

長沙灣誕港酒店地王

新地呎價1.35萬創紀錄 50.6億貴上限35%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港再現地王！今次寫下紀錄是長沙灣興華街西對出酒店地。地政總署昨日公佈，新鴻基地產以50.6億元中標，按總樓面約37.4萬方呎計算，每方呎樓面地價達13,520元，較市場估值上限高出35.2%外，更加為歷來最貴呎價純酒店官地。新地揚言項目總投資額高達80億元，市場預料會發展成五星級酒店。消息刺激下，毗連即將截標的住宅地即時水漲船高，有測量師將其估值大幅調高36%，幾乎肯定成為另一幅「百億地王」。

長沙灣興華街西對出酒店用地上周五截標，接獲10份標書，大部分為本地財團，包括多間酒店品牌公司如富豪酒店、華大酒店等出手，而「大仔沙」包括恒地、長實等亦有落場，但最終都不敵「地膽」新地。資料顯示，新地於該一帶發展經驗豐富，鄰近酒店的南昌站上蓋項目「匯璽」就出自其手筆。

貴前北角邨項目近倍

雖然新地中標並不意外，但地皮成交價之高仍然令市場嘩然。若以純酒店地盤去作比較，撇除活化項目(例如美利大廈)或混合式商業發展等，今次項目每方呎樓面地價高達13,520元，創下史上最貴的純酒店官地紀錄。相比之下，2013年初同樣由新地投得的前北角邨酒店用地，每方呎樓面地價僅7,024元。2012年底由香格里拉(亞洲)投得的紅磡紅鸞道與華信街交界酒店地，每方呎樓面地價更只需3,461元。

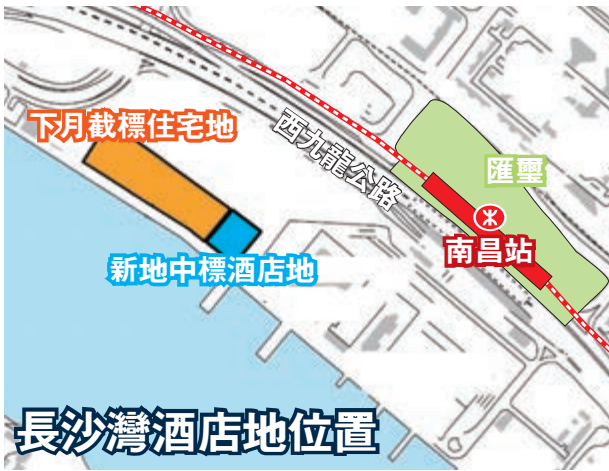
今年以來，長沙灣一帶共售出4幅商業用地，前3幅均由新世界發展包攬，每呎樓面地價介乎7,478至7,996元，當時已被指高價成交，但今趟興華街西酒店用地將以上的「高價」紀錄全數改寫，與同區樓面地價最高的商業官地比較，更高出近70%。

雷霆：預算總投資80億

新地副董事總經理雷霆昨日回應稱，集團很高興投得上述酒店地皮，因為地皮擁有之海景非常遼闊，兼且屬交通樞紐，擁有雙鐵路優勢，預算總投資約為80

近年純酒店官地成交紀錄					
地點	佔地 (方呎)	總樓面 (方呎)	地價 (億元)	呎價 (元)	中標財團
長沙灣興華街西對出用地	52,528	374,262	50.6	13,520	新地
北角北角邨里及書局街用地	57,792	387,504	27.22	7,024	新地
灣仔皇后大道東373號	7,718	115,767	6.48	5,597	英皇集團
紅磡紅鸞道與華信街交界用地	168,166	672,664	23.28	3,461	香格里拉(亞洲)
大嶼山東涌第53a區用地	138,877	610,480	18.3	2,998	世茂房地產、明發(國際)
西貢市第4區用地	193,106	289,659	7.193	2,483	陳國強及方逸華等

