

# 20財團爭石硤尾豪宅地 中信參與

九龍區多年未有低密度豪宅供應，發展商對該幅佔地逾10萬方呎的石硤尾龍翔道自不輕易放過，此地昨日截標，便有多達20家財團入標爭奪，連已久違政府賣地場十多年的中信股份（00267），也透過旗下中信泰富地產，入標爭奪此地。

## 低密度豪宅地四年一遇

政府為應對市場龐大的置業需求，近年不斷加大土地供應，不過，市區地卻已「買少見少」，低密度豪宅地更是難得。政府在九龍區，自2011年推出又一村低密度豪宅地後，至今才有另一幅發展地積比率僅約一倍的低密度地出售，是近四年來首幅，在目前樓市高溫未退下，自不吸引大批發展商蜂擁入標。

昨日入標者幾乎涵蓋全港各路發展商，不單大仔沙如長實（00001）、新地（00016）、恒地（00012）、新世界（00017）及會德豐地產等均獨資競投，部分有實力的中型發展商如華人置業（00127）、麗新發展（00488）、大昌集團（00088）、遠東發展（00035）等也欲獨吞該地；連中信也難抵該地魅力，今次也罕有以旗下子公司中信泰富地產現身入標。

遠展地產發展部總經理朱寶林表示，此地適合發展低密度住宅，屬市區觀地，「出價唔進

取都攞唔到」。英皇國際企業行政主任楊政龍稱，市區觀地買少見少，今次是夥世茂房地產（00813）主席許榮茂所持的世茂國際合資競投。

大昌執行董事李永修指出，龍翔道地皮難得擁有開揚景觀的市區豪宅地，公司出價會很進取。他認為即使政府再度出招調控樓價仍升勢不止的樓市，然只產生短暫影響，只有繼續增加土地供應才可解決問題。

## 中信98年之後淡出樓市

曾於97年前活躍本港地產市場的中信股份（前稱中信泰富），其代表作莫如跟太古合作發展又一村及又一城，及1995年投得金鐘添馬艦商業地皮（即現時的中信大廈）；在1998年初與長和系合作投得尖沙咀廣東道商住地（即現時港景峯）後，便開始淡出地產市場，2000年後更幾乎絕跡於政府賣地場，僅在2005年九鐵欲招標深水埗南昌站上蓋發展時，才見其遞交發展意向書的蹤影。

過去一段時間，中信經歷2008年炒樓外匯一役，元氣大傷，又不斷出售資產，最重要交易包括於2011年以逾60億元出售又一城所持一半權益、和於2013年以39億元出售鯽魚涌大昌行商業中心，兩項物業均售予太古地產（01972）。現公司在港的物業發展，主要是將位於何文

石硤尾龍翔道地皮資料	
地點	石硤尾龍翔道
地段	新九龍內地段6532號
用途	住宅（丙類）
地盤面積(方呎)	114,550
地積比率(倍)	1.016
可建樓面(方呎)	11,6380&
估值(億元)	12至16
樓面地價(元／方呎)	10,000至14,000
入標者	新地，長實，新世界，會德豐地產，恒地，信置，嘉里，大昌地產，中信泰富地產，麗新遠展，華置，羅氏地產，永泰地產百利保夥富豪，英皇夥世茂國際，莊士中國夥鴻福集團等共20家

田嘉道理道123號，即前身為樓齡逾50年的嘉陵大廈，重建為四座七層高另加地庫的住宅大廈，提供70至80伙面積約2000至4000方呎單位。



▲遠展地產朱寶林直言，石硤尾龍翔道適合發展低密度住宅，屬市區觀地，「出價唔進取都攞唔到」



◀華人置業代表指公司獨資投龍翔道地皮

# 康山癲賣755萬蟬聯居屋王

## 公司客付雙辣稅吸南豐新邨涉資687萬

全城私樓爭崩頭，買家惟有將價就貨購居屋，帶挈居屋成交「一間貴過一間」。「居屋王」鯽魚涌康山花園一伙三房單位，獲上車客以755萬元癲價買入，比舊紀錄搶貴5%，蟬聯全港居屋王寶座。除了上車客外，公司客也十分亢奮，同區南豐新邨一伙391方呎單位，罕錄公司客入市，連雙辣稅涉資687萬元，實呎達1.75萬元，創歷史新高，媲美康怡花園。

