

山頂地王呎價估9萬

半年飆50%癩過樓價 下季3宅地招標料熾熱



市場料本財年第2季至少有3幅住宅官地招標，其中以山頂文輝道地皮最矚目，每呎樓面地價估值高達9萬元。香港文匯報記者莫雪芝攝

山頂區地王位置圖

TWELVE PEAKS

九倉夥拍南豐以104億元投得，樓面地價每呎32,014元，屬至今山頂官地呎價第二高。

山頂呎價最貴官地

2006年由新地以18億元投得，每呎樓面地價42,196元。

MOUNT NICHOLSON

莫雪芝攝

樓市大變局

政府本月底將公佈下季度賣地計劃，按之前公佈的時間表，本財年第2季(7月至9月)預計至少有3幅住宅官地招標，分佈大埔白石角、大嶼山及山頂。當中最受市場注目的，一定是山頂文輝道地皮，其售價隨近期樓市向上而急速攀升，有測量師半年前對地皮預測僅每呎樓面地價6萬元，但最近估值已大幅飆高五成至9萬元，升速較同期CCL樓價指數的11.8%升幅更急勁。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

山頂文輝道2、4、6、8、9及11號地皮位於山頂頂級豪宅地段，坐北向南，附近為山頂道、施勳道、白加道等世界級豪宅街道，景觀望向南海海景，地皮面積約18.9萬方呎，可建樓面約9.47萬方呎。據香港文匯報近日委託多家測量師就地皮進行估值，發現業界的估值幾乎一樣，由82.4億元至85億元，樓面地價每呎8.7萬元至9萬元。

最高估價85億 可建9.47萬呎

普緒集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典對地皮估值約85億元，每方呎樓面地價約9萬元，為目前市場估值上限。張氏指出，近年樓價飆升，超級豪宅

供應特別稀缺，造價更高得令人咋舌，目前許多山頂豪宅造價都已經超過每方呎10萬元，參考同區屋地造價，今次對山頂文輝道地皮的估值已算保守。

他說：「現時山頂豪宅每呎已經十幾萬蚊起，MOUNT NICHOLSON最近去到15萬蚊一呎，都推高成個超級豪宅地價。」他又指出，去年尾他對該地皮的估值僅每方呎樓面地價6萬元至7萬元，但近年市況續升，市場不時錄得超級豪宅以呎價十餘萬元成交，因此決定大幅調高地皮估值。

MOUNT NICHOLSON呎造15萬

今次文輝道地皮也是自2010年7月賣出

預計下季登場的三幅住宅官地

地皮位置	地皮面積(方呎)	可建樓面(方呎)	市場估值(億元)	每呎樓面地價(元)
大埔白石角優景里與博研路交界	357,365	949,385	76-109.18	8,000-11,500
大嶼山長沙嶼南道	62,108	24,843	4.5-4.6	18,000-18,500
山頂文輝道2,4,6,8,9及11號	189,446	94,723	82.4-85	87,000-90,000
總數	608,919	1,068,951	162.9-198.78	/

資料來源：普緒集團、高力國際

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

聶歌信山道豪宅地後，政府再一次推出山頂地皮。當年聶歌信山道地由九倉夥拍南豐集團以104億元投得，樓面地價每呎32,014元，為迄今山頂官地第二高呎價地皮。該地盤亦即是現時的MOUNT NICHOLSON，其近年售出的洋房，基本上每方呎已經由10萬元起跳，今年3月售出的2號洋房，實用呎價更高達15.17萬元，創亞洲屋苑式洋房最高紀錄。

至於山頂呎價最貴官地，則為2006年12月山頂加列山道地皮，當年由新地以18億元投得，較拍賣底價高逾1.34倍，每呎樓面地價42,196元。地盤發展成現時的TWELVE PEAKS，提供12座洋房，2014年8月曾公佈價單，當時每幢

