長沙灣宅地 172億史上最貴

信置世茂等財團奪得 呎價1.75萬媲美九龍塘

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價繼續升，政府賣地也再現地王！地政總署昨日公佈，長沙灣興華街西住宅地皮以172.88億元成交，接近市場預期上限，成為史上總價最貴的住宅官地，今年2月鴨脷洲利南道的地王紀錄不足9個月即被刷新。中標財團由5間發展商組成，包括信和置業、世茂房地產、會德豐地產、嘉華國際和爪哇控股。由於現時每呎樓面地價已經17,501元，業界預料未來開賣時或許每呎要3.5萬元。

長沙灣興華街西住宅地為本財年規模最大的住宅官地，佔地約20.83萬方呎，可建樓面高達98.78萬方呎，預料可提供逾1,200伙。由於地皮位置臨海兼遠眺維港海景，並鄰近港鐵南昌站，此前市場對其估值已相對樂觀，最高估值達到178億元，而最後成交價亦貼近市場預期上限，達到172.88億元，每呎樓面地價17,501元。

梁志堅：價格不算高

會德豐地產主席梁志堅昨表示，暫時仍未有具體各財團於項目的所佔比例，並認為今次價格不算高，因為之前市場對於地皮的估值都已接近180億元，而如何發展仍要各個發展商共同研究。問到投資額，他未有正面回應，但指出若每方呎5,000元建築費，建築成本亦要50億元至60億元，尚未計其他發展成本，相信最終投資額至少要250億元以上。而信和集團副主席黃永光回應指，該地為市區罕有臨海地皮，加上接通西九文化區及快將落成的高鐵西九龍總站，計劃興建優質住宅項目。

地皮上周五截標時收到11份標書，包括四間「大孖沙」長實、新地、恒地和新世界，甚至久未出手投地的恒隆地產亦有落場。多間中資包括中國海外、龍光地產、建滔等亦加入戰場，但最後都不敵由信和置業、會德豐地產、嘉華國際、內房企世茂房地產和爪哇控股五間發展商合組的財團。

新地未能再下一城

對於今次與內房企合組財團投地，梁志堅指，一直與中資是朋友，今次大家都對地皮有興趣，所以才會一起投地。事實上，此前各間財團中，以新地中標的呼聲最高，因為新地上月底才剛以「天價」50.6億元、每方呎樓面地價13,520元投得旁邊的酒店地，更創下歷來最貴純酒店地皮紀錄，但最終卻未能再下一城。

長沙灣興華街西住宅地小檔案

地盤面積	208,260方呎
最高地積比率	4.7倍
可建樓面	987,804方呎
中標財團	信和置業、世茂房地產、會德豐地產、嘉華國際及爪哇控股
地價	172.88億元
每方呎樓面地價	17,501元

製表：記者 顏倫樂

歷年住宅官地成交價紀錄

賣地日期	地皮	成交價(億元)	中標財團
2017年11月	長沙灣興華街西住宅地	172.8	信和置業、世茂房地產、會德豐地產、嘉華國際及爪哇控股
2017年2月	鴨脷洲利南道住宅地	168.5	龍光地產、合景泰富
1997年3月	小西灣藍灣半島	118.2	信和置業等
2013年3月	何文田常樂街與常盛街交界住宅地	116.8	嘉里
2011年6月	中半山波老道住宅地	116.5	長實
2010年6月	何文田前山谷道邨2期	109	新地
2010年7月	山頂聶歌信山道103號	104	南豐及九倉

製表：記者 顏倫樂

今次興華街西地皮除了是住宅地總價的新地王，打破今年2月龍光地產、合景泰富以逾168億元投得鴨脷洲利南道地皮的舊紀錄之外，以每呎樓面地價17,501元計，該地亦為西九龍歷來最貴，成為「雙料地王」。另外，地皮登上九龍區每呎樓面地價排行榜第四位，僅次於九龍塘一帶豪宅地，較啟德一帶目前最貴樓面地價每呎13,600元高出28.7%。

