

新地逾47億奪旺角商地王

低估值下限16% 樓面呎價僅3100元

旺角洗衣街與亞皆老街交界商業地資料

地段	九龍內地段第11273號
地盤面積	12.42萬平方呎
可建樓面	152.41萬平方呎
中標財團	新地
收標數目	3份
成交金額	47.29億元(每平方呎3,103元)
市場估值	56.4億至109.7億元(每平方呎3,700元至7,200元)
招標條款	須建政府社福設施、數條行人天橋、公共交通交匯處、過境巴士車站、公眾停車位和公廁等設施，同時須要保留地盤內3棵榕樹



■洗衣街商業地皮價值一年內大幅貶值80%。

賣地市場受惠全面復常不多，撤銷口罩令首日，新地(0016)昨以47.29億元「超筍價」中標旺角洗衣街商業地王，每平方呎樓面地價僅約3,100元，雖然市場已大幅下調最新估值，但仍較估值下限價56.4億元再低16%。對比去年此地皮最高估值達228億元，換言之，地皮價值在一年間大幅貶值80%。

市場人士分析，地皮以低價批出原因，主要是項目投入成本龐大，但落成後不能拆售，只能靠長期收租回本，在經濟未完全復甦下，極度考驗發展商的資金流動。而且政府吸取上月市建局觀塘市中心第四及五區商業項目流標經驗後，亦調整項目底價加快推地，旨在盡早發展經濟，估計是次造價會對商業地皮市場有短暫指標影響。

不能拆散僅靠收租回籠

港大房地產及建設系客座副教授張聖典表示，旺角洗衣街商用地造價低過預期，反映發展商對商業項目後市有保留，此類商業項目對風險管理、回本期、現金流等的要求都好高，所以發展商會衡量風險，相應調整出價。

張聖典稱，個人希望政府今次低價批出優質地皮是「特事特辦」，因入標反應確實遜色，惟政府長期持有該地亦是浪費資源，不如早些出售地皮，發展推進經濟，增加稅收。他指出，每次賣地造價都會成為市場指標，不過，是次項目落成後不能拆散出售，只能靠長期收租回籠，所以會壓住中標財團大筆資金，相當考驗發展商的回本工夫和現金流，亦是項目低價批出的原因之一。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓指出，商業項目去年成交量極低，所以市場對今次洗衣街估值差距甚大；另一方面中標財團需要投入超過百億元的建築成本和利息支出，加上2023至2024年的甲廈供應預算有約700萬平方呎，發展商亦要考慮項目日後出租率，促使以

低價競投。

梁沛泓表示，雖然上月中荃灣寶豐路住宅地以「好價」售出，但項目是中小型住宅。而今次屬大型商業項目，發展商只能靠長線收租回籠資金，明顯見到市場對住宅地和商業地取態不同。下個財政年度有三幅商業用地，尤其金鐘廊項目金額最大。就今次項目低價開標，相信金鐘廊地價預測亦要下調。

郭炳聯：對港前景投信心一票

新地主席兼董事總經理郭炳聯昨回應指，非常高興投得旺角洗衣街商業項目，是次投地是集團對香港前景投下信心一票。他說，項目樓面達152萬平方呎，樓高達320米，將打造成為九龍區全新地標和商業零售中心，亦是繼集團環球貿易廣場(ICC)後，全九龍第二最高的地標式商業大廈，並會興建連接旗下旺角東站新世紀廣場MOKO的行人通道，發揮協同效應。連同新世紀廣場的120萬平方呎樓面，兩個項目合共提供超過270萬平方呎商業樓面，將成為旺角最大型寫字樓商場組合。

KOKO ROSSO 次輪沽134伙

政府取消口罩令後首個新盤推售反應理想，會德豐地產旗下藍田KOKO ROSSO，累收6,638票，昨晚7時進行次輪銷售160伙，大批準買家約一小時前經已排隊等候登記，令售樓處所在的尖沙咀港威大廈第2座大堂出現人龍，龍尾更延伸至海港城商場門外。消息指，截至昨晚11時售出134伙。短短六日該盤售出282伙。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，次輪銷售受上車客及年輕買家歡迎，預計出席率超過九成，短期內公布第三輪銷售安排，價錢將會有約一成調整空間。