洋房售價3.934億元至8.191億元，每方呎10.54萬元至17.57萬元不等。項目最後於2015年售出4幢，呎價介乎10.4萬元至11.9萬元。

港經濟基調好 今年樓價料升15%

展望下半年，張聖典對市況樂觀，按現時經濟步調，全年樓價料升15%至20%，除非外圍經濟出現重大變動，否則地價升勢不會改變。問到一手空置稅或將推出，會否影響發展商出價，他表示，雖然新措施會迫使發展商加快賣樓，但相信市場有能力吸納，而且現時空置單位數量不多，相信對整體供應影響有限，未必會影響地價。

白石角地價2年升近2倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)下季除山頂文輝道地皮外，另外兩幅有機會推出的住宅官地，分別為白石角優景里與博研路交界地皮及大嶼山長沙嶼南道，其中白石角地皮現時市場估值最高每方呎樓面地價約11,500元，估值超過109億元，有機會打破白石角一帶最高地價，較對上一幅2016年7月賣出的白石角科研路每呎樓面地價3,932元高出近2倍。

估值3個月升逾33%

該白石角地皮可建樓面近95萬方呎，適合興建中密度住宅。不過位置較入，更接近蕉坑，交通不便，而地皮被道路環繞，未來或需面對噪音問題。由於地皮附近多屬低矮建築，未來景觀相信會開揚，高層可望海景等，有條件打造成高端住宅。值得一提的是，白石角近年有多個新供應，包括7個地盤，估計接近6,000個單位，或對地價造成壓力。

不過，即使面對海量供應，市場對白石角地皮仍然樂觀，今年3月普緒集團與高力國際兩間測量師行預測項目每呎樓面地價約6,000元至7,300元，但短短3個月已升至8,000元至11,500元，升幅達33.3%至57.5%。

白石角優景里與博研路交界地皮現時估值料過百億。資料圖片



山頂私地比天高 中峽道呎價叫56萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)翻查資料，目前呎價最貴的住宅官地，為新地於2006年12月購入的山頂加列山道地皮，當年以18億元成交，每呎樓面地價約42,196元。若連同商業官地計算在內，最貴樓面地價則為恒地中區美利道地皮，每呎高達50,064元。換言之，今

次山頂文輝道地皮若以估值成交，相信可輕鬆打破住宅及商業的呎價紀錄，創史上最貴官地呎價地王。

排除官地，山頂私人屋地市場造價更是堪比天高。現時名列榜首的是山頂歌賦山道15號的紀錄，2016年祥祺集團董事長陳紅天以每呎樓面地價22.8萬元購入。此

外，深水灣道73號近月傳以每呎樓面地價16.3萬元成交；深水灣道75號去年9月亦以每呎樓面地價15.6萬元成交，全部都是幾年前想也不敢想的天價交易。

屋地呎價逾30萬排隊登場

陳紅天每呎22.8萬元的紀錄看似乎不

可破？其實不然，最近有消息指山頂白加道37號屋地獲準買家以每呎樓面地價近30萬元洽至尾聲。莊士旗下多項山頂南區貴重物業近期亦以天價放售，好像山頂中峽道24號屋地傳叫價每方呎56.45萬元、山頂百祿徑17號屋每方呎叫價43.15萬元、深水灣香島道37號屋每方呎索價34.1萬元等。可以說，在現時熾熱的市況下，豪宅地價的舊紀錄隨時有被刷新的可能。

啓德地或下季提早登場

上半年政府賣出土地

地點	佔地(方呎)	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	中標財團
官地					
九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界	121,223	436,401	124.51	28,531	九倉
九龍觀塘安達臣道對出	57,630	259,337	31.128	12,003	華懋
新界青衣寮肚路與亨美街交界	14,376	102,148	8.673	8,491	宏安地產
九龍啟德第1F區1號地盤	178,209	1,415,412	251.61	17,776	新地
一鐵一局項目					
市建局深水埗通州街/桂林街項目	16,038	144,345	10.292	10,519*	香港小輪
港鐵油塘通風大樓	43,379	325,342	15.1499**	4,657**	信置、資本策略

