

呎價 1.83 萬高預測 31% 歷來商業地次高

# 希慎華懋 197 億奪銅鑼灣地

地政總署昨日公布，銅鑼灣加路連山道商業地皮由希慎興業(0014)夥拍華懋集團合組之財團投得，作價 197.78 億元，每方呎樓面地價 18,374 元，較市場預測的 150.7 億元和呎價 14,000 元，高出 31.24%，並且是特區政府歷來出售商業地皮當中，樓面地價第二新高。

根據公布，銅鑼灣加路連山道地皮批予希慎興業與華懋集團合組之財團，作價 197.78 億元，相等於樓面地價 18,374 元，僅次於 2017 年恒地(0012)中標中環美利道地皮所締造之紀錄呎價 50,064 元。該地皮於上周五截標，當時收取 6 份標書，落標者尚有長實(1113)，會德豐地產，新地(0016)，信置(0083)與利福(1212)、嘉里(0683)、中渝(1224)合組財團，以及首次參與投地的領展(0823)。

## 擴大利園區規模

希慎興業主席利蘊蓮表示，計劃發展一個帶來社區設施的優質商業項目，大幅擴大利園區規模，為利園區未來發展和營運締造協同效應，並為集團增加穩定經常性租金收入。華懋集團行政總裁蔡興表示，除了提供商場和寫字樓面積，項目更帶有社區設施和公眾休憩空間，為社會創造共享價值，貫徹集團兼顧人、繁榮、環境的三重基線。

加路連山道地皮是由機電工程署舊總部、郵政體育會、電訊盈科康樂會、前民安隊大樓等組成，地盤面積 159,329 方呎，可建樓面面積 1,076,400 方呎。依據賣地章程，中標財團需要負責興建 3 所政府物業，淨作業樓面不少於 2.08 萬方呎，分別為一



圖為 2011 年，當時仍為發展局局長的林鄭月娥，站在機電工程署前總部天台，連同其眼前郵政體育會、電訊盈科康樂會和前民安隊大樓，組成是次出售的加路連山道商業地皮。政府新聞處圖片



## 小檔案

地皮位置	銅鑼灣加路連山道
地皮地段	內地段 8945 號
地皮用途	商業
地皮面積	159,329 方呎
地積比率	6.76 倍
可建樓面面積	1,076,400 方呎
成交價	197.78 億元
樓面地價	18,374 元/方呎
中標財團	希慎、華懋

個幼兒中心、長者日間護理中心、地區康健中心和相關停車設施，有關費用由政府支付；亦須興建擁有 125 個車位的公眾停車場，提供一個不少於 64,584 方呎公眾休憩用地，兩者毋須計入建築面積。至於商店相關樓面不得多於 107,640 方呎。

該幅地皮位於與禮頓道交界，即利園 6

期對面，此次投得地皮無疑擴大利氏家族在銅鑼灣區商廈王國。希慎興業年報顯示，在銅鑼灣區共有 10 幢商廈，包括利園 1 至 6 期(不設 4 期)、希慎道壹號、禮頓中心、利舞臺廣場、希慎廣場，涉及 490.84 萬方呎。加路連山道地皮規模最大，並為集團於該區增加 27% 商業樓面。

## 新盤即買即撻 疑有人「做數」

一手銷售暢旺，惟新盤撻訂個案此起彼落。據成交紀錄冊資料顯示，5 月至今 12 日，已錄得 11 伙新盤撻訂單位。換言之，差不多是一日一宗撻訂。同時，上述撻訂個案不乏是「即買即撻」，即是於 5 個工作日冷靜期支付 5% 訂金而毋須承擔其他賠償。市場人士表示，「即買即撻」行動惹人揣測是有人「做數」或「交數」。

成交紀錄冊顯示，元朗錦田北山水盈最新連錄 2 宗撻訂，分別於 5 月 3 日和 4 日成交，為 8 座 11 樓 B 室和 15 樓 A 室，成交價分別 1,373.4 萬元和 1,621.85 萬元，買家最終未有簽署正式買賣合約，放棄 68.67 萬元和 81.0925 萬元訂金。

