

九倉120億中標 高市場預期上限一成

山頂地疫市創紀錄 每呎4.6萬宅地新高

本港第四波新冠肺炎疫情仍然嚴峻，但憧憬疫情終將受控及香港前景長遠看好，賣地市場未受影響。地政總署昨日公布，2018年曾流標的山頂文輝道地王以120億元批出，中標財團為於山頂一帶發展經驗豐富之九倉。按可建樓面25.9萬方呎計，每呎樓面地價高達46,272元，除較市場預期上限高出一成外，以呎價計更創本港歷來最貴地價，成為新地王。

香港文匯報記者 顏倫樂

山頂文輝道第2、4、6及8號住宅地皮上周五截標，收到7份標書，入標財團均相當有實力，包括長實、新地、恒地及新世界等一眾「大仔沙」，最後由九倉以120億元力壓對手中標。按總樓面計算，其每呎樓面地價高達46,272元，貴過2006年12月由新地創出的舊紀錄，當時新地以每方呎樓面地價42,196元投得山頂加列山道地皮。

據了解，山頂加列山道地皮現已建成TWELVE PEAKS，並在2014年起開售，最高售價的1號屋於2018年11月以6.67億元沽出，面積4,661方呎，呎價達14.3萬元。

今次的文輝道地王，此前市場對地皮估值介乎78億元至109億元，每呎樓面地價約由3萬至4.2萬元不等，換言之，今次成交價亦高出市場預期上限約一成。

九倉：山頂土儲逾50萬方呎

對於今次取地山頂地王，九倉主席兼常務董事吳天海昨表示，九倉為擁有最多山頂私人物業的業主之一，是次購入文輝道地塊後，令集團在山頂項目的土地儲備倍增至超過50萬方呎。一如以往，項目將由會德豐地產負責發展及銷售，期望能複製同系聶歌信山(Mount Nicholson)項目的銷售成績。

萊坊執行董事林浩文直言中標價比預期理想，反映發展商對超級豪宅市場後市信心十足。再者，山頂一帶未來供應量稀少，而現時無空置稅，加上項目拆細後入場門檻下降，投資風險降低，都對地價有支持作用。

超級豪宅後市信心十足

林浩文又指，中標發展商持貨力強，對山頂豪宅市場經驗充足，亦有項目在在，日後能與文輝道項目有協同效應，所以出價較進取亦屬合理，相信這次成交對山頂地價及山頂豪宅售價有利好作用。他預料地皮將發展洋房及分層單位，料落成後每方呎可賣9萬元起。

事實上，九倉已非首次發展山頂超級豪宅地皮，2010年7月亦以104億元投得山頂聶歌信山道(MOUNT NICHOLSON)，當時每呎樓面地價為32,014元。項目其後開售，不斷創下本港成交紀錄，其中2017年11月以11.65億元售出的12樓C及D室，平均呎價13.21萬元，登上全亞洲最貴分層呎價樓王寶座。而2018年3月項目第一期2號洋房則以13.99億元售出，面積9,217方呎，呎價達15.1785萬元，成交價及呎價均創亞洲苑苑式洋房新高。



九倉以每呎樓面地價46,272元取得山頂文輝道住宅地王。

資料圖片

鄰近的山頂文輝道第9及11號，可建樓面約144,977方呎，料掀激烈競爭。

資料圖片

2018年曾流標 今年「一拆二」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)山頂文輝道住宅地(拆細前)其實早於2018年10月曾招標，當時估值每方呎樓面地價高達6萬至12萬元，但最後未達底價流標收場。政府其後在今年9月宣布「一拆二」招標，本季先推出規模較大的一幅，為原先項目的七成，地段為文輝道第2、4、6及8號，可建樓面約25.9萬方呎，提供240伙。

至於餘下的山頂文輝道第9及11號，可建樓面約144,977方呎，料可提供約134伙。值得一提的是，今次賣地章程容許發展商申請契約修訂，與原項目餘下三成的地盤將來共同使用康樂設施、泊車位等，留下兩地皮發展的協同潛力。

九倉或更高價爭鄰地

萊坊執行董事林浩文認為，政府應盡快推出餘下一幅山頂地招標，並把該幅地皮估值調高至每方呎樓面地價4.5萬元至4.7萬元，與今次批出土地睇齊。華坊諮詢評估公司資深董事梁沛泓估計，由於餘下地皮規模更細，樓面地價或有機會再創新高，不排除九倉日後會以高價競投，希望取得餘下地皮一同發展。

住宅官地每呎樓面地價排行榜

賣地日期	地址	成交價	每方呎樓面地價	中標財團
2020年12月	山頂文輝道第2、4、6及8號	120億元	46,272元	九倉
2006年12月	山頂加列山道12號	18億元	42,196元	新地
2012年5月	淺水灣淺水灣道近110號	16.68億元	39,673元	大昌地產
2011年11月	淺水灣南灣道近35號	4.99億元	38,488元	Ultra well group
2010年7月	山頂聶歌信山道103號	104億元	32,014元	九倉、南豐
2014年5月	壽臣山道西與黃竹坑徑交界	27.08億元	30,888元	英皇國際、明發集團、世茂董事長許榮茂
2018年1月	九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界	124.51億元	28,531元	九倉
2011年6月	中半山波老道21號	116.5億元	26,763元	長實
2019年12月	東半山山坑道135號	32億元	24,836元	中信泰富
2011年5月	東半山司徒拔道18號	44.9億元	24,829元	新地

