

# 22標書攻油塘海景商住地

## 恢復土地招標四年以來九龍區最旺

海景有價，地皮受追捧市場，繼馬鞍山海景地後，油塘海景商住地又被一眾發展商圍搶，政府昨日接獲22家財團以獨資或合資方式入標逐鹿，彼此均眾口一詞聲稱此是難得一見市區臨海地，出價會較為進取。

大公報記者 林志光

該幅地皮發展規模不大，但前方便是鯉魚門海景，將來又不會有填海工程，未來海景應有保證，故發展商入標意欲相當強勁，不單在區內有已有地皮、或有發展項目的發展商如長實(00001)、會德豐地產、麗新發展(00488)、泛海國際(00129)、及香港小輪(00050)等，紛以獨資，或夥其他發展商組財團入標，近年賣地場新貴的內房如萬科置業或個別資產管理基金也有參與其中，令地皮成自2011年恢復土地招標以來，九龍區最旺場的一幅地皮。

### 億京夥泛海入標競投

嘉華地產發展總經理尹紫薇稱，公眾停車場所需建築費，已計入發展成本之內，不會影響競投意欲。至於面對越來越多內地發展商加入競爭，她認為未來還有不少土地供應，發展商仍有不少機會。英皇國際高級項目主任李卓敏稱，該地有海景及近港鐵站，具地利之優，而且涉資又適合公司發展。

億京發展項目發展經理黎裕宗表示，此乃市區少見的海景地皮，交通方便，故今次聯同在區內曾有發展的泛海國際，合作入標競投。對近年中小型以至內地發展商參與投地越趨活躍，他認為此會令市場更健康發展，免被只得大發展商所壟斷。

### 內房參與不會搶高價

萬科置業(香港)業務部助理董事林力山表示，此地是市區海景地，有一定吸引力，將發展中小型住宅為主，大單位佔部分。至於麗展高級副總裁潘銳民也稱，今次公司是跟一家合作夥伴，以各佔50%權益合組財團競投此地。他個人不認同中資地產商參與，會搶高地皮價值，因發展商會就每幅土地的獨有性質來決定出價。

佳明集團主席(01271)陳孔明表示，旗下佳盛建築為西營盤維港峰承建商，集團承包不少豪宅項目的建築工程，包括港島南深灣九號等。目前集團主力經營建築及數據中心業務，冀集團業務更多元化發展，遂多次參與入標競投政府土地，包括住宅及商業地皮，昨早獨資入標競投鯉魚門地皮。

### 區內二手呎價9000元起

此地面積約3.49萬方呎，總可建樓面31.39萬方呎。發展商最少興建345個住宅單位，另提供一個公眾停車場，以容納最少240個私家車位、10個輕型貨車位，及13個電車車位。

業界人士指出，由於所涉公眾停車場樓面計入總樓面之內，令可作出售或出租的商住樓面減少，對該地價值有影響，而且此地應會興建兩座住宅，依據地盤地形，兩座住宅應前後分布，加上限量關係，實難所有單位皆可望海景。因此在估值上也有較大偏差，以現時該區的三座單幢住宅物業，包括鯉灣天下、Ocean One及嘉賢居，二手實用呎價約9000至13000元不等作參考，該地的每呎樓面地價由4500至5500元不等。

### 西半山天匯1.2億沽一伙

另邊廂，中西半山豪宅交投轉旺，市傳恒地(00012)西半山天匯剛以折實價1.2億元沽一伙。市場消息盛傳，天匯中層A室面積2476方呎，價單售價近1.47億元，以折實價約1.2億元沽，呎價4.8萬元，唯有關成交紀錄冊仍未顯示，一切以發展商公布為準。

嘉華國際宣布，深灣9號2座33及35樓A室，昨以1.01億元售出，單位實用面積2306方呎，連453方呎平台，買家同時以優惠價100萬元購入兩個車位。早前盛傳該單位買家為謝霆鋒及王菲。該盤目前尚餘3伙頂層複式。



