

# 中信泰富奪大坑道地 55億建頂級豪宅

## 大坑道豪宅地小檔案

■ 地皮位置	大坑道 135 號
■ 地盤面積	42,948 方呎
■ 可建樓面	128,845 方呎
■ 中標地價	32 億元
■ 每方呎樓面地價	24,836 元
■ 中標財團	中信泰富

■ 製表：記者 顏倫樂

■ 大坑道 135 號日後可向地政總署申請修改地契中涉及建築面積的限制。  
資料圖片



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）東半山大坑道 135 號豪宅地昨日開標，在多達 25 個財團競逐下，地皮最終由中信股份旗下中信泰富以 32 億元投得，按可建樓面約 12.88 萬方呎計算，其每方呎樓面地價約 24,836 元。金額雖屬預期之內，但有測量師不認地價回穩，主因市場對該地估值本已較保守，中標地價仍屬低價，相信發展商已計算最近中美貿易戰及社會動盪等風險入內。

地政總署公佈，東半山大坑道 135 號由中信泰富以 32 億元投得。翻查資料，地皮之前估值介乎 21 億元至 54 億元，故今次成交價屬預期之內。中標財團中信泰富較少在港投地，對上一幅中標地皮要數到 2015 年 5 月以 14.67 億元投得馬鞍山落禾沙里地皮，亦即今年 9 月開價之新盤「峻源」。

### 關潔瑩：32 億地價合理

中信泰富物業代理董事關潔瑩表示，地皮位處港島傳統一線豪宅地段，可享全海景，

認為地價合理，計劃發展成頂級豪宅，以中型單位為主，預計投資額約 55 億元，將來出售呎價 5 萬元起，特色單位將會挑戰港島分層呎價新高。關氏指，集團對本港樓市中長線具信心，一向對具發展潛力地段均有興趣，並將繼續物色各類優質發展項目。

普華永道會計師及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典表示，今次中標價其實較想像中平，原因與近期市況不明朗有關，包括中美貿易戰與社會動盪等，相信中標價已計算相關風險。

翻查資料，地皮於上週截標時收到多達 25 份標書，創政府 2011 年主動推地以來，賣地表港島區地皮標書數目新高。張聖典指，地皮招標反應踴躍，反映市場認為地皮吸引，但由中標價看來，可見其他發展商普遍於計價時都有所保留。

### 競逐雖熱烈 出價卻謹慎

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文

認為中標價對該區樓價有指標性作用，反應理想顯示發展商對優質地皮及豪宅後市的信心。項目屬傳統豪宅地段，可建混合式豪宅，包括洋房，部分單位更能遠眺維港，都影響發展商出價。

資料顯示，大坑道 135 號地盤，地皮面積 42,948 方呎，最高地積比約 3 倍，可建樓面為 128,844 方呎，項目發展期止於 2026 年 3 月 31 日。

值得留意的是，地盤東南面有斜坡問題，地契條款列明買方須承擔斜坡維修和保養責任，並需留意地盤內及其東北方一帶山泥傾瀉及礫石瀉墜的潛在風險。買方除需就以上風險提交緩解計劃書及作出相關緩解及鞏固工程，亦需要為項目空氣質素、排污及噪音等方面提交報告。不過，買方日後如獲得城規會的批准後，亦可向地政總署申請修改地契中涉及建築面積的限制，意味項目有可能提升發展潛力。

# 港島兩盤搶客爭報佳音

## 15 WESTERN STREET 載樓書 RICHMOND 料大部分 1 千萬有找

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美就首階段經貿協議文本達成共識，港股反彈，5 個新盤合共約 958 伙趁農曆新年前爭相出擊。港島西區兩盤爆搶客戰，內房萬科（香港）與長虹集團合作的西營盤 15 WESTERN STREET 昨日上載樓書，定價將參考西半山及同等質素新盤項目價錢。另一邊廂，恒基地產旗下西半山羅便臣道 THE RICHMOND 計劃聖誕節前上載樓書，部署 1 月推售，更預告大部分單位折實價低於 1,000 萬元。

