

# 義德道呂價萬八 超底價55%

# 華懋破嘉里好夢 16.3億奪新地王

18

►義德道1號一  
口價敗於嘉里的華  
懋，今次復仇成功  
，吳崇武（左）稱  
地皮可透過剪裁  
避開1號的遮擋

九龍  
新地王成交

昨日拍賣的義德道3及5號地皮，華懋復仇成功，力挫上次對手兼大熱門嘉里地產（00683），以較底價高近55%的16.3億元投得，每呎樓面地價17976元貴絕九龍，比嘉里兩個月前以每呎16542元投得的1號地皮更高出8%，華懋擬在該地建48伙住宅，總投資額約20億元，落成後每呎可以賣2.2萬元以上。

本報記者 梁穎賢 林惠芳

地價高處未算高，九龍區在4個月內4度誕生地王！

義德道3及5號地皮昨日拍賣，屬市區罕有豪宅地皮，一衆地常客如長實（00001）、信置（00083）、會德豐集團（00020）、華懋等均有捧場，兩月前投得毗鄰1號地皮的嘉里被視為大熱，自然成為座上客，但與1號當日比較，場面明顯較冷清，連逢賣地必到的「擁躉」新世界發展（00017）也缺席，未知是勝算不大不如不投，還是迴避到場抗議的美孚新邨居民。

## 華懋雪義德道一號之恥

拍賣官開出底價10.53億元，每口價加2000萬元，地皮共吸引5個財團競投，除華懋及嘉里外，信置及大昌地產（00088）亦有加入戰團，但無論競投財團或氣氛皆比1號差一截。競投初段氣氛一般，拍賣官分別於13.2億元及13.4億元先後兩度降每口價至500萬元刺激出價，華懋及嘉里登時有反應，隨即上演「華嘉大戰」，過程激烈出價爭手，由13.4億元開始叫價達59口，卒由志在必得的華懋以16.3億元力壓嘉里，報回上次投義德道1號的一戰之仇，地皮成交價較底價高近55%，每呎樓面地價17976元貴絕九龍，令九龍區4個月4度誕地王。

華懋近年於拍賣場上相當積極，幾乎每地必投，可惜每次卻飲恨而回，今次發威投得觀地兼向嘉里復仇成功，喜上眉梢的華懋售樓部經理吳崇武稱，上址屬九龍塘罕有地皮，每呎樓面地價雖較預算貴約1000元，溢價投地但仍覺值得。被問到會否考慮與嘉里建設合作發展，他表示不排除會研究。至於地皮投資額約20億元，構思建12層高共48伙，未定1座或分2座，預計落成後呎價可賣2.2萬元，如果賣2.2萬元已有可觀利潤。

他又坦言，未有計劃與1號地皮業主嘉里磋商合併發展，明言與嘉里份屬友好，加上地皮規模較大，可透過剪裁避開1號的遮擋。吳崇武更為旗下樓盤的業主定心丸，開賣中的樓盤如九龍城御、豪門，不會因高地價而加價。

被問及對施政報告的期望，吳認同之前「吹風」的先租後買等輔助夾心階層以及增加土地供應政策。

## 13年內動用百億取地

華懋於13年之前由55.5億元投得淺水灣地皮開始，至今動用近100億元購得6幅住宅地皮，其中淺水灣The Lily丟空10年後轉為服務式住宅，而九龍城豪門及御·豪門，於樓市低迷期以超低價投得，目前每呎造價平均超過7000元，為集團帶來可觀利潤，至於青發里及寶湖道地皮，則在興建當中。

未能投得上址一統義德道天下，嘉里代理執行董事朱葉培坦言失望，義德道1號規模亦相當，無意與華懋合作。

身兼拍賣官的地政總署副署長羅思善表示，地皮共吸引5個財團競標，來回74口叫價，並以16.3億元成交感滿意，反映市場對地皮興趣強烈，但不同意過早降低每口叫價，間接推高地價的猜測。

羅強調政府可透過其他途徑增加樓宇供應，包括從市建局及港鐵（00066）入手，至於賣地結果會否影響施政報告的房屋政策，羅不作評論。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國估計，上址主打發展分層單位，有可能提供3至4幢獨立屋，扣除發水，料售價每方呎約2.3萬至2.4萬元，以景觀缺乏的豪宅而言，於該區屬高水平。

## 庫房賣地收370億超標8.6%

施政報告公布前夕，九龍塘義德道3及5號用地以天價賣出，再為庫房進帳16.3億元，令本財政年度迄今，政府賣地收入累計已達370.34億元，超出政府原定的目標8.6%。

本財政年度第8次土地拍賣昨日結束，在樓市熾熱氣氛下，多幅地王於本財年誕生，令政府賣地收入水漲船高，單計何文田佛光街及山頂歌信山道兩幅百億地王，已經為庫房進帳213億元。未計補地價收益，政府本財年賣地收入已達370.34億元，較目標341億元多出8.6%。

## 九龍歷年6大地王

日期	地皮	成交價	呎價	項目
07年5月	屯門青發里地皮	7.8億元	3,271元	計劃興建18間洋房及6幢6層住宅
07年3月	大埔寶湖道地皮	5.7億元	3,131元	計劃興建2幢住宅（基座設商場及地舖）
04年6月	九龍城沙浦道地皮	10.1億元	2,961元	御·豪門
02年9月	九龍城沙浦道地皮	2.9億元	1,299元	豪門1期
97年8月	淺水灣道129號	55.5億元	1.63萬元	The Lily



