

# 馬鞍山地呎價6500元新高

## 買家中信擡17年之癢 15億投得超估值二成

近年浴火重生的中信股份（00267）（前稱中信泰富），今年初完成集團重組大計後，即欲在本港地產市場再度大展拳腳，為免早前失手於九龍地王事件重演，今次以超最高估值近兩成，每呎樓面地價逾6500元，創出馬鞍山地價新高姿態，殺退18名競爭者，奪回馬鞍山中密度住宅地。此亦是中信相隔約17年後，再次投得政府土地。

大公報記者 林志光

曾積極投身本港房地產市場的中信，自97亞洲金融風暴後便漸淡出舞台。又或受炒樓外匯及集團重組關係，過去本港地產市場黃金十年歲月中，也鮮見其露面。直至今年初九龍龍翔道地皮標售，才再見其重出江湖，不過卻敗在嘉里建設（00683）手上。上周截標的落禾沙里住宅地，應是其出山後第二擊。

### 殺退18名競爭者

地政總署昨公布，有達19家財團競投的落禾沙里地皮，由中信旗下尚凱控股有限公司，以接近14.69億元投得。

中信今次成功奪地，成交呎價較市場預計每呎約5500元，高出逾18%，且是馬鞍山區歷來最高地價。因爲該地貼近西沙路，發展商必須進行降低交通噪音工程，令建築成本增加，業界預計，該項目的總投資高達26至30億元，即每呎約1.2至1.3萬元，即項目單位將來的每呎售價要達1.5萬元，才有較合理利潤。

此地附近的屋苑，帝琴灣現時的實用面積呎價約8000元至1萬元；而既有二手市場、亦有一手單位在售的迎海，二手呎價約1.2萬元，一手呎價則約1.4萬元，因此，後市未來數年要繼續向好，該項目才能賺錢。

在去年開始重組前，中信股份原稱中信泰富，是活躍本港市場的大型國企之一，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）；而在97金融風暴後，98年初仍與長和系合作，投得尖沙咀廣東道商住地（即現時港景峯）。之後便漸失影響，僅在2005年曾遞交深水埗南昌站上蓋發展的發展意向書。

### 集團擬重建兩商廈

中信2008年炒樓外匯一役，令集團重傷後，便不斷出售資產，最重要交易包括於2011年以逾60億元出售又



近年馬鞍山住宅地成交資料

日期	地點	每呎樓面地價	發展商
13/5/2015	落禾沙里	6,502元	中信股份
10/12/2014	耀沙路	5,517元	俊和及中城建
13/8/2014	恒光街	3,719元	宏安及錦華
25/6/2014	馬錦街	3,515元	宏安及錦華
25/3/2014	白石	4,241元	新地
7/11/2012	彩沙街	5,160元	長實

▲中信股份以創出馬鞍山地價新高姿態奪地

九龍灣及馬鞍山兩地資料		
九龍灣偉業街，常怡道及祥業街交界	地點	馬鞍山落禾沙里
新九龍內地段6313號	地段	沙田市地段605號
商業	用途	住宅（丙類）
40,849方呎	地盤面積	6,2754方呎
12倍	地積比率	3.6倍
490,193方呎	可建樓面	225,915方呎
30.3888億元	成交價	14.6889億元
6,199元	每呎樓面地價	6,502元
新地，長實，恒地，新世界，會德豐地產，信置，麗展財團，中信股份，羅氏地產，越秀地產，嘉華，恒地，羅氏地產，華置，永泰地產等共13家	入標者	新地，長實，恒地，新世界，會德豐地產，信置，麗展財團，中信股份，羅氏地產，越秀地產，嘉華，恒地，羅氏地產，華置，永泰地產等共13家
億京發展夥信置及資策財團	買家	中信股份

## 億京財團逾30億投得九龍灣商地

中信股份（00267）同樣有入標競逐的九龍灣商業地，今次則不敵區內老手所組財團，由億京發展牽頭的財團，以近每呎樓面地價近6200元，略高預計約3.3%摘下地皮。財團再投資近20億元，興建甲級商廈。

因為第二核心商業區的概念，東九龍商業地已成各發展商必爭之戰場，年初領匯（00823）夥南豐更一舉以創東九龍商業地地價，投得興建偉業街地皮。上周截標的附近九龍灣商業地，位置雖稍遜於偉業街地，規模又較細，也吸引13家財團爭逐。地政總署公布，該地終由億京牽頭財團旗下明宏有限公司，以近30.39億元投得。