製表：記者 顏倫樂



長沙灣酒店地位置

億元。換言之，預料該地單單地價成本，每方呎已經要21,375元。

事實上上周酒店地截標前，市場對其估值雖然樂觀，但因酒店屬長線投資，營運成本高，回報率不及商業項目，故各界都只預料其地價最多37億元，每呎樓面地價料最高10,000元，但最終成交的樓面地價足足較估值上限高35.2%。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文直言成交價比預期高，反映發展商對後市有信心，相信中標發展商考慮同區的協同效應。資料指，新地於項目旁邊發展南昌站上蓋項目匯璽，以豪宅定位，現時尚餘超過2,400伙待售，短期內將會展開新一輪銷售。業內人士相信，今次旁邊酒店地高價成交，估計會有助匯璽的樓花售價。

資料顯示，項目地發展期止於2024年6月30日，有轉讓限制，發展項目中酒店附屬地方面積不得超過149,704方呎，當中用作開設零售店、餐廳、酒吧、快餐店等面積不得多於37,426方呎，而其中不少於5,381方呎需開設於地面。

毗連住宅地下月截標

林浩文指，今次酒店地價料會有利毗連另一幅住宅地的造價，該地可建住宅樓面達98.78萬方呎，下月10日截標，市場最高估值180億元，兩者可以產生更大的協同效應。如果該幅住宅地亦由同一間發展商投得，估計今次酒店有部分用途（如零售、車位等）會用作支援另一塊住宅地。

特稿

新地以「天價」投得長沙灣酒店地，多位測量師相信，高價搶地的背後是「項莊舞劍，意在沛公」，新地目標應為毗連的超巨型住宅地，發展模式類似於同系北角海璇。該幅住宅地價值亦因此被看高一線，市場最高估值達178億元，有力問鼎全港住宅地王。

高力：幾乎現樓價買地

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚表示，今次長沙灣酒店地價，與啟德區相比都有過之而無不及。如果以商業地角度去看，同樣臨維港海邊的大型項目One Harbour Gate等，近年現樓售出價錢介乎1.5萬元至1.6萬元，意味今次新地幾乎是以現樓價買地。

他續說，西九龍沿海酒店不多，主要集中九龍站上蓋物業，之後就數到黃埔一帶，所以發展商今次應該看中酒店地盤位置，

項莊舞劍 意在沛公

預料發展成超五星酒店。按政府早前估算，項目可供應約550個房間。張翹楚相信，今次高價成交有望提升旁邊住宅地皮造價及住宅單位成交價。

新地於南昌站一帶早已「派駐重兵」，好像南昌站上蓋匯璽就為集團年內重頭戲，今年3月開賣，當時短短3周已售近970伙。同系於長沙灣區還有一個與嘉里及華潤等合作發展的長沙灣嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭，連同今次中標的酒店地，美聯測量師行董事林子彬相信發展商會再一併吸納旁邊的住宅地，令該區版圖進一步擴大。

據悉，項目毗鄰的住宅地將於11月10日截標，為本財年最大規模的住宅官地，可建樓面達98.78萬方呎。張翹楚表示，之前預測地皮估值在109億元，每呎樓面地價11,000元，但酒店地高價成交後，決定調高約36%至15,000

元。

或地王價爭毗連住宅地

綜合現時市場資訊，該住宅地皮的市值料介乎138億元至178億元不等，樓面地價約14,000元至18,000元，若果新地之後再以「志在必得」的超高價競投該地，則地皮極大機會打破今年初鴨脷洲利南道逾168億元成交的舊紀錄，問鼎全港住宅新地王。

翻查資料，新地已非首次連投兩幅相鄰的住宅及酒店地合併發展，2012年7月新地以69.1億元投得前北角邨住宅地盤，每呎樓面地價9,347元（剔除公共設施後），翌年3月即再以27.22億元投得毗鄰的酒店地一併發展，每呎樓面地價7,024元。至今，住宅部分已發展成「海璇」，預備發售。故市場料今次興華街西或會參照上述發展模式。