### 農曆新年前新盤部署

樓盤	部署
西營盤 15 WESTERN STREET	昨上載樓書，計劃聖誕節後開放示範單位。
愉景灣意峰	昨上載樓書，計劃月底或明年 1 月初公佈銷售安排，傾向招標推售。
羅便臣道 The Richmond	計劃聖誕節前上載樓書，預計明年 1 月開售，料大部分單位折實價低於 1,000 萬元。
天水圍 Wetland Seasons Park	期望日內獲批預售，聖誕節檔期開售。
西貢 133 PORTOFINO	待批預售同意書，計劃明年首季推售。



■ 恒基韓家輝表示，西半山 THE RICHMOND 料聖誕節前上載樓書，預計為該部門明年頭炮新盤。記者梁悅琴 攝



■ 愉景灣意峰提供 21 座樓高兩層洋房，將與同系意堤以及另一大埔豪宅盤，成為香港興業明年主力推售項目。資料圖片

萬科香港執行董事周銘禧昨表示，西營盤 15 WESTERN STREET 提供 104 伙，開放式單位佔 38 伙，面積 213 方呎，而一房戶則有 57 伙，面積 307 方呎至 344 方呎。至於兩房及三房戶佔 6 伙，面積 503 方呎至 620 方呎，3 伙連平台或天台戶特色戶，面積 487 方呎至 1,127 方呎。他續指，項目爭取聖誕節後開放示範單位，定價將參考西半山及同等質素新盤項目價錢，並視乎市況開價。

### RICHMOND 假前載樓書

恒基物業代理營業（二部）總經理韓家輝表示，西半山羅便臣道 62C 號舊契項目命名 THE RICHMOND，提供 90 伙，當中開放式及一房戶約佔九成，料聖誕節前上載樓書，預計明年農曆年前開售，為該部門明年頭炮新盤。他更預告，項目大部分單位折實價有機會低於 1,000 萬元。

恒基物業代理營業（二部）副總經理李菲茹表示，THE RICHMOND 鄰近中環至半山自動扶手電梯，擁有 11 區校網，預計關鍵日期為 2021 年 11 月 30 日。

### 意峰或月底招標推售

另一邊廂，豪宅新盤亦搶攻。香港興業

旗下愉景灣洋房項目意峰昨日上載樓書。香港興業集團銷售及市場助理總經理陳秀珍表示，意峰最快於本月底或下月初推出銷售安排，傾向招標推售，首批將推出不於兩成單位，即最少 5 座洋房，售價將參考港島或九龍區的花園洋房。

意峰位於愉景灣道 28 號，預計關鍵日期為 2022 年 4 月 30 日。項目提供 21 座樓高兩層洋房，樓層高達 4.3 米，面積 2,023 方呎及 2,171 方呎，設有私家花園，當中 5 座更設私人泳池。

陳秀珍指，同系意堤累售 72 伙，套現 8.8 億元，集團明年將主力推售意堤、意峰及主要提供洋房及低座物業的大埔豪宅盤。

### 133 PORTOFINO 待批預售

信置營業部聯席董事田兆源表示，西貢康健路 133 號項目命名為 133 PORTOFINO，現正待批預售樓花同意書，計劃明年首季推售。項目提供 33 伙，包括 26 個分層戶及 7 幢洋房，大部分單位可享海景。

他續指，項目包括 26 個分層戶，標準分層戶間隔由兩房至四房，面積約 700 方呎至 1,100 方呎。另有 7 幢洋房，面積約 2,400 方呎至 3,500 方呎，部分備有私人電梯。項目關鍵日期為明年 9 月 30 日。

## 信置明年推 6 盤涉 5 千伙

### 信置明年推盤計劃

樓盤	單位數目	推售時間
西貢 133 PORTOFINO	33 伙	明年首季
何文田嘉道理道 St. George's Mansions	175 伙	明年首季
馬鞍山白石項目	160 伙	明年上半年
長沙灣西南九龍項目	約 1,400 伙	明年下半年
元朗錦上路站項目	約 2,000 伙	明年下半年
黃竹坑站第二期	約 600 伙	明年下半年

