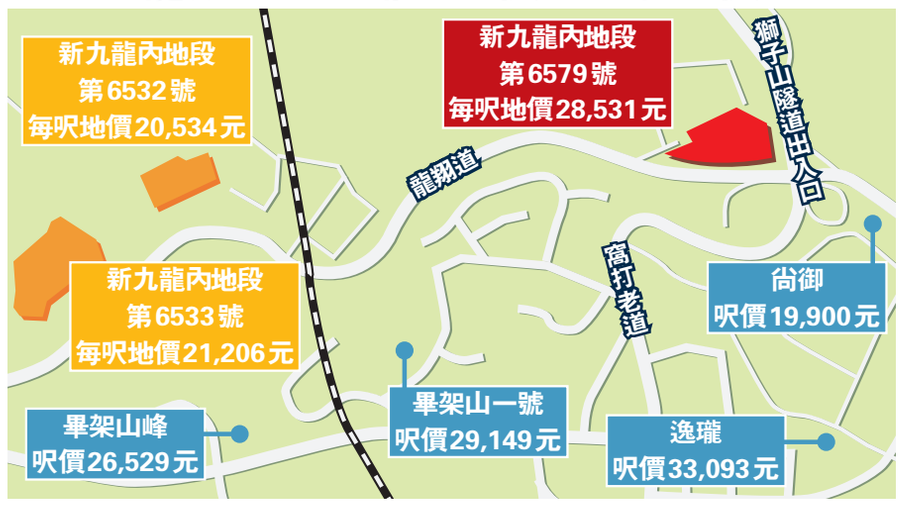
龍翔道誕九龍呎價地王

九倉124億奪標 每呎2.85萬麵粉貴過麵包

■今次九龍塘龍翔道地王成交價屬預期之內。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

龍翔道地王鄰近地價及二手呎價



龍翔道地王小資料

■地皮位置	龍翔道與獅子山隧道公路交界(新九龍內地段第6579號)
■地盤面積	121,223方呎
■可建樓面	436,401方呎
■中標發展商	九倉
■中標價	124.51億
■每呎樓面地價	28,531元
■其他	需鋪設道路及興建公眾行人天橋；山坡維護、噪音及排污等影響評估

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港股市樓市暢旺，齊創新高，港府2018年批出首幅官地即告登上九龍新地王！九倉昨以124.51億元奪得九龍塘龍翔道住宅官地，每呎樓面地價達28,531元，創九龍區每呎地價新高，相比1年多前同區地價更高出35%，也貴過同區新盤及二手價。至於地皮總價亦登上全港最貴住宅官地第三位。業界預計物業將來每呎售價可達4萬至6萬元，洋房更有機會挑戰10萬元一呎。

九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界豪宅地皮上周五截標，收到10份標書，入標財團以本地發展商為主，包括四間大孖沙如長實、新地、恒地、新世界(新世界為合資)等，同區有多個發展項目的嘉里亦有入標，但最終項目卻由九倉「跑出」。

同區地價近15個月升35%

按可建樓面約436,401方呎計算，是次每呎樓面地價28,531元，創九龍區新高，打破2016年10月嘉里投得同區另一幅龍翔道地皮時錄得每呎21,206元的舊紀錄，成為以呎價計的九龍區新地王。若以同區兩幅地皮價格相比較，近15個月升幅達35%。由於此前市場對地皮估值相當樂觀，預料每呎樓面地價由2.2萬元至3.8萬元，故今次成交價屬預期之內。

此外，該地皮總價124.51億元亦登上歷來住宅官地排行榜第三貴，僅次於長沙灣興華街西住宅地(172.8億元)及鴨脷洲利南道住宅地(168.5億元)兩幅超級地王。

梁志堅：「賺微啲都要去」

會德豐地產主席梁志堅昨說：「你今時今日啲豪宅都係賣開相當的價錢，賺微啲我哋都要去。」但他強調，公司並非高價搶地，認為中標價屬市價，因為「此一時彼一時」，地皮位於九龍豪宅地段，公司看好豪宅市道發展，預測今年升幅達10%以上，較中細價樓升幅5%至10%更高。項目由於密度較高，會興建分層住宅，亦會有洋房，「樣樣都會有啲」。