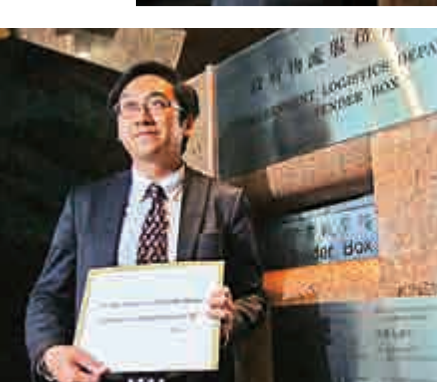
▼油塘鯉魚門海景地皮，接獲大大小小財團共22家參與競投，為地皮成自2011年恢復土地招標以來，九龍區最旺場的一幅地皮

大公報記者 林志光攝



▶億京黎裕宗表示，聯同在區內曾有發展的泛海國際，合作入標競投

大公報記者 林志光攝



▶萬科林力山表示，油塘市區海景地，有一定吸引力

大公報記者 林志光攝

油塘地皮資料	
地點	油塘鯉魚門徑與崇信街交界
地段	油塘內地段42號
用途	商住
地盤面積	34,875方呎
地積比率	9倍
可建樓面	313,878方呎
市場估值	14至17億元
每呎樓面地價	4,500至5,500元
入標者	新地，長實，新世界，南豐，會德豐地產，英皇財團，億京發展夥泛海，麗展財團，信置，華置，莊士中國，萬科置業，羅氏地產，嘉華，宏安裕旭日集團，九建，金朝陽，香港小輪，佳明集團，嘉理資產管理等共22家

# 葵涌中小型工業地招標

政府針對本地對工業用地需求有回升趨勢，先推出葵涌一幅中小型工業地皮於昨日開始正式招標，以測試市場反應，市場估計，其價值約2.3至2.8億元不等。該地將在明年二月六日截標。

該幅位於勝耀街、永基路與葵福路交界，乃政府基於近年市場對工業物業需求有所上升，而部分工業界人士亦反映有意在港搞一些高增值工業，卻因不少工廠不是過於殘舊，便是樓面過少，又敵不過發展商高價收購工廠改為商業或住宅出售的攻勢。因此，政府才在放棄推工廠約14年後，才嘗試推出此幅地皮，以測試市場真正反應。

此地只限作工業或貨倉用途，但不得作儲存危險物品條例第二章所列之危險品。而所謂工業用途，則包括一般工業；倉庫及附屬辦公室；直接支援工業營運的辦公室；資訊科技及電訊業；研究所、設計及發展中心；實驗室、檢查及測試中心；影音錄製室；媒體設計及媒體製作；洗衣、乾洗、剪裁或貨物修理

工場；汽車修理工場、驗車中心或車輛測試中心；貨物裝卸及貨運設施；可循環再造物料回收中心及可容許用途的任何組合。而有關於附屬或支援辦公室的面積，不得超出落成物業可用面積的30%。

此地佔地約1.36萬方呎，總可建樓面約12.93萬方呎，業界指出，因地皮不大規則，扣除不可發展部分，將來每層樓面不逾一萬方呎。而且，現時市場對工廠真正的需求仍待考證，所以，相信發展商不會進取出價。反而，如能以低價投得，將來如需求不高，還可透過現行申請容忍費，臨時改變物業，再為物業增值，所以，估計此地成交價約2.3至2.8億元之間，即每呎樓面地價約1800至2200元。

另合和實業(00054)雖然將灣仔合和中心二期的外觀由之前建議的風翼型，還原最初的三叉型，但其改變堅尼地道的行車出入及行人過路等道路安排依然維持，故中華汽車顏氏家族繼續提出反對意見，認為會影響項目對面，該家族祖屋大宅的重建。



