

山頂疫市連誕地王 呎價逾5萬

甘比成功買地：對香港前景充滿信心

疫市下本港再現新地王。上周五截標的山頂文輝道地皮，地政總署昨日公布由九倉牽頭財團以72.5億元投得，每呎樓面地價50,010元，以呎價計再一次打破紀錄，成為住宅官地新地王，並較九倉去年12月投得的毗鄰地皮的4.627萬元呎價高8%，業界認為反映發展商均睇好疫情後的經濟及樓市。值得留意，今趟九倉是以合資方式中標，財團成員包括信置黃志祥家族、「重慶李嘉誠」張松橋、甘比陳凱韻(大劉妻子)及利福國際集團主席劉鑾鴻(細劉)，組合相當新穎。

●香港文匯報記者 顏倫樂

山頂文輝道地皮去年「一拆二」招標，第一幅較大型地皮於去年底批出，由九倉以120億元中標，樓面地價每呎4.6272萬元，當時已創全港住宅官地新高。餘下一幅文輝道9、11號地皮上周五截標，收到5份標書，除九倉財團外，其餘四份標書分別來自長實、新地、恒地及嘉華。地政總署昨日揭盅，由九倉再下一城以72.5億元中標。

文輝道地2個月賣貴8%

翻查資料，文輝道9、11號地皮此前市場估值63億元至75.4億元，每方呎樓面地價約4.35萬元至5.2萬元，今次50,010元中標價接近市場預期上限，並將住宅官地呎價紀錄再推高。

今次地皮另一矚目之處，是九倉以合組財團中標，成員包括信置黃志祥家族持有之海外公司、有「重慶李嘉誠」之稱的富豪張松橋、香港女首富陳凱韻(甘比)、利福國際集團主席「細劉」劉鑾鴻。其中，陳凱韻為富商劉鑾鴻妻子，與劉鑾鴻之間為姪叔關係。

陳凱韻昨表示，與其他財團合作投得地皮，是對香港前景充滿信心，只要遇到合適機會，便會在港投資。另翻查資料，張松橋任主席的中滙置地，以及劉鑾鴻任主席的利福國際，於上一幅去年底招標之文輝道地皮亦有合作，據悉陳凱韻當時亦有參與其中，今次投地屬上次合作的延續。

九倉主席兼常務董事吳天海昨代表合資財團表示，九倉佔項目50%權益。山頂優質地塊極為罕有，連同去年底集團投得的文輝道2至

8號地塊，兩者可望帶來協同效應，是次投得項目將由會德豐地產負責發展及銷售。連同新購入的地塊，集團在山頂項目的應佔土地儲備增至超過57萬方呎。

資料顯示，地皮面積約5.45萬方呎，可建樓面約144,970方呎，料提供135伙單位。與旁邊由九倉持有的文輝道2、4、6、8號地皮，康樂設施及停車位等可以申請共用，兩個地盤合共提供375伙。

發展商對豪宅信心十足

萊坊執行董事林浩文表示，即使全球新冠肺炎疫情未退，但今次中標價十分理想，反映發展商對未來山頂豪宅的信心十足。而九倉在山頂亦有多個項目，可產生協同效應，對銷售策略亦有好處。林浩文續說，山頂未來供應量稀少，現時亦無空置稅，估計項目會發展屋仔及分層住宅，總發展成本料約100億元，預料落成每呎可賣9萬元起。

山頂豪宅呎價售逾15萬

九倉曾指，希望項目能複製同系聶歌信山(Mount Nicholson)項目銷售成績。回顧九倉2010年7月以104億元與南豐等一同投得聶歌信山道地皮，每呎樓面地價為32,014元，隨後發展成Mount Nicholson，成交不斷創下本港紀錄。2017年11月以11.65億元售出的3期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。2018年3月1期2號洋房以13.99億元售出，面積9,217方呎，呎價達15.1785萬元，兩者均創亞洲屋苑式洋房新高。

大劉自爆曾一張飛五人睇戲



●自小熱愛觀賞電影的劉鑾鴻，今次與妻子陳凱韻向天下一投資開拍5部本地製作電影。

新冠肺炎疫情下本港電影業大受打擊，華置(0127)前主席、富商「大劉」劉鑾鴻及妻子「甘比」陳凱韻再向電影業伸出援手，向古天樂旗下天下一開拍5部本地製作電影，共投資1,500萬元，而投資款額連同任何收益將經劉鑾鴻慈善基金全數捐出作慈善用途。

投資1500萬拍5套港產片

劉鑾鴻近年多次支持本地電影，原來與他幼年經歷有關。新聞稿中提到，劉鑾鴻憶述在上世紀50年代，當時戲院查票十分寬鬆，曾試過與5個家人共用一張戲票，擠在小小的一個座位上看戲，到現在依然記憶猶新，因此對於現在電影業界面對困難的時候，他希望感恩圖報，略盡綿力。

劉鑾鴻佷僱又指，是次投資1,500萬元，希望能夠幫助本地電影業界在疫情之下渡過難關，同時承諾在能力及用得其所的情況下，他們與劉鑾鴻慈善基金將義不容辭地提供更大的財政及其他支援。