翻查記錄，九倉系近一年土地儲備進賬不多，去年僅由會德豐地產與其他發展商合資買入長沙灣興華街西住宅地，此前獨資投地已為2016年11月，現相隔一年多後再次獨資中標，公司土地儲備新添一員。九倉昨日指，項目將由會德豐地產發展，主要提供中型至大型單位，會發展成為九龍半島地標式高尚住宅。

建洋房呎價或賣10萬元

萊坊及普縉集團昨分別預測，項目將來平均售價每呎可達4萬元及6萬元，但有測量師更為樂觀。高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚表示，會德豐一向有發展豪宅經驗，觀乎同系山頂豪宅MOUNT NICHOLSON早前有單位成交呎價均逾13萬元，創亞洲新高紀錄，不難理解今次為何再以進取價錢投地。由於項目具規模，亦位於九龍高位，預測將來分層呎價可由3.8萬元至4.5萬元，洋房更有機會高達8萬元至10萬元。

外資租樓住 港貴絕亞洲

■ECA關禮廉 香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

亞洲城市房租最貴排名

1、香港	6、北京
2、東京	7、橫濱
3、上海	8、新加坡
4、首爾	9、大阪
5、孟買	10、馬尼拉市區

資料來源：ECA International

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本港住宅租金不斷上漲，跨國機構外派員工的租住成本越來越高。一項人力資源顧問公司最新調查顯示，本港蟬聯亞洲住宅租金最昂貴城市，在行政人員常住區域中，一個三房單位平均月租高達8.16萬元，大幅拋離第二位的東京逾1.5萬元，較上海更貴出一倍。

外派員工租三房花8.1萬

調查由ECA International昨日公佈。該項研究自去年9月起收集數據，比較全球逾240個地區之中，外派人員常租住地區的租金費用，並以一個無傢具、中檔三房單位作計算。結果顯示，本港較多國際行政人員租住的地區中，平均月租約為10,461美元（折合約81,596港元）。

該機構亞洲區域總監關禮廉表示，香港人口密度極高，加上住宅供應有限，所以平均租金一向較亞洲其他受注目城市更昂貴。過去12個月以來，本港整體租金亦有輕微上升。然而，是次調查所針對住房類別的香港租金仍然較2012年時便宜。

上海金額平香港一半

根據調查，亞洲區住宅租金第二貴地區為東京，租金較本港平20%；第三貴為上海，亦為內地最貴城市，租金卻平香港一半。

「地王」與騰訊 齊大挾淡友

特稿

2018年一開始市場便出現地王，更是由本地發展商投得，打破過去中資高價搶地因此推高地價的「定律」。一眾發展商連日來為樓市「背書」，指樓市今年必升，多間代理行近月同樣發表樓市會升預測，再加上今次「地王」出現，這場「升市」大合奏，不斷將「淡友」變成小眾，股樓齊旺，「唔信都挾到你信」。

「大淡友」恒隆入市顯業界信心

留意今次入標財團，幾乎清一色為本地大財團，包括幾間大孖沙，但奇就奇在連一向揚言香港地產要「衰到貼地」或「周地血」才會買地的恒隆地產亦有入標。明明現時地價高企，「大淡友」恒隆卻仍競標，反映一班主要地產商對樓市前景的信心，迫使淡友亦要加入「戰場」，而中資搶高地價的說法已然立不住腳。

樓市近年經歷史上最長升市，當不少人以為到強弩之末，但市場唱好聲音仍不絕於耳，情況與股市一樣，「沒有最高，只有更高」。地價走勢亦一樣，去年地王一幅貴過一幅，2月鴨脷洲百億地王出現，地價逾168億元，當時市場認為是中資搶貴地皮。但下半年開始，大部分中資「退場」，多幅地皮由本地財團囊括，11月長沙灣百億地王誕生，高地價已是不能忽視的現實。

「地王」之路與股王騰訊（0700）有幾分相似。回顧去年初，當時不少股評人預測股王騰訊可衝至300元，筆者不少有投資股票的朋友都不相信，認為當時逼近200元的「企鵝」氣數將盡，結果就在去年中升穿300元。及後再有大行唱好升穿400元，朋友依然不相信，結果一度衝至448元，令人後悔莫及。