紀錄冊又顯示，屯門掃管笏恆大·珺瓏灣 5 月以來暫有 7 伙撻訂，當中第二期已佔 4 伙，當中有 3 伙是 5 月 3 日成交，成交價由 433.5 萬至 544.4 萬元，買家撻訂損失 21.6 萬至 27.2 萬元不等。

市場人士說，一手新盤於簽署臨時買賣合約 5 個工作日冷靜期內撻訂，除了該 5% 訂金外是毋須承擔其他賠償，惹人揣測是若干物業代理商為了「交數」。

## 國華 2 供 1 籌 1 億

國華集團(0370)昨日收報 0.3 元，大幅下跌 0.065 元或 17.81%。該公司於周二深夜宣布，透過 2 股供 1 股形式發行最多 5.08428 億股新股，供股價 0.2 元較昨日收市價折讓 33.3%，集資額最多 1.017 億元，用以向天地大美北京文旅支付投資額。

上述供股不設包銷商，倘若沒有股東承擔責任，英皇證券將會尋求獨立第三者承接該批 5.08428 億股新股。主要股東王葆寧現時持有國華集團 16.02% 股份，倘若未有履行供股責任，將會攤薄至 10.68%，國華集團股份將於 6 月 7 日除權買賣。

## 山頂洋房月租 160 萬 全港最貴

市場消息說，山頂加列山道 73 號洋房，實用面積 7,022 方呎、五房間隔，附有 7,000 方呎花園，消息說最新以 160 萬元月租租出，呎租 228 元。倘若消息屬實，將是全港最貴租金洋房紀錄，單單 3 個月租金就足以買個上車盤。

資料顯示，全港最貴住宅租金紀錄，早前由九龍倉(0004)旗下山頂種植道 11 號 House 1 洋房所保持。該洋房實用面積 10,804 方呎，3 月份以月租 135 萬元租出，呎租 125 元。換言之，是次加列山道 73 號月租，再貴 25 萬元、呎租上升 82.4%。

加列山道 73 號洋房為一幢 3 層高獨立屋，原來業主為嘉域集團主席何永安，他於 2002 年斥資 6,000 萬元購入與前亞姐曹央雲擇居於此，於 2010 年出售套現 4.5 億

元。當時消息說買家為周星馳，惟周星馳一直矢口否認。按 4.5 億元成交價計算，是次月租 160 萬元回報率 4.27 厘。



加列山道 73 號獨立屋於 2010 年以 4.5 億元易手，市傳買家為周星馳，惟他一直否認。

## 潘蘇通深水灣大宅 傳獲洽購

近期不斷傳出財困的高銀金融(0530)主席潘蘇通，據市場消息說，旗下持有的港島南區深水灣道 75 號大宅接獲第三者洽購，洽購價 33 億元至 36 億元。按該大屋樓面面積 13,854 方呎計算，呎價介乎 238,198 元至 259,853 元。倘若落實交易，將會再刷新全港、甚至全亞洲最貴屋地呎價紀錄。

深水灣道 75 號大宅佔地 2.14 萬方呎，大屋實用面積 13,854 方呎，其毗鄰 79 號大宅為香港富豪李嘉誠住宅。該物業原為恒和珠寶(0513)創辦人陳聖澤擁有，潘蘇通於 2017 年 25 億元向陳聖澤購入，倘若成功以 33 億元至 36 億元售出，賬面至少獲利 8 億元或以上。

目前，本港最貴紀錄屋地為深圳祥祺集團董事局主席陳紅天於 2016 年斥資 21 億

元向莊士國際(0367)購入山頂歌賦山道 15 號屋地，當時樓面呎價 22.8 萬元，已創全港屋地呎價歷史新高。



深水灣道 75 號大屋，毗鄰 79 號大屋便是富豪李嘉誠居所。