賣地章程顯示，項目發展期止於2024年9月30日，由於位於綜合發展區，發展商需作規劃申請及提交總綱發展藍圖，待獲城規會批准才可展開發展。另需自費於項目範圍內提供一個面積不少於38,750方呎的地面公共空間及提供一個海濱長廊區，落成後交回政府負責管理。

地王魔咒再現？

微觀點

包括信置在內的財團以超高地價投得長沙灣地王，不免令人聯想起1997年3月信置以高出底價逾87%的118.2億元「摸頂價」投得小西灣地盤（現建成藍灣半島）的歷史。信置當年奪得地王後便即陷入財困，隨後爆發亞洲金融風暴，本港經濟大瀉，股樓齊插水。輾轉廿年後，今年又逢「7」，信置再次以破頂價買地，股樓又再挑戰新高，令人擔心這個「百億地王魔咒」會否重演。

■信置「摸頂價」投得的小西灣地王，建成為藍灣半島。 資料圖片

小西灣地王「風暴」纏身

小西灣地皮見證了香江經濟起落滄桑。信置當年以118.2億元摸頂投得地皮後，曾預計落成後建築面積呎價可賣8,000元，但其後樓市大逆轉，亞洲金融風暴爆發，信置要為項目引入新股東分擔財務安排，並需申請放寬地積比率降低地價成本，最終項目2000年開售時首批呎價僅4,000多元。

其後，2003年本港更爆發「沙士」疫潮，樓價至2003年累跌70%，逾十萬小業主成為「負資產」，樓市經濟都跌至谷底。翻查資料，香港住宅地王的寶座過去一直由小西灣地皮佔據20年，但今年紀錄被一再打破，繼今年2月鴨脷洲利南道168億元舊地王出現後，今次長沙灣地王更將紀錄推高至172.88億元。

值得一提是，信置過去兩年大量買地，獨資或合資買入3幅住宅官地、2幅非住宅官地、2幅市建局用地及1幅鐵路上蓋地皮，為投得最多地皮的發展商，這會否又是一個另類訊號呢？

■記者 顏倫樂

麵粉貴如麵包 呎售或見3.5萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）長沙灣百億地王誕生，不少測量師鑑於毗連的酒店地王佳績，對中標價錢不感意外。惟其麵粉價（每呎樓面地價17,501元）貼近旁邊新盤匯璽3月時首批單位折實平均呎價18,998元，多位測量師預測日後物業呎價將達3萬元至3.5萬元。消息亦即時刺激區內樓價，部分業主即時反價。

同區二手盤加價一成

美聯物業謝嘉誠表示，長沙灣地王日後發售時呎價或逾3萬元，與區內二手有一定溢價，故區內部分二手業主即時反價，幅度約5%至10%。隨着同區大型全新盤(匯璽II)即將開價，料進一步刺激市場氣氛。美聯測量師行董事林子彬預期，新地王未來面向海景部分料建中大型單位，至於其他坐向則料建中小型戶型。

賣地消息亦刺激買家入市，多區出現高價成交。美聯物業何靜波表示，有家庭客購入奧運站瓏璽6B座中層C室，面積1,164方呎。該買家認為市場氣氛正面，目前是入市時機，決定斥資2,678萬元購入，折實呎價23,007元。另外，中原地產歐陽振邦表示，長沙灣宇晴軒第7座高層A室，面積554方呎，獲換樓客以屋苑同類型單位次高價999萬元購入，呎價18,032元。

對於今次長沙灣地王，普縉集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，地皮成交價理想，反映中標財團志在必得，料將發展成超豪住宅。同時，中標財團由5間發展商合資，既可分擔風險，又可利用各夥伴長處，如設計、客戶網絡、銷售及項目管理，強化收入回報，預料物業日後呎價或至3.5萬元。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚則表示，該地景觀遼闊，可遠望國際金融中心以至昂船洲一帶。今次以高價成交，反映發展商對市區沿海岸一帶的地皮興趣特別濃厚。而上月底新地以高價投得地王旁邊的酒店地，亦可以看見當區前景有潛力，預計物業落成後呎價達3萬元。