去年底前，「企鵝」終見調整，跌穿400元，再有大行唱好上望500元。這次友人把握時機衝入市，並薄有斬獲，卻坦言膽戰心驚，「個市就係要唔信挾到你信，挾到淡友都要入市」。

「麵粉」貴過「麵包」成真

事實上，今次地價之高令市場咋舌，皆因現時九龍傳統豪宅區普遍豪宅的「麵包價」亦不過2萬多元至3萬元，好像九龍塘畢架山峰及畢架山一號等，今次項目的「麵粉價」(地價)已較個別「麵包」(現樓價)更貴。目前九龍最貴的住宅落在九龍站一帶，個別呎價已衝上10萬元。未來龍翔道豪宅地建成後，能否再刷新紀錄？就似是看着騰訊的股價。

■記者 顏倫樂

股樓牛氣 一手新舊貨齊加

■新地雷霆(右)表示，西半山巴丙頓山將於本周內開價。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）港股牛氣十足，新盤爭相出籠並紛紛加價。新地旗下馬鞍山雲海昨日加推50伙一房至四房單位，小部分加價2%至3%；興勝創建等及嘉華國際分別將沙田火炭MOUNT VIENNA及啟德嘉匯的單位價格上調。另外，新地日內將開放西半山巴丙頓山示範單位予公眾參觀，並擬本周開價，以盡快開售。

新地副董事總經理雷霆昨表示，雲海向隅客眾多，昨日加推50伙，折實平均呎價17,853元，除小部分單位加價2%至3%，大部分屬原價加推，並於本周六發售次批108伙。

雲海加推50伙 周六售108伙

新地代理總經理胡致遠表示，本周六推售單位時將分為兩組別銷售，第1部分買家需購買最少2伙，限購4伙，其中一伙需為指定三房一套連儲物室及工作間或四房一套連工作間單位，而第2部分買家則限購2伙。而前日推出8伙特色戶本周五截標，期望可再創新高價。

興勝創建等於火炭的MOUNT VIENNA昨將3樓A室加價。單位面積1,645方呎，價單價上調至4,600萬元，加價100萬元或2.2%。該盤累沽6伙。同日，嘉華國際將啟德嘉匯3伙單位加價。其中，第3座2樓D室，面積708方呎，價單價上調至2,019.2萬元，加幅7%。

MOUNT VIENNA加價百萬

另外，保利置業於啟德的龍譽再加推18伙於本周六發售，而雅士圖遠東置業於長沙灣的悅雅今公佈首張價單。

成交方面，遠東發展於西營盤的尚嶺昨以4,246.5萬元沽出37樓A室頂層連天台特色戶，單位面積1,049方呎，連479方呎天台，呎價40,482元。

至於長實旗下荃灣海之戀．愛炫美錄套股換樓客購入第3A座46樓A及B室兩伙，成交價合共4,881.1萬元，平均呎價21,003元。長實地產投資董事郭子威表示，市場掀起套股換樓潮，計劃短期內上調該盤三房戶售價，加幅或高達15%。

青衣首誕「八球」居屋

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）公營房屋價格隨大市水漲船高，青衣繼日前誕生1.6萬元天價公屋成交後，新近再錄得區內首宗逾「8球」（即800萬元）居屋成交，貴絕新界西居屋。

偉景花園808萬貴絕新西

根據土地註冊處資料顯示，青衣偉景花園5座高層E室，面積687方呎，新近以808萬元（自由市場價）登記易手，造價稱冠新界西居屋，折合呎價為11,761元。

據悉，目前新界最貴居屋為本月初馬鞍山錦豐苑830萬元（自由市場價）成交個案，紀錄不足一個月兩度改寫。

上述偉景花園破頂戶原業主早於1990年僅以64.54萬元（未補價）一手買入，持貨近28年迄今轉手，料計及補地價後升值不菲。

該屋苑最新亦添一宗近800萬元成交。消息指，4座低層D室，面積686方呎，以791.8萬元成交，呎價11,542元。

鄭中基父購陽明山莊

另外，豪宅名廈再獲城中名人或相關人士青睞。據土地註冊處顯示，大潭陽明山莊11座低層65室，新近以6,500萬元成交，登記買家為Cheng Tung Hon Norman，與藝人鄭中基之父親鄭東漢同名，相信為同一人。據悉，單位面積2,157方呎，呎價30,134元。