佛光街地皮

## 九龍歷年6大地王

拍賣日期	地皮	買家	可建樓面	成交價	樓面呎價
12/10/10	義德道3及5號	華懋	9萬方呎	16.30億元	17,976元
31/08/10	義德道1號	嘉里	7.7萬方呎	12.85億元	16,587元
08/06/10	佛光街	新地	86.9萬方呎	109.00億元	12,540元
17/08/10	亞皆老街204號	長實	39.40萬方呎	41.00億元	10,399元
28/11/06	廣播道1號	信置	19.6萬方呎	19.40億元	9,868元
17/08/10	紅磡灣地皮	長實	36.57萬方呎	35.10億元	9,579元

►義德道1號、3號及5號外觀

## 平抑樓價事倍功半

### 短評

本報記者 林惠芳  
華懋投得義德道3及5號地皮資料  
地皮面積 30,225方呎  
地積比率 3倍  
可建總樓面 90,676方呎  
地皮底價 10.53億元  
每呎樓面底價 11,613元  
成交價 16.3億元  
每呎樓面地價 17,976元  
高底價 55%

為平抑樓價，平息民怨，政府自今年來積極增加土地供應，希望能增加樓宇供應讓市場冷靜下來。惟在環球經濟影響之下，低利率、資金氾濫及人民幣趨升等各種因素驅使，樓盤銷售依然暢旺，發展商對後市自然信心爆棚，不惜以高價搶地，導致「麵粉」價「愈壓愈高」，事情發展與政府意願背道而馳。

今年來樓市炒風熾熱，無論是市區還是新界；也不論是分層、排屋，還是獨立的別墅物業都賣個火熱。除住宅外，商業樓宇租金亦在上升，買賣價再創出新高，商廈也在醞釀新一輪泡沫。

這裡頭，除了有內地投資者的身影之外，還有更多的本港實力投資者和用家。為此，雖然政府主動推出土地拍賣，在審批勾地申請也明顯鬆手，惟這都未能成功壓抑熾熱的樓價，原因是發展商對後市看好，不惜高價搶地，多幅地王今年成功誕生，二手樓價借勢跟風炒上。

事實上，本港經濟被上一次的負資產問題困擾了相當一段時間，好不容易才復元過來。我們不希望樓價再一次狂升，也不希望樓價再一次狂跌。但在大環境壓力下，政府的出招可謂事倍功半。惟幸本港金融管理當局早已對物業採行嚴格標準的管理，本港發生由物業跌價而出現金融危機的機會大減，這是不幸中的萬幸。為穩定樓價，政府加快供應更多適用土地是為上計。

## 九龍塘業主加價5至10%

九龍塘再有新地王誕生，令區內業主愈趨心雄。地產代理指，九龍塘區業主見賣地成績理想，紛紛借勢調高叫價，加幅由5至10%不等，美聯物業九龍區董事何銘培預期，九龍塘區樓價年底前仍有5至8%升幅。

美聯物業九龍又一村高級營業經理蕭偉祥說，九龍塘業主見賣地績佳，紛紛加價，加幅5至10%，有買家早已看好賣地成績，故在賣地之前偷步入市。又一村達之苑C室，面積約533方呎，獲用家於賣地前一天以418萬元購入，呎價約7842元。同時，又一村花明別墅C室連天台，面積約

909方呎，則以880萬元易手，呎價約9888元，屬市價。

本月截至12日，九龍塘5個指標屋苑暫錄約12宗買賣，較上月同期增加1.4倍，反映不少買家看好賣地成績，偷步入市。當中，又一居本月暫錄5宗買賣，按月增加1.5倍，平均呎價8323元，按月增加5.9%。畢架山一號本月暫錄2宗成交，平均呎價17912元，上月同期則零成交。

展望後市，何銘培表示，賣地成績反映發展商看好後市，料短期內有部分業主會加價或封盤，預期至年底前，該區二手樓價仍有5至8%升幅。

## 「相信政府不會重藥治樓市」

政府推出穩定樓市措施屬好事，集團不會因此加快推盤步伐。

南豐地產董事總經理蔡宏興表示，地皮競投激烈反映發展商對後市充滿信心，不擔心政府再因高地價而落重藥調控樓市。蔡重申無意調減旗下樓盤價格。科技大學工商管理學院經濟系教授雷鴻鳴認為，新施政報告重點應該針對住宅市場，相信暫時不會落重藥打擊豪宅市場。

長實執行董事吳佳慶表示，不擔心施政報告會落重藥打擊樓市，倘若

## 廣播道1號呎價料逾2萬

義德道3及5號登地王寶座，區內新盤身價勢必水漲船高，信置（00083）已申請預售的廣播道1號，市傳最快年底或明年首季登場，意向呎價逾2萬元。

市場消息盛傳，賣地效應，區內新盤身價再升，其中最受益的屬信置廣播道1號豪宅，該盤月前已申請預

售，建有120個單位，平均面積1500方呎以上，現上址呎價已達1.8萬元，料呎價勢必突破2萬元。

另外，香港興業（00480）的書院道8號，可以現樓買，呎價料同逾2萬元。

至於永泰亞洲的懿薈尚餘15個層單位，意向呎價2萬至2.5萬元。

大公報

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao

網址：<http://www.takungpao.com>

2010年10月

13 星期三

庚寅年九月初六日

今日出紙四疊十張

零售每份六元

督印·承印

大公報（香港）有限公司

地址：香港健康東街39號樹達大廈2座3樓

電話總機：25757181 - 7

採訪部：28311741 傳真：28345104

廣告部：28310522 傳真：28381171

發行部：25733194 傳真：25729929

郵政編碼：4197001186668

第38461號

今日出紙四疊十張

零售每份六元

中國忠旺

全球領先的交通運輸工業鋁型材研發製造商

產品應用於交通運輸、機械裝備製造及其它行業

忠旺得獎工業鋁材

追求卓越 引領未來

責任編輯：邱家華

美術編輯：劉國光