

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

第38461號

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號柯達大廈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

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

忠旺特種工業鋁材

追求卓越 引領未來

責任編輯：邱家華

美術編輯：劉國光

義德道呎價萬八 超底價55%

華懋破嘉里好夢

16.3億奪新地王



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

地價高處末算高，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，一衆賣地常客如長實（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，連隨上演「華嘉大戰」，過程激烈出價爽手，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，今次發威投得靚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1.9萬元，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買家派定心丸，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。

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%

華懋97年至今買地表

| 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           |

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幢住宅地皮，其中淺水灣The Lily丟空10年後終轉作服務式住宅，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無失望，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嘉敬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%。

平抑樓價事倍功半

本報記者 林惠芳

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、資金氾濫及人民幣升值等各種因素驅使，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。惟幸本港金融管理局早已對物業按揭有嚴格標準的管理，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。又一村連之苑C室，面積約533方呎，獲用於家於賣地前一天以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890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」

施政報告今日出爐，儘管樓價升勢難阻，但地產界普遍預期，政府不會「落重藥」打擊樓市。

嘉里發展執行董事朱葉培說，雖然九龍區再創新地王，但不擔心施政報告會有打擊樓市措施，原因是政府在民生及商業發展上會取得平衡，他又相信政府會繼續增加土地供應。

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學系教授雷鼎鳴認為，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。

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，其中最受惠的屬信置廣播道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。

至於永泰亞洲的懿蒼尚餘15個高層單位，意向呎價2萬至2.5萬元。