

# 柯士甸站項目補地價117億

## 即日招標 24日截標 料入場費2.6億

### 急急上馬

總投資額達200億元的港鐵(00066)柯士甸站豪宅「地王」，隨着補地價有眉目即急急上馬，即日招標並於本月24日截標，市場消息指項目已批出補地價117.07億元，每呎樓面地價約9146元，屬合理水平，雖然港鐵表明可以分擔三分之一地價，表面上以攤分風險為餌，惟招標條款列明，入標者必須於標書內就支付全數補地價，以及由港鐵補貼地價提交兩個方案，由港鐵自選其一，另消息指稱，項目入場費2.6億元。

### 港

鐵發言人表示，柯士甸站即日招標，並於24日截標，港鐵可以分擔三分之一地價。港鐵於樓市低潮時會沿用將軍澳日出康城1期領都及大圍車公廟站項目，以提升項目號召力。

### 每呎樓面地價約9146元

據消息人士透露，柯士甸站已獲批出補地價117.07億元，每呎樓面地價約9146元，入場費2.6億元。港鐵今次要求入標標團必須於一份標書內提交兩個方案，包括(一)由發展商支付全數補地價方案；以及(二)由港鐵承擔三分之一補價的方案，並由港鐵二選一，港鐵一定選擇對本身有利的方案，雖然表面上以減輕發展商負擔降低風險作餌，但無實際幫助，毫無吸引力可言。

會德豐地產(00049)常務董事黃光耀表示，集團對柯士甸站項目有興趣，將會積極研究，惟獨資與否需視乎招標條款而定。

被問到將軍澳地皮拍賣在即，與柯士甸站截標僅相距兩日，會否分散發展商注意力，他認為將軍澳地皮屬中小型住宅，柯士甸站則屬豪宅項目，兩地價值存在差異，不會構成直接競爭，相信各有捧場客。他又認為，隨着樓市反彈向好，發展商對土地需求殷切，故建議政府加快土地供應，以滿足市場需求。

### 預料提供約1200個單位

新地(00016)旗下新地代理執行董事雷霆表示，柯士甸站C、D地盤位於優質地段，集團一定會提交標書。

南豐董事總經理蔡宏興說，集團對該項目興趣濃厚，會傾向入標。

柯士甸站C地盤面積13.6萬方呎，D地盤面積15.9萬方呎，兩個地盤可建總樓面128.2萬方呎，預料可以提供約1200個單位，市傳建築物高限為98米至116米(主水平基準以上)。

港鐵早前為項目邀意向，合共獲得14份意向書，有份遞交意向書的發展商包括長實(00001)、新地、恒地(00012)、新世界發展(00017)、信置(00083)、會德豐地產、富聯國際(00369)、恒隆地產(00101)、嘉里(00683)、南豐發展及九建(00034)等。

### 港鐵柯士甸站豪宅地王將於本月24日截標

### 柯士甸站C及D地盤資料

分項	C地盤	D地盤
地盤面積	13.6萬方呎	15.9萬方呎
總樓面面積	128.2萬方呎	
用途	住宅(計劃可建1200個單位)	
補地價	117.07億元	
每呎樓面地價	9146元	



### 測量師：呎價萬三有利可圖

港鐵柯士甸站「地王」補地價117.07億元，每呎樓面補價9146元，僅屬市場預期下限。不過，有地產界認為，項目補價較鄰近的港景峰平均呎價略高，以「麵粉價」而言，補價金額合理。

測量師表示，若計及「發水」因素，柯士甸站項目補價連建築成本及利息開支，落成後平均呎價逾1.3萬元便有利可圖。

綜觀九龍站一帶屋苑呎價，以鄰近的港景峰呎價最低為低水，屋苑近期平均呎價約8683元，成交呎價由7876

元至13226元，視乎樓層及景觀而定。

位於柯士甸道1號的擎天半島，最近平均呎價為11014元，成交呎價介乎9785至14045元。至於九龍站指標豪宅凱旋門近期平均呎價達15670元，呎價由12147至25758元不等。