### 恒地二部明年推盤計劃

樓盤	單位數目	推售時間
羅便臣道 THE RICHMOND	90 伙	明年 1 月
旺角利奧坊三期	約 500 伙	明年首季
鯽魚涌太樂樓項目	約 400 伙	待定
西營盤藝里坊二期	約 250 伙	待定
尖沙咀德成街項目	約 170 伙	待定
鴨脷洲項目	約 140 伙	待定

■ 製表：記者 梁悅琴



■ 信置田兆源(左)及潘穎芝。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2020 年將至，各大發展商部署明年推盤大計，信置計劃新一年發售 6 個新盤合共約 5,000 伙，將為該集團 2013 年實施一手新例後推售單位最多的一年。至於恒地二部明年亦將推售 6 個新盤，合共逾 1,500 伙單位。

### 首季推西貢何文田豪宅

信置營業部聯席董事田兆源表示，明年將為集團 2013 年實施一手新例後推售新盤伙數最多的一年。首季將推售西貢康健路 133 號 133 PORTOFINO (33 伙) 及嘉道理道 St. George's Mansions (175 伙)，亦會安排白石項目 (160 伙) 上半年推

售。至於下半年則推西南九龍住宅項目 (約 1,400 伙)、錦上路 1 期項目 (約 2,200 伙) 及黃竹坑 2 期項目 (約 600 伙)。

田兆源認為，中美就首階段經貿協議文本達成共識，加上本港低息環境持續及住屋用家需求大，對明年銷售有信心。又指，持有豪宅項目如嘉道理道 St. George's Mansions 屬罕有獨特項目，已有不少有興趣人士查詢。

### 恒地二部部署逾 1500 伙

另一發展商，恒基物業代理營業（二部）總經理韓家輝昨日表示，本港經濟正受多方面因素影響，估計明年樓市會平穩發展。而該部門明年將推售 6 個新盤，涉及逾 1,500 伙。

上述 6 個新盤有 4 個位於港島區，包括羅便臣道 The Richmond (90 伙)、鯽魚涌太樂樓項目 (約 400 伙)、鴨脷洲項目 (140 伙) 及西營盤藝里坊二期 (約 250 伙)。另外 2 個新盤同處九龍區，包括旺角利奧坊第三期 (約 500 伙) 及尖沙咀德成街項目 (約 170 伙)。

## 白加道洋房平手離場



■ 消息指，山頂白加道 28 號 5 號 4 年間賬面升值 7%。  
資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰緩和，惟本港經濟步入寒冬，二手減價戰蔓延至山頂豪宅區，個別業主更選擇平手離場。

消息指，山頂白加道 28 號 5 號屋昨以 5.8 億元易手，實用面積約 5,700 方呎，呎價 101,754 元，為今年 6 月修例風波後，山頂區最大宗二手成交。原業主於 2015 年 11 月以 5.42 億元購入物業，並三度向財務公司承造按揭，物業早前於市場放售，當時叫價 6.8 億元，至近日以 5.8 億元售出，較原叫價大減 15%。

據了解，原業主持貨約 4 年，賬

面獲利 3,800 萬元或 7%，若計算印花稅 2,303.5 萬元，以及交易佣金 580 萬元和雜費等，僅平手離場。

### 山頂千呎盤 5 個月平 18%

另外，山頂僑福道環翠園有千呎單位以 3,300 萬元沽出，成交價為屋苑 2015 年後新低。消息指，環翠園 C 座中層 1 室，面積 1,070 方呎，近日以 3,300 萬元成交，呎價 30,841 元。同類單位曾於 7 月以 4,000 萬元沽出，是次成交價較 5 個月前低 18%。原業主於 1998 年以 940 萬元購入，持貨 21 年賬面獲利 2,360 萬元，物業升值 2.5 倍。



親報佳音 香港文匯報訊 快到聖誕節，長和主席李澤鈺昨日親自登場，參與由集團及其他公司基督徒組成的「長江活水」頌唱團於中環長江集團中心報佳音活動。在長江活水社交網站提到，今明兩天下午一時會繼續在長江集團中心大堂為大家報佳音。