大公報記者 林惠芳

二手居屋嚴重缺盤，今年來價格迭創高位。長城物業董事梁國烽透露，一名上車客於一個月前開始物色鯽魚涌區大型屋苑，惟在搶貨潮下，樓價一直飆升，買家「迫唔切」價，近日物色康山花園後，有感單位間隔合適，附設優質裝修，遂拍板買入八座低層B室，實用592方呎，建築717方呎，自由市場成交價755萬元，打破了去年同屋苑五座低層C室錄得的719萬元紀錄，登上全港居屋王寶座，折合實用呎價為12753元。

### 南豐新邨實呎成本破頂

與此同時，公司客也加入盲搶戰，同區南豐新邨錄買家印花稅（BSD）出台後、首宗公司客入市個案。美聯物業營業經理張略欣透露，南豐新邨三座中高層F室，實用391方呎，建築474方呎，享山景，連租約獲買家以公司名義買入，成交價568萬元，折合實呎14527元，已屬屋苑次高，因買家以公司名義入市，須額外支付雙辣稅（BSD及DSO）共119.28萬元，即樓價連稅總額共687.28萬元，實呎成本跳至17577元破盡紀錄，媲美同區康怡花園。

據了解，買家透過空殼公司買入物業，有感港島區細單位供應有限，所以購入作長線收租用途，以單位現時租金1.52萬元計，回報約2.6厘。原業主於1996年以約230萬元購入上述物業，帳面獲利約338萬元。同時，中原地產區域營業經理袁廣達透露，南豐新邨細三房單位破頂，單位為七座高層D室，實用516方呎，建築627方呎，望東南康怡會所景，以705萬元獲用家購入，實呎13663元，創同類單位新高。

此外，鯽魚涌太古港海天花園富天閣低層F室，實用792方呎，建築907方呎，以1493萬元賣出，實呎達18851元，創屋苑分層呎價歷史新高。

### 維景一房沽578萬冠全區

二手細單位也癲價不絕，將軍澳維景灣畔一房戶剛以578萬元沽出，銀碼比區內新盤天晉及Parkside的一房戶還要高，貴絕將軍澳一房單位。美聯物業助理聯席董事劉家豪說，維景灣畔13座頂層單位，實用463方呎，建築608方呎，屬一房間隔，獲上車客以578萬元承接，創區內一房單位成交價新高，甚至比個別兩房單位還要貴。

荃灣愉景新城經歷九七暴市後，隨著「蟹貨」陸續鬆綁，二手價格愈造愈高。美聯物業首席高級營業經理梁仲維透露，愉景新城七座高層B室，實用485方呎，建築610方呎，以約550萬元沽出，不但創屋苑兩房造價新高，折合實呎達11340元，比上月高位再漲2%，破盡屋苑歷史紀錄。



▼「居屋王」鯽魚涌康山花園三房單位，獲上車客以755萬元買入

## CCL升1.73% 30周最勁

癲價日有，樓價高企難落。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），扭轉上周跌勢，按周升1.73%，升幅為30周最勁，造就CCL首度升穿136點，最新報136.35點又創新高，料再有半成升幅，下個目標直指143點。

### CCL首度升穿136點水平

樓價升勢逼人，上周稍為回氣的CCL小休後再發力上衝，最新報136.35點創歷史新高之餘，是首度升穿136點水平，按周升1.73%，升幅30周最大。有關指數升勢未餘，下個目標是143點，升幅約半成。至於中原城市大型屋苑領先指數（CCL\_Mass）報138.01點，創歷史新高，按周升2.22%，升幅143周最大。