地產代理稱，受柯士甸站地王效應刺激，九龍站上月已錄約100宗成交，較去年十二月份急升逾20%，區內大部分業主更伺機加價3至5%。

# 縉城峰市價搶客呎造1.1萬

西環寶雅山貼市價開賣奏效，兩日售80%價量兼備，接力變速上陣的嘉里建設(00683)西營盤縉城峰一於照辦煮碗依市價搶客，第2座率先打頭陣，首批24伙平均呎價11006元(建築面積)，647萬元入場，周六先到先得，發展商形容開價驚喜，稍後加推勢加價，預料該座有10%升幅，預計488伙沽清可套現逾50億元。縉城峰市價開賣消息，即時刺激區內二手反價5至10%，交投頓告放緩。

### 周六出擊入場費647萬

籌備開賣多時的縉城峰終有突破性發展，寶雅山熱賣，發展商嘉里乘旺勢加速縉城峰開賣步伐，昨日更派發價單，嘉里發展執行董事朱葉培表示，縉城峰周六先推第2座打頭陣，首批24伙分布11至19樓，單位面積623至1181方呎，訂價647萬至14129萬元，呎價10180至11964元，建築面積平均呎價11006元。

朱葉培未有透露縉城峰訂價參考對象，但形容該盤開價驚喜，旨在以推廣價作號召，揚言樓盤與日後落成的西鐵線西營盤站咫尺之隔，物業價值具備升值潛力，睇好樓盤表現，預料單計第2座有約10%上升空間，稍後加推勢必加價，同時預告低層單位呎價低於1萬元機會渺茫，揚言第2座244伙會不遺餘力盡賣，有信心物業有價有量，1座會保留稍後時段或農曆年後推。

至於供應罕有僅得72伙的484方呎1房單位，以及26個分布48至50樓的特色戶，屬縉城峰的王牌武器，朱葉培明言傾向壓軸出場，而1房單位最低消費必超過500萬元；至於26個特色戶，其中20個48及49樓的特高樓底單位，以及50樓4個向山特色戶，意向呎價超過2萬元，另2個50樓頂層連天台及泳池，面積達3000方呎的巨無霸，意向呎價逾3萬元，朱葉培稱該批特色戶將以買家出價形式洽購，已先後接獲眾多查詢。

展望今年樓市表現，朱葉培認為目前供應依然緊張，加上市民供樓負擔低於40%兼息口低於2厘，需求仍然存在，預料未來樓市發展趨向健康，即使內地收緊銀根，對港樓市僅屬心理影響，況且內地買家入市比例僅佔10%，實際影響輕微，預料整體樓價有5%至10%上升空間。

寶雅山貼市價開賣招徠買家，更有炒家狼狽即加20%放盤，縉城峰沿用寶雅山「食糊」伎倆，市價開賣首批單位，個別業主提升叫價5至10%。

### 寶雅山二手盤提價20%

中原地產香港仔及海怡區助理營業董事劉文勝表示，縉城峰開售在即，區內部分業主抱觀望態度，亦有個別業主略為提高二手放盤叫價5至10%。早前寶雅山銷售反應熱烈，並採逐次加價策略奏效，累售近90%單位，並錄得二手放盤

**縉城峰位置示意圖**

皇后大道西、第一街、第二街、第三街、東邊街、正街

**西環及堅尼地城二手屋苑呎價**

樓盤	呎價(元)
泓都	7300元
綠意居	5900至6200元
域多利道60號	6200至6500元
傲翔灣畔	1萬至1.4萬元

### ▲朱葉培(左)及嘉里市務總經理吳美珊合作推售縉城峰

，叫價較一手購入價高10至20%，如中層A單位，面積972方呎，現時二手叫價973萬元，呎價10010元。另1伙高層970平方呎單位亦正以1225萬元叫價放售，較一手購入價加300萬元，每呎叫價12629元。