資料來源：地政總署

製表：記者 顏倫樂

萬科逾5.7億統一深水埗舊樓業權



海壇街244、246、248、250、252、254及256號為一排6層高的唐樓。

香港文匯報訊(記者 黎梓田)第四波新冠肺炎疫情爆發影響樓市氣氛，惟本港土地供應不足基調未變，無地可用下只能暫時以重建項目作發展。深水埗海壇街244至256號舊樓昨午進行強制拍賣，由持有大部分業權的萬科在無對手下以一口價逾5.76億元完成統一業權。萊坊表示，該行據土地審裁處《土地(為重新

發展而強制售賣)條例》公開拍賣上述物業，由1號買家邦民投資有限公司以底價逾5.76億元成功收購。據悉，邦民投資為萬科香港的關連公司。萊坊專業服務董事總經理陳致馨表示，萬科分開多次強拍地皮附近物業是條例允許，也有不少個案採用同樣做法，發展商收購時未必能一次過收購整個地盤，分開強拍未必影響業主所獲賠償。

涉7幢物業 地盤7495方呎

資料顯示，強拍的7幢物業物業位置介乎欽州街及九江街之間，為一排6層高的唐樓，1955年及1957年獲批入伙紙，地段面積約7,495方呎。根據2016年12月6日之長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37，現規劃為「住宅(甲類)6」。

他又指，今年至今已處理35宗強拍申請，與上年相若，有內房和一些較少參與強拍的地產商參與。在市道回落時部分小業主較願意出售物業，縮短收購流程，不過隨着商舖價格回

落，這類業主可得的賠償會減低，未必與重建價值成正比，隨市況波動分或亦會改變，「餅大咗亦多咗人分」。

他續稱，市區逐漸老化，強拍數字將會增加，估計明年會有30至40宗強拍，而且政府拍賣的地皮所涉金額較大，小型發展商未必能夠參與，但強拍就有做生意的空間。

李根興1810萬購青山道舖

另一邊廂，隨着疫苗將於明年初到港，有投資者持續在舖市入市。盛匯商舖創辦人李根興透露，剛買入長沙灣青山道195號地舖連入則閣，建築面積地舖1,050方呎，入則閣850方呎。原業主叫價1,800萬元，但由於多人競爭關係，故盛匯出高10萬元，以1,810萬元成交，是撤辣後李根興買入的第4間街舖。

李根興指，買這間舖的原因是夠大及位置近東京街多個新樓盤將會落成等。他認為，該舖市值租金是約8萬元，預期回報是5.3%，現時已把此舖重新放售，叫價2,800萬元。



位於倫敦西區沙福茲貝大街的Endeavour House。

啟德新盤連錄大額成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新冠肺炎疫情下的聖誕節前夕，新盤銷情平穩，昨日售出至少13伙，包括啟德區新盤連錄4宗大額成交。早前會德豐地產旗下啟德OASIS KAI TAK低座特色單位遭搶訂，最新以3,710.7萬元招標售出，較2018年造價貴54.9萬元或1.5%。

OASIS搶訂貨貴1.5%

啟德OASIS KAI TAK昨以招標售出兩個低座特色戶，合共套現逾8,300萬元，據知兩位買家均為區外換樓客。其中，低座D

座5樓至6樓D單位，三房一套連工作間連洗手間及儲物房戶型，面積1,197方呎，連281方呎天台。該單位曾於2018年3月以3,655.8萬元沽出，惟在本月中遭搶訂。單位昨重新以3,710.7萬元售出，較當年造價貴54.9萬元或約1.5%，呎價3.1萬元。

至於低座A座地下至1樓C單位，四房一套連工作間連洗手間及儲物房戶型，面積1,438方呎，外連332方呎花園，以4,601.6萬元售出，呎價3.2萬元。

此外，建灝地產旗下啟德天寰昨以4,245.05萬元售出星寰匯1座5樓、6樓及天台的Sky Villa B複式戶(連一個車位)，面積1,439方呎，另有519方呎平台，屬四房兩套及儲物房間隔，呎價約29,500元。天寰自2017年年中開售至今共沽出813伙或近99%單位，尚餘9伙待售。此外，保利置業旗下啟德龍譽亦售出1伙。

啟德天寰天台複式戶以呎價29,500元售出。

建灝18.7億購英兩商業項目

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)建灝地產集團最新宣布，斥資1.8億英鎊(約18.7億元)連環收購兩幢倫敦西區(West End)之地標商業項目，分別位於沙福茲貝大街(Shaftesbury Avenue)的Endeavour House及圖騰漢廳路(Tottenham Court Road)的Corinthian House。Endeavour House樓面面積92,297方呎，作寫字樓及零售用途，作價約1.15億英鎊，接近90%

獲承租，每年租金回報約4.8厘。另一幢商業項目Corinthian House樓面面積34,654方呎，作價約6,500萬英鎊，現時已全獲承租，每年租金回報約4.25厘。

建灝地產集團首席行政總裁羅建一表示，英國短期受脫歐及疫情影響，但集團中、長期仍看好當地商業項目，未來繼續研究不同類型的商業項目，不排除以任何形式增加土地儲備。