NOVO LAND 2B 收逾8000票

另一邊廂，新地(0016)旗下屯門NOVO LAND第2B期於周六(4日)發售首輪352伙，今晚截票。新地代理總經理陳漢麟表示，該盤截至前晚累收逾8,000票，超額逾21倍，當中大手客及三房戶的A組佔20%，內地客入票數目亦比1期多，昨日起至3月11日將於屯門V City商場進行路演。

其他上車盤亦部署出擊。星星集團(1560)主席及首席執行官陳文輝表示，元朗雨後計劃下周公布首張價單，將不少於67伙。

長實(1113)與新地合作的屯門飛揚第2期部署月內推售。長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，該盤有機會下周上載售樓書，很大機會本月內開售，相信大部分單位受惠新稅階。



■KOKO ROSSO的準買家擠滿售樓處門外，反應熱烈。

上月樓宇登記宗數升三成半

2月份整體樓宇買賣登記量，升至近期新高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，上月整體樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)錄5,969宗，總值438.96億元，較1月的4,427宗及324.95億元，分別上升34.8%及35.1%。宗數為2022年6月6,290宗後的八個月新高，金額為2022年8月916億元後的六個月新高。整體買賣連升兩個月，並重上接近6,000宗水平。

黃又稱，上述數字主要反映今年1月期間內地與香港恢復通關，市場氣氛轉旺，買家提早於新春前入市，帶動整體交投向上。新春後季節性旺市持續，上月初美國進一步放緩加息步伐，政府下調從價印花稅等消息，有利樓市發展，估計3月份登記數字有望逼近7,000宗。

二手私人住宅方面，2月份錄3,302宗，總值261.9億元，較1月的2,454宗及230.7億元，分別上升34.6%及13.5%。宗數為2022年5月4,304宗後的九個月新高，金額為去年6月276.3億元後的八個月新高，顯示1月份新春前二手交投明顯轉趨活躍。新春過後，樓價回升，二手市況明顯升溫，預期3月份二手登記可以重上4,000宗水平。

後口罩時期的啟示

學研致用



我最記得在2020年初，外科口罩一度被炒高至350元一盒，因而昨日除下口罩一時竟若有所失。曾經，香港單日確診數字在五位數橫行，醫療體系瀕臨癱瘓，快速檢測劑80元一套。總結這三年，我歸納出幾個金句，時刻告誡自己，也和讀者分享。

金句一：變幻原是永恒

踏入後疫情新常態之後的「後口罩時期」，疫情變成風土病，確診者不用接受強制隔離，口罩也不必佩戴。有人馬上放飛自我，有人為穩陣暫時觀望，請勿互相指責。大家應以從容心態去應對變與不

變，這是疫情教會我們的重要道理。

金句二：常存感恩之心

與看不見的病魔作戰，地球上被帶走了不少人。生者振作奮發，不但要感謝一眾勞苦功高的抗疫前線醫護和義工，運輸供港物資的眾多司機亦是無名英雄，還有「國家隊」的支援，這些都證明全城一條心、民有所呼，國家有所應的重要事實。今日我們能脫罩呼吸，前述人士功不可沒。面對不可名狀的疫情，任何人都或會感到恐懼，能伸手無私施援的人，他們心中有愛，也有責任心。

金句三：常存憂患意識

黃冠麟

學研社成員、文化工作者

安而不忘危則事必成。人類生來具有憂患意識，但過度安逸或習慣於日常感官刺激，會令我們變得麻木。新冠疫情無疑是對全球人類的一次重大警鐘，告知人類作為命運共同體的一員，各族之間要謀求平等尊重，與地球同生共贏。地球大，人類小，運轉之中各種天災人禍必會發生。我們要進一步認識地球法則，常存憂患意識，這不是消極悲觀，而是時刻居安思危，以策萬全。

望着手上這些口罩盒子，長嘆世事多變。既然今日不知明天事，大家都要珍惜光陰，保持昂揚向上。