劉文勝稱，受新盤影響，區內二手客源被分薄，買家焦點暫時落在縉城峰上，至於二手放盤業主，亦見期望一手能帶動區內樓價，故抱觀望態度，令二手交投出現放緩。

## 嘉里今年售樓料套逾百億

屬不多產分子的嘉里建設(00683)，經過多年播種，今年將踏入賣樓豐收期，單計獨資發展的3個樓盤，年內除主攻西營盤縉城峰外，尚有荃灣縉庭山以及Belgravia貨尾，涉及689伙套現75億元，若連同與新地(00016)合作的鴨脷洲南灣，套現金額將逾100億元。

嘉里建設執行董事朱葉培表示，第一季集中火藥力谷縉城峰，料488伙可套現55億元；至於去年開賣成績理想的縉庭山，目前尚餘約190個貨尾，計劃最快四月重推，尚餘全層高層單位，料平均呎價約達6000元，料售罄可套現15億元，項目現正趕搭現樓示範單位。

至於去年分拆出售的南灣豪宅Belgravia，尚餘11個貨尾，面積2300及2700方呎，呎價約近3萬元，預計10伙可套現超過10億元，單計集團獨資的3個樓盤，今年套現金額可達75億元，屬近5年的新高，可說集團的賣樓豐收期。

至於與新地等合資的鴨脷洲南灣，嘉里佔項目35%股權，初步按新地代理執行董事雷霆早前稱項目市值180億元，嘉里應佔60多億，預嘉里今年售樓金額可逾100億元。

### 內地買家佔豪宅市場18%

內地客在港置業首選仍鍾情豪宅，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，內地買家高度集中於本港豪宅市場，佔比例達18.1%，按年大升6.9个百分点；反觀內地客佔整體住宅比例只有5.6%。

黃良昇認為，雖然內地客在港入市比例漸增，但並非整體樓價上升的主因，而內地買家減少入市，亦不會打亂本港樓市。不過，在豪宅市場層面，內地買家因素卻日益重要。

綜觀全年，逾1200萬元的豪宅買賣登記中，內地買家佔18.1%，較二〇〇八年的11.2%大幅跳升6.9个百分点。

他並且認為，由於二〇〇八年九月發生金融海嘯，香港整體樓價急挫近30%，豪宅跌價更達40至50%，吸引大量內地買家趁低吸納，形成一個分水嶺。

事實上，內地買家購買本港豪宅的比例按年穩步上升，二〇〇四年佔4.3%，二〇〇五年佔6%，二〇〇六年為8.3%，直至二〇〇七年已達9.2%。

整體私人住宅買賣中，內地買家比例同樣按年穩步上升，但比例仍然偏低，由二〇〇四年迄今，有關比例由2.5%遞增至去年5.6%。



### 皇九中層單位售5277萬

美聯商業助理營業董事陳麗屏表示，商廈投資者廖偉麟購入皇后大道中九號15樓11室，面積約3202方呎，單位坐擁部分海景，呎價約16480元，成交金額約5277萬元。

據悉，早前廖氏以及紀惠集團以歷史新高呎價2.28萬元沽出金鐘遠東金融中心43樓單位，由於廖氏對甲級商廈市場前景具信心，尤其皇后大道中九號屬於中環區罕有可供出售的甲級商廈，盤源一向珍罕，而上述單位呎價較金鐘區更為低水，潛力可望高一線，因此以換貨形式購入。

### 縉城峰資料

地址	西營盤第一街8號
座數	2座
樓高	50層(住宅佔36層)
單位數目	488個
面積	分層496至1186方呎
特色戶	共26個分布48至50樓，面積由1412至2996方呎
間隔	1房至3房(連套房)及多用途房
預計入伙日期	預料5至6月可取滿意紙，最遲9月入伙

### 縉城峰2座個別單位售價

單位	建築面積(方呎)	訂價(元)	建築面積呎價(元)	實用面積呎價(元)
11E	623	647.0萬	10385	14158
11G	748	761.5萬	10180	13820
12B	751	818.2萬	10895	14769
12D	1088	1156.8萬	10632	14442
15A	1181	1361.8萬	11531	15635
15C	1036	1168.0萬	11274	15328
19A	1181	1412.9萬	11964	16222
19C	1036	1211.9萬	11698	15904