨顯德樓中層5室,實用面積490方呎,在自由市場作價530萬元成交,折合呎價10,816元。成交價創全港公屋新高,打破今年同邨於3月及7月時錄得的500萬元舊紀錄,印證着全港公屋造價頭三甲已由「5球」起跳。原業主於2000年僅以19.23萬元(未補價)一手向房委會購入,及至2015年由遺產管理人經手,迄今成交,物業期內升值不少。

回看鄰近指標屋苑沙田第一城,今年不少兩房戶均錄得500萬元成交,實用面積僅約327方呎,呎價高達1.5萬元。區內代理坦言,「5球」價錢在大圍區內難覓得同樣大

面積的住宅放盤。細碼公屋備受追捧,世紀21富山地產劉倩彤表示,黃大仙竹園北邨圓樓13座低層24室,實用面積379方呎,以215萬元(未補價)沽出,折合呎價5,673元。

原業主於1999年一手向房委會購入上址,當時作價17萬元(未補價),持貨至今轉售,18年間升值逾11.6倍。

### 灝景灣3房破頂價1128萬

私樓亦錄高價成交,中原地產朱偉雄表示,青衣灝景灣7座高層B室易手,實用面積700方呎,屬三房套房間隔,成交價1,128萬元,造價創同類單位新高,折合呎價16,114元。原業主是於2002年以330萬元買入單位,持貨15年升值2.4倍。

豪宅則有「97貨」近平手離場,中原梁廣成表示,沙田駿景園8座低層F室易手,實用面積974方呎,以1,160.8萬元易手,折合呎價11,918元。原業主於1997年以1,060萬元購入單位,20年間賬面僅升值約9.5%,料扣除使費後僅微賺。



### 全港已補價公屋造價排名

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
大圍顯徑邨顯德樓中層5室	490	530	10,816
大圍顯徑邨顯祐樓高層12室	531	500	9,416
大圍顯徑邨顯富樓高層6室	544	500	9,191
將軍澳景林邨景愉樓高層2室	443	486.5	10,982
青安長安邨安江樓中層7室	443	443	10,000

資料來源:土地註冊處

製表:記者 蘇洪鏞