連同是次投資，劉鑾鴻佷僱及劉鑾鴻慈善基金累計向電影業界貢獻3,500萬元，包括去年中向香港演藝人協會發起的香港電影工作者疫境支援計劃捐出1,000萬元，同時亦曾在2018年向鮮浪潮電影節捐贈1,000萬元。

天下一集團表示，為香港電影界出力是雙方的共同理念，該5部電影將會充滿本地元素，亦會多起用本地新演員，在業界寒冬中為他們提供更多演出機會。

●香港文匯報記者 馬翠媚



▲九倉吳天海表示，連同去年年底集團投得的文輝道2至8號地塊，兩者可望帶來協同效應。資料圖片

▲山頂文輝道第9及11號可建樓面約144,970方呎，料提供135伙單位。資料圖片

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
2021年1月	山頂文輝道第9及11號	72.5億元	50,010元	九倉、黃志祥、張松橋、陳凱韻、劉鑾鴻
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、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	東半山大道坑道135號	32億元	24,836元	中信泰富

資料來源：地政總署

製表：記者 顏倫樂

刷新地王 長實推波老道天池屋招標



●長實推出中半山波老道21 BORRETT ROAD第1期最大單位招標。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市旺勢持續，各大發展商趨於半年開紅盤。山頂文輝道官地以樓面呎價5萬元打破香港住宅新高紀錄，長實位於中半山波老道21 BORRETT ROAD第1期昨日隨即首推23樓1號連天台泳池單位招標，大年初二起(13日)至正月十五(26日)以逐日截標方式發售。

據了解，上述招標單位面積3,378方呎，五房開隔，連2,131方呎天台及泳池、另有717方呎前庭，為項目面積最大的一伙。

帝御·嵐天或年初四推售

另一邊廂，香港小輪帝國集團合作屯門青山灣帝御·嵐天亦部署最快大年初四(15日)推售次輪單位。負責銷售恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目已於周日加推價單5號共112伙，較價單4號加價約2%，次輪至今累收3,876票(中介人佔30票)，不少為向隅客，預計最快於年初四開售次輪單位。

他指，首輪銷售訪問約100位買家，當中「80後、90後及00後」買家佔74%；75%受訪者首次買樓；86%受訪者買入自住。

對於近期多個新盤推出但收票反應不一，他認為，相信市場反應與樓盤價錢及整體配套有關，認為帝御·嵐天價錢仍屬低水，同時新盤設施配套比二手樓佳，及發展商都會提供高成數按揭，相信市場對新盤的需求仍然好大。

信和全年料推售5000伙

另一邊廂，信和集團副主席黃永光昨於公司內部電郵中表示，今年是集團成立50周年的金禧誌慶，會推出多個樓盤，合共涉約5,000伙，實際安排需視乎預售樓花同意書批出的時間。除近日推出的馬鞍山Silversands外，集團將會推出位於旺角和中環的兩個市區重建計劃發展項目、西九龍Grand Victoria、毗鄰西鐵錦上路站的物業發展項目，及與嘉里建設合作發展的黃竹坑站島南岸第2期住宅項目。

凱匯呎價26772元項目次高

至於信和置業聯手市區重建局合作觀塘凱匯2期昨再沽出5伙，套現逾8,800萬元，過去兩日售出62伙。信和置業集團聯席董事田兆源表示，項目前日售出最高呎價單位為5座49樓J單位，面積391方呎，一房開隔，成交價1,046.77萬元，成交呎價26,772元，此成交呎價亦為項目次高。而凱匯1及2期累售1,692伙，套現逾211億元。

潘蘇通沽何文田站1期發展權

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)屢傳陷財困的高銀金融(0530)主席潘蘇通再出售香港資產。鷹君集團(0041)昨日宣布，與高銀金融主席潘蘇通、高銓投資及高銀地產就何文田站地鐵站第1期上蓋發展項目訂立框架協議，將發展商的一切權利及責任更替予鷹君或其代名人。鷹君昨亦向港鐵支付10億元的可退還誠意金，由其託管款項至2月25日，在此日或之前，鷹君享有排他權利。

鷹君已付10億誠意金

根據鷹君與港鐵的框架協議，港鐵須於2月25日或之前按要價還有關誠意金，如無提出有關

要求，誠意金須於2月26日由港鐵公司用作支付有關項目整筆款項的部分付款。但取決於盡職審查，及取得港鐵及興業銀行香港分行就約務更替安排的書面同意、完成約務更替安排的手續等條件。

該幅何文田站上蓋發展項目第1期地皮所屬地段為九龍內地段第11264號的北面用地，最新可建面積69,000平方米(約74.27萬方呎)，指定作私人住宅用途。除非另獲批准，否則該土地將發展成不少於800伙及不多於1,000伙住宅單位。

該項目於2016年11月招標時，市傳補地價金額62.82億元，每平方呎樓面地價8,459元，較市場預期低近40%，分紅比例固定為35%。



●高銀金融主席潘蘇通屢傳陷財困。資料圖片