▲太古城今月不足半個月已開二十一張單，極度暢旺

## 太古城放租盤不足百伙

買家旋風式掃貨，抽乾樓市寒暑表鱗魚涌太古城，有入無出下放租盤首度跌穿100個，屬屋苑歷史新低，經紀稱「入行以來未見過」。中原地產太古城東山副副區域營業經理趙鴻運指出，太古城用家市主導，幾乎有入無出，假設每月成交40至60單，但放回市場可能不足一半，成交快過放盤，放盤步伐跟不上，幾乎是負放盤量，租盤近乎乾塘，放盤量首度跌穿100個，直言「入行咁耐未見過，應是歷史新低」。放租盤荒，業主更心雄企硬不肯減租。

如新近該行租出的太古城鄺陽閣極高層C室，實用489方呎，建築585平方呎，兩房望開揚山景，連觀裝及全屋家電。業主放租不足2周，以2.3萬元租出，實呎47元，創翠湖台同類單位新高租金。

趙鴻運指出，本月租務其實不算太旺，保持一貫租賃，不過業主知放盤少，不肯讓步，直接推升租金，目前平均實用呎租約40元。買賣則太旺，本月以來連開21單，較上月同12宗狂增75%。資料顯示，該21單成交，其中9單為連租約成交。

美聯首席高級營業經理吳肇基指，太古城銀星閣高層G室，實用719方呎，建築815方呎，昨以1008萬元連租約買入，實呎1.4萬元。毗鄰太古城的康怡花園相對下本月成交失色。中原康怡康安街分行副區域營業經理楊文傑表示，康怡花園本月成交清一色套3房戶，包括J座低層10室，實用835方呎，建築962方呎，望平台內園。業主放盤僅一周，極速以1130萬元賣出，實呎13533元。業主2011年3月以799萬元買入，三年帳面獲利331萬元，單位升值41%。



位，由張敬軒(左二)到維港峰參觀示範單位，及張炳強親自招呼

## 喜韻兩日收530票超額六倍

五盤爭票牙較戰，房協長沙灣喜韻一面倒大勝，市場消息指出，該盤昨日再收近250票，兩日累積530票，超額六倍；另英皇國際(00163)旗下巴西維港峰示範單位，連日來星光熠熠，歌星張敬軒撐場。

五盤過招前夕先來拉票牙較戰，房協再傳佳訊。市場消息指出，喜盈向隅客幾乎全數直過喜韻，昨日再有近250張票自動轉帳，造就該盤兩日收530票，相對首批75伙，超額六倍，凍資7950萬元。根據房協上次推售喜盈的手法，最快可於下周一加推。

## 維港峰抽籤日期改至下周二

港島單幢鉅額矚目，連日來星光熠熠的英皇新盤維港峰示範單位，份屬英皇集團的歌星張敬軒探班，獲英皇集團主席楊受成、集團企業行政主任楊政龍與英皇國際執行董事張炳強親自招呼。而昨午較早時段，張炳強的業界好友又撐場，包括有恒地(00012)營業(二)部總經理韓家輝、Lanson Place執行董事李簡鳳玲、中國海外地產董事總經理游偉光以及該項目的承建商佳明集團(01271)主席兼執行董事陳孔明等。

張炳強表示，維港峰修訂銷售安排，決定將抽籤日期由下周一(15日)改至下周二(16日)進行，示範單位開放至今已錄逾5000人次參觀，消息稱該盤收票約40票。另為鼓勵代理，引入比賽獎金制，各代理行將於該盤下周二(16日)開售當日分組比賽，促成最大交易金額的代理行，可獲額外1%佣金、而促成最大金額單位成交獲額外1%佣金，另每組別促成最多成交宗數的代理行再獲100萬獎金。

另港島兩單位盤同時收票，恒地鴨洲灣南至昨晚七時，同收約40票，以周日發售的30伙計算，已超額，今日截止登記認購。示範單位開放至今錄約4000參觀人次。而投資者盧華家族的西營盤AVA128收約30票；至於華懋九龍城金，御門則收近10票。