高力：中資改變策略

今次地皮由5個財團合資，包括中資，張翹楚表示，之前中央講明「房子是用來住的、不是用來炒」，相信影響中資在港投地策略，預期未來會回到以往與香港發展商合資的模式。他又認為，地價高低不單於中資買地與否，市場需求亦佔很大因素，現時需求上升，地價遂被拉高。

■長沙灣地王每呎樓面地價較旁邊匯璽3月時首批單位折實平均呎價相差不足8%。 資料圖片

長實愛炫美加快加價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長沙灣誕住宅新地王，沿線鐵路新盤迅錄成交之餘，各大發展商亦積極部署加價及開盤。長實地產投資董事郭子威昨表示，鑑於長沙灣地王以每方呎樓面地價高達1.75萬元售出，反映優質海景地皮有價有市，旗下荃灣海之戀．愛炫美餘下單位勢必加快加價，計劃短期內公佈加價細節，部分單位加幅高達5%。

匯璽II引新元素付款辦法

鄰近長沙灣新地王的匯璽II快出擊。新地代理總經理陳漢麟稱，南昌站匯璽II日內開價，預告價單付款辦法有即供及建築期，並會有新元素，亦會為開放式至兩房戶重推匯璽Indigo的傢具套餐優惠，套餐售價由4.28萬元至9.48萬元，等於市價七折。他稱，匯璽累售約1,000伙，當中有100伙使用該傢具套餐，包括開放式至兩房戶買家。

他又指，系內於北角的海璇計劃日內上載銷售安排，公佈招標詳情，有機會本周末起接受公眾預約參觀示範單位。

另一方面，西九龍的鐵路樓盤昨錄多宗成交。新地旗下九龍站天璽昨以7,439.96萬元售出第20座第1區81樓D室，面積1,422方呎，呎價52,320元。

天璽呎售5.2萬 浪澄灣沽2伙

至於恒隆地產開售足足10年的奧運站浪澄灣昨亦連環售出兩伙兩房戶。當中，1座50樓實用560方呎B室作價1,247萬元售出，呎價22,282元。而毗鄰面積570方呎的C室亦以1,144萬元售出，呎價20,077元。

此外，宏安於大圍的薈蕎首批推售105伙於今日截票，消息指，至昨晚累收560票，超額登記4.3倍。

■陳漢麟(右)稱，匯璽II日內開價。 梁悅琴 攝

薈蕎首批收票超額4.3倍

該批單位於明日推售，分三節推售，A組為買2至4伙者、B組為買2伙，第三節為散客。

九倉：「不會變成內房股」

■吳天海 劉國權 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）九倉系重整步伐浪接浪，新近將收租業務分拆上市。九倉（0004）主席兼常務董事吳天海昨日強調，九倉集團是立足香港的公司，分拆後業務拓展仍首選香港，內地業務佔總資產不會超過一半，亦不會動用超過一半資產應用於內地投資，「九倉不會變成內房股。」

由九倉分拆的九倉置業(1997)將於下周四（23日）以介紹形式掛牌，而九倉定於今日除淨，下周一（20日）以一比一進行實物分派。

吳天海：分拆有利融資

吳天海指，集團物業組合穩健，分拆後有利融資。至於是次沒有以REITS（房產信託）形式分拆，吳天海說，是因其需遵守若干原則，如派息比率要達九成以上，這會減少未來發展能力。而九倉置業派息比率目標定於65%，餘下35%的資金將用於其他發展。

內地寫字樓聚焦一二線

對於內地，吳天海形容不少發展商規模龐大，「集團無考慮與內地發展商以規模作競爭。」而市場方面，集團寫字樓項目會聚焦一、二線城市，如北京、上海、蘇州及杭州等。今年集團在內地的售樓目標為250億元人民幣（下同），截至目前已達成逾200億元。

被問到會否投資海外或發展新業務，吳天海笑言「唔熟唔做」，除非回報很高，否非不熟悉的地區或行業會帶來很高風險。