註：*單計住宅樓面97,845方呎計算，**補地價

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府於今年初公佈全年賣地計劃時，只安排4幅地皮於上半年推出招標，其餘23幅則安排下半年財年，當時官方解釋是因為多幅地皮要進行規劃程序所致，尤其是啟德一帶的土地。

不過，啟德分區計劃大綱草圖已於5月25日獲核准，意味規劃程序已到尾聲，料啟德區內9幅地或提早於下季度登場。

規劃大綱已獲核准可早推

根據政府今年初公佈，現時賣地表內共有27幅住宅官地，分別為15幅滾存土地及12幅新增土地，合共涉及15,250伙(未計算安達臣道港人首置盤約1,000伙)。但須留意，當時政府曾指，該27幅住宅地皮中，有16幅需要藉修訂大綱圖以改劃用途或增加發展密度，涉及約11,710個單位，包括9幅位於啟德，涉及8,000至9,000伙，佔比例逾七成。

但翻查政府文件，啟德分區計劃大綱草圖已於5月獲核准，意味規劃程序已到尾聲，料下季啟德區9幅地或提早登

場。據了解，今次改劃始於去年初，包括放寬住宅密度，亦將4幅私宅地改為公營房屋，原機場跑道區的酒店地皮由6幅改為3幅，同時增加商業樓面17%至2,454.1萬方呎等。改劃後，該區公營單位分別涉2.05萬伙及2.94萬伙，合共4.99萬伙。

區內9宅地每幅估值過百億

近年樓市飛升，帶動地價同步上揚，該9幅啟德住宅官地的價值亦不斷提升，香港文匯報向幾間測量師行查詢，現時最新市場估值合計介乎1,165.67億元至1,526.06億元，每一幅的最高估值都逾百億元，最貴的4A區2號地盤，可建樓面達120萬方呎，最高估值更高達288.38億元，隨時再刷新香港官地價歷來新高。

而除了上述9幅住宅官地，啟德一帶尚有3幅商業或酒店地亦於賣地表內，同樣幅貴重，估值介乎306.74億元至484.15億元，當中估值最高的一幅為第1M區1及2號地盤，可建樓面約108萬方呎(包括商業、酒店、藝術用途)，估值最高達189億元。換言之，啟德12幅地的總估值由1,472億元至2,010億元，勢必成為本財年之後三季的供應重鎮。

港府推地歎慢板 須急起直追

樓價持續高燒，但政府覓地難，土儲彈藥有限，本財年推地步伐緩慢，首季只推出1幅油塘高起道地皮，涉及約500伙，連同港鐵油塘通風大樓及黃竹坑站三期項目，共合1,700伙，以及市建局深水埗通州街/桂林街項目招標約210個單位，共合才2,410個單位，較上財年首季3,536伙下跌近32%，距離全年供應目標1.8萬伙還差15,590伙，即是首財季只完成全年供地目標的約13%。

首季只完成全年目標13%

回顧上半年，樓價飆升，地價亦被帶起，政府賣出的4幅住宅官地，全部高價成交，當中新地以251.61億元天價投得的啟德第1F區1號地盤，榮登香港史上總價地王；還有一幅龍翔道地皮，以124.51億元成交，每呎樓面地價2.85萬元，亦創下九龍區每呎地價新高，晉身九龍呎價地王。

筆者覺得，上財年政府土地供應依賴私人重建/發展項目的供應(16,780伙)，減少官地及一鐵一局供應，以政府全年供應目標1.8萬伙計，即每季平均要供應4,500伙，由於首財季政府只推出2,410伙，遠未夠數，若然本財年相關私人供應不及上財年，政府便需要於接下來三季季度急起直追。 ■記者 顏倫樂