## CCL報131.61點再創新高

樓價升勢無改，破頂破到麻木。反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報131.61點又創新高，連續三周累升1.55%；CCL中小型首度升穿130點，報130.67點創歷史新高，按周上升0.88%，兩指數同於五周內四次破頂，「佔中」後第一輪升市循環完整呈現。細價樓狂升帶挈業主賺到笑，天水圍嘉湖山莊景湖居剛以358萬元沽，持貨五年狂賺近兩倍或238萬元。

祥益地產高級營業經理蕭嘉偉指出，景湖居7座低層D室，實用547方呎，建築704方呎，剛以358萬元沽，實呎6545元。業主2009年以120萬元買入，持貨五年狂賺近兩倍。另該期5座中層B室，實用630方呎，建築811方呎，剛以423萬元易手，買家見低水即撲入市。業主2012年買入價248萬元，兩年仍賺175萬元或71%。

# 東熹苑129個車位沽清套逾億

投資者拆售符灣東熹苑車位，縱在一片反對聲中，仍不敵市場需求及車位投資者的「追求」，所推出的129個私家車位及電車車位，均悉數沽出，套現約逾一億元。該商場及停車場當初買入價值7290萬元，今次拆售，投資者不但已回本，還賺出近3000萬元兼「免費」獲贈商場樓面。

領匯(00823)今年初開始，為求「賺快錢」及將一些價值不高的商場脫手，先後兩度以招標方式出售旗下多個商場，其中工商炒手林子峰及有關人士便覓準時機，斥資逾23億元向領匯先後購入六個商場連停車場，再參破當中地契及買賣合約中的漏洞

，於月初終決定安排東熹苑停車場車位，以抽籤方式拆售，以測試市場及領匯反應。

雖然即時意來該屋業業主及車場使用者反對，並有意研究如何作反擊。但停車位昨日正式拆售時，私家車位平均定價約80至90萬元，仍吸引大批用家及車位投資者瘋搶，據知，有個別投資者更斥資800萬元購入10個車位。而整批私家車位除傷殘車位僅60萬外，其他定價由74萬元至120萬元不等，電車車位則劃一為8萬元。

林子峰強調，該屋苑地契上未設停車場銷售限制條款，香港亦是自由經濟市場，故是按照市場實

際需求而出售車位。且安排上亦先顧及屋苑住客及已租用該停車場人士為先，他們可優先認購車位外，原先租客也可以優惠價購入車位作自用。而所有買家都可獲贈律師費及釐印費，和首年四厘租金回報保證。拆售後所得收益，部分會用作改善商場設施及其他改建或加建工程等等用途。

負責今次拆售的中原工商舖，其商舖部高級區域營業董事黃東雄表示，有關銷售之前接獲380票認購登記，超額近兩倍，當中約六成買家是該屋苑的租客和住客，車位悉數售罄套現超過一億元。

林子峰稱，早前購入領匯的商場及停車場，經實地視察環境及評估後，認為發現多個商場及停車場項目未能全面發揮效能，決定重新部署，將原先有意用作長線收租的停車場車位分階段推售。

林及相關人士除東熹苑外，還購入藍田興田邨、香港仔華貴邨、將軍澳翠林邨、上水天平邨及屯門兆麟苑共六個商場連停車場，今次東熹苑拆售成功，相信加快其拆售其他停車場的步伐，下一個或便是興田邨停車場。

此外，美聯商業營業董事甘廣然表示，尖東加連威老道98號新東海商業中心錄得兩宗成交，分別為三樓07室，面積約1147方呎，成交價約1353萬元，呎價約1.18萬元；和七樓11至11A室，面積約1081方呎，成交價約1178萬元，呎價約1.09萬元。兩宗均是連租約出售，現時呎租各約32元和30元。單位原業主帳面各賺約206萬元及216萬元。另該行助理營業董事李鎮麟稱，旺角登打士廣場一個高層單位，面積約575方呎，業主意向月租約1.15萬元，折算平均呎租約20元。



▲東熹苑逾百車位定價七十多萬至一百二十萬元，仍能成功沽清