港島CCL\_Mass最新報145.36點，創歷史新高，按周升3.01%，升幅30周最大。九龍CCL\_Mass報137.82點，創歷史新高，按周升4.10%，升幅212周最大。市區樓價之前持續在高位反覆徘徊，本周開始發力向上，追回落後新界樓價的升幅。

新界細價樓升勢向市區擴散。新界西CCL\_Mass最新報120.97點，連續三周創歷史新高，按周升0.34%，連升三周共達3.92%。新界東CCL\_Mass報138.99點，連續3周創歷史新高後回軟，按周跌0.73%，結束升勢之前三周連升3.53%。

### 十大屋苑睇樓量微升1.7%

中小型CCL首度升穿134點，報135.81點創歷史新高，按周升1.93%，升幅106周最大，下個目標是141點，升幅約半成。大型CCL報135.45點，為歷史次高，按周升0.69%。該指數連續八周在134點至136

點之間徘徊，指數正在累積上升力量。

睇樓量方面，中原十大屋苑睇樓量於本周錄得595組周末預約睇樓，較上周微升1.7%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，樓市表現持續造好，一、二手成交活躍，近期多個國家相繼減息放水，利好本地樓市，新近內地人行亦調低存款準備金率，預計將為市場帶來更多資金，本地樓市將進一步受惠。買家看好後市，積極睇樓，帶動二手睇樓量節節上升，當中於九龍及新界區中細價樓集中地，睇樓及成交量尤其活躍。陳永傑續表示，距農曆新年只有10餘日，買家陸續準備過年，攞入市，預計下周二二手成交氣氛將明顯放緩。

## 海怡九年狂賺逾千萬

樓價升勢驚人，港島藍籌鴨脷洲海怡半島相連戶剛以約1680萬元易手，持貨九年狂賺逾千萬，單位勁升兩倍。

中原地產海怡西翼第二分行首席分區營業經理盧鏡豪表示，海怡半島本月暫錄得5宗成交，屋苑成交量平穩，成交價錢屢創新高。其中19座高層AB室相連戶，實用面積1165方呎，建築1473方呎，已打通成相連單位，屬屋苑中極罕有放盤，剛以約1680萬元成交易手，平均實呎14421元。同類兩房連多用途房單位市值約760萬元，但是次相連單位成交平均每個單位價值約840萬元，間接自動升值11%。原業主於2005年和2006年合共以548萬元買入單位，持貨九年多，帳面獲利1132萬元，單位升值超過兩倍。

然而，有指市場反應一般，為免花時間覓合適租客，業主有意將舖位繼續租予太子珠寶。馬亞木昨日表示，若太子珠寶決定續租，每月租金可大幅下調20萬元至100萬元，減幅達16.6%。此外，近年商場拆售成風，投資者向領匯買入物業後拆售更獲利甚豐。被問到去年五月以近4.39億元向領匯投得的葵涌葵興商場，馬亞木表示，現階段無意把該商場拆售，他早前已斥資把商場翻新，現時出租率已達100%，每月租金收入比之前增加10多萬元，認為長線收租比較合適。

## 壹號九龍山頂傳劈價30%救亡

卓能集團（00131）苦等八年的荃灣壹號九龍山頂（右圖）一期前日開賣慘遇滑鐵盧，卓能執行副主席趙式芝才剛表明不減價不封盤，言猶在耳，昨日即時暫停銷售兼部署劈價，市場瘋傳該盤劈價30%至35%救亡，新價單今日出爐，最快可於下周三（11日）發售。

壹號九龍山頂一期前日首度開賣30伙，惟最終無人捧場下慘至零成交，趙式芝當日表明不減價不封盤，但廿四小時後即轉軌，昨於一手住宅物業銷售資訊網顯示樓盤即日起暫停銷售，入夜後市場再瘋傳樓盤將狂劈價促銷，市傳劈幅高達30%至35%，呎價劈至一萬元起步，其中二樓D室將由原價2019萬元減至1413.3萬元，呎價由原先1.5萬元減至1.05萬元，減幅30%，同時會加入五伙新單位，篩走五伙舊貨，並新增六個月成交期以圖力挽狂瀾。