記者 顏倫樂



長沙灣興華街西對出酒店地成為地王後，有測量師將毗連的住宅地估值大幅調高逾三成，金額高至178億。資料圖片

長實賣樓邁500億創新高



長實趙國雄(中)及何家欣(左)展示送予My Central買家的限量版眼鏡套裝。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年新盤銷情火爆下，長實執行董事趙國雄昨日表示，集團今年以來在港已售出約3,100伙新盤單位，本港賣樓收入邁向500億元，創下集團歷史新高。另外，多個樓盤以招標形式放售物業，務求爭取最大利潤。

淺水灣道90號年底推

趙國雄認為，本港經濟向好，低息環境持

續，對樓市有利。集團年底前將推售的淺水灣道90號項目，由於是重建項目，毋須預售樓花同意書。而物業坐擁淺水灣海景，因此不用參考任何其他物業來訂價。他又稱，發展商興建不同類型單位予買家，目標不是為挑戰新高價。

長實集團助理首席經理(營業)何家欣表示，上環My Central已累售146伙，套現約36.4億元，該盤早前推出4個以招標形式發售的單位，部分將提早在本週截標。該盤昨日發售30伙供受影響的重建戶，消息指售出1伙。發展商昨晚上載新銷售安排，本周五推售第三輪34伙，向隅客可獲優先抽籤揀樓。

尚珩逾1.8億售出4伙單位

其他新盤成交，信置昨以8,000萬元售大埔天賦海灣3號洋房連兩個車位，單位面積2,835方呎，設有844方呎平台及1,346方呎花園，呎價約28,219元。至於香港興業及南豐合作於沙田九肚山尚珩昨以招標形式售出4伙分層單位，總成交價逾1.8億元。香港興業銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，最高成交價單位為1座8樓

A，面積1,980呎，成交價5,820萬元，呎價29,394元。她稱，或考慮於短期內加推下一批單位。

另一方面，新地於大角咀瓏璽昨上載銷售安排，以招標形式發售5個單位，11月30日截標。同時，將軍澳日出康城晉海II第5B座20樓D室擬定戶加價6%重售，面積473方呎，最新訂價853.4萬元。而信置等發展的大埔海鑽·天賦海灣昨亦推出第2座9樓A室招標，面積2,170方呎，設1,508方呎平台，11月30日截標。該單位曾以價單形式推出，今年4月更加價13%至7,382萬元。

一手細單位貨尾6季新高

樓價持續攀升，近年發展商瘋狂建細單位，吸納資金緊絀上車客。中原地產研究部數據指出，今年第三季A類（431方呎或以下）單位，累計貨尾量上升至1,704伙，創下6個季度新高，累計貨尾比例升至16%，按季增加2個百分點。今年截至第3季，來自78個一手盤中，A類單位累積推盤量達10,365伙，創下歷來最多季度，佔各類單位總數23%。

代理傳沽中環中心 趙國雄：向地監局投訴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）屢次傳出易手消息的中環中心，昨日代理間又再流傳其成交臨近尾聲，長實執行董事趙國雄回應指，集團會就此向地產代理監管局作出投訴。

成交價傳400億

昨日有代理消息指，長實擁有75%業權的中環中心已近成交階段，成交額估計約400億元，以涉及樓面約122萬方呎計，每呎售價近3.3萬元，甚至指新買家已着手拆售物業。對於上述消息，趙國雄指出，地產代理並未獲業主授權(意指拆售及發放中環中心的相關消息)，而且屢次勸喻無效，集團會向地產代理監管局作出投訴。

趙國雄又重申，中環中心現時仍為長實持有，並無授權任何人土拆售所持有的中環中心物業。



長實擁有中環中心75%業權。資料圖片

恒隆標售灣景花園商場

香港文匯報訊（記者 蘇洪禧）近年業務重心傾向內地的恒隆，新近委託高力國際擬公開標售旗下荃灣灣景花園商場及停車場物業，定於12月6日截標。市場估計，項目估值約6億元，折合樓面呎價約

9,700元。資料顯示，商場共3層，總建築面積61,846方呎，連42個車位。現時地下入口為餐廳，低層一樓為保齡球場、中式食肆及停車場，而低層二樓則為幼稚園。