市場又流傳該盤的全新銷售安排，首批未發市的30伙安排下周二（10日）重售，惟若然今日才公布新價單，最快要下周三（11日）才能發售。上述只屬傳聞，一切以發展商及一手資訊網公布為準。趙式芝對於劈價及劈幅傳聞未有否認，但在價單公布不方便透露太多，新價單今日發布便一目了然，強調價錢「好吸引」。

恒地（00012）西營盤盤後峯則加價，昨日上載新價單，加推14伙，部分單位加價約2至5%，其中三伙安排下周二（10日）發售。另恒地夥金朝陽（00878）的銅鑼灣舊瑞即日沽三伙，其中兩伙為三房及一伙為兩房戶，包括七樓B室554方呎，連244方呎平台，售1294.27萬元，呎價23362元；項目累售24伙，佔可售單位（33伙）逾70%。

信置（00083）觀塘觀月，樺峯39樓B室，剛以3347.63萬元售出，實用1309方呎，呎價25574元創觀塘新高。至於九建堅尼地城加多近山昨次輪開賣，發展商指一名投資者斥逾3300萬元買入46樓B及E室兩伙，面積346及730方呎，成交價1087.5萬及2216.4萬元，呎價31431及30362元。

## 葵涌工業地接11標書

政府14年以來首推葵涌工業地招標，市場反應熱烈，除大眾熟知的發展商外，亦吸引投資基金及實業家族爭逐，因此收到11份標書，反應好過去年底招標的同區商業地皮。

該幅位處葵涌勝耀街，永基路與葵福路三條街交界、毗鄰是信興中心的工業地，是政府應近年工業界的要求，希望政府能提供一些工業用地興建廠房，方便他們將部分工業工序甚至將業務回流本港發展，政府便在本年度先以此幅規模不大的地皮，測試市場反應。昨日地皮截標，即獲市場正面回應，除「常客」如新地（00016）、信置（00083）及億京發展等發展商外，以銷售電飯煲馳名的信興集團，及專注大中華金融物業投資的嘉理資產管理旗下嘉理地產（香港）亦加入爭地行列。政府共收到11份標書，較之去年底由漢國置業投得的同區健全街商業地更好，該地只有10家發展商入標。

信興集團代表陳先生指出，今次競投此地，純因公司持有毗鄰工廠，如成功投得此地，可合併發展。

億京發展顧問楊柏軒表示，該地適合高科技、物流、貨倉等用途，市場正缺乏此類供應。佳明集團則欲投此地作數據中心之用。

嘉理地產（香港）項目發展董事總經理林建國認為，現時工業地的供應很少，政府實有需要多增此類土地供應，因現時物流及貨倉等用地需求極殷。該公司之前也曾參與競爭油塘商住地皮，不過，不敵九龍建業（00034）。

有業界認為，今次工業地的招標反應理想，政府應在工業用途檢討報告內，多預留一些工業用地，以滿足業界需求，不要只專注提供住宅及商業用地。此地佔地約1.36萬方呎，將來建成的工廠，總樓面不足13萬方呎，而每層樓面應少於一萬方呎，在工廈而言，只屬中型發展規模。



◀「小巴大王」馬亞木持有的羅素街地舖，計劃大幅減租留客

內地客消費模式改變，珠寶鐘表等奢侈品首當其衝，全球最貴租的羅素街亦要放下身段，減租求存。由「小巴大王」馬亞木持有的羅素街地舖，現租客太子珠寶下月租約屆滿，擬放棄續租，馬亞木表明，將會減租20萬元，以100萬元挽留租客。

據了解，現由太子珠寶以每月120萬元租用的羅素街60號地下B號舖，面積約1000方呎，租約將於下月屆滿，有指太子珠寶計劃放棄續租，業主馬亞木早前把該舖推出預租，每月意向租金約130萬元，比舊租只輕微上調8.3%。

## 馬亞木羅素街舖減租16%留客