該財團由億京、信置（00083）及資本策略（

00497）合組，其中億京及信置皆曾在東九龍發展多幢商廈或工廈，資策則是炒賣商廈的能手，因此今次合作出擊，成功打敗如新地（00016）、會德豐地產、恒地（00012）及長和（00001）等區內大孖沙，所以中信股份未能連下兩城，亦似理所當然。此地每呎樓面地價較領匯地皮約6630元，低約6.5%。

億京發展顧問顧柏軒表示，今次地價略低於領匯所持的興建偉業街地，財團將興建甲級商廈，附有少量商舖，預計總投資近50億元。由於該項目有合作夥伴，將來落成商廈也應會出售套現。另信置方面指出，是次合作，公司佔有項目30%權益，億京發展及資策則各佔權益40%及30%；另億京將擔任項目經理。

## 旺角中心呎售2.3萬貴絕九龍

本港寫字樓租金持續反彈，帶挈商廈呎價亦止跌回升，個別供應緊絀的商廈細單位更升破頂。消息指出，旺角中心一個高層單位剛以呎價23134元易手，創九龍區商廈呎價新高。

市場消息指，旺角中心一期1611室，單位面積670方呎，現時由眼科視力中心租用，單位剛以呎價23134元易手，成交價約1550萬元，呎價創九龍區寫



▲銅鑼灣怡和街有藥房舖大幅減租至78萬元

字樓新高。地產界人士指，旺角中心不乏醫務診所及視光中心租用，醫療服務集中，所以不乏投資者或用家願以較高價承租。

反觀，零售市道持續放緩，核心區舖位陸續減租求客，其中銅鑼灣怡和街一個藥房地舖，面積約350方呎，今年初叫租100萬元惟乏人問津，業主新近把叫租大削20%，以78萬元放租，比舊租金88萬元低出11%。

中原（工商舖）商舖部副營業董事梁偉傑表示，銅鑼灣怡和街二至六號地下二號舖，面積約350方呎，舖位鄰近港鐵站出口、正對崇光百貨，人流暢旺，現以每月約78萬元招租，意向呎租約2200元，該舖位於今年初曾以月租約100萬元推出市場，惟查詢稀少，業主現把意向價下調至78萬元。資料顯示，該舖於2013年起由御藥房以每月約88萬元承租，租期至今年六月，按現時意向租金計算，比舊租金下調達11%。

此外，怡和街二至六號地下五號舖連閣樓及一樓，總面積約5000方呎，正月租約120萬元招租，物業原租客為電訊公司。據悉，業主於去年十月曾以160萬元放租，近期擴大議價空間，意向租金於半年內下調約25%。

### 銅鑼灣藥房舖劈租20%求客

中原（工商舖）商舖部副營業董事梁偉傑表示，銅鑼灣怡和街二至六號地下二號舖，面積約350方呎，舖位鄰近港鐵站出口、正對崇光百貨，人流暢旺，現以每月約78萬元招租，意向呎租約2200元，該舖位於今年初曾以月租約100萬元推出市場，惟查詢稀少，業主現把意向價下調至78萬元。資料顯示，該舖於2013年起由御藥房以每月約88萬元承租，租期至今年六月，按現時意向租金計算，比舊租金下調達11%。

此外，怡和街二至六號地下五號舖連閣樓及一樓，總面積約5000方呎，正月租約120萬元招租，物業原租客為電訊公司。據悉，業主於去年十月曾以160萬元放租，近期擴大議價空間，意向租金於半年內下調約25%。

### 安寧呎價升穿萬元破紀錄

樓市破頂此起彼落，將軍澳居屋安寧花園首度晉身「萬元戶」，實用呎價達10452元破紀錄；同區東港城呎售12382元亦創新高。樓市升勢蔓延至換樓群，鯉魚涌康怡花園細三房已賣逾千萬元，造價1110萬元創屋苑紀錄。

中原地產分行經理柯勇表示，安寧花園呎價首次升穿一萬元，為五座高層H室，實用431方呎，建築510方呎，兩房間隔，剛以自由市場價450.48萬元易手，實呎達10452元創新高。據了解，買家購入單位自住，原業主持貨四年帳面勁賺217.48萬元。而利嘉閣地產分行經理劉浩勤表示，將軍澳東港城六座高層F室，實用466方呎，建築592方呎，兩房間隔，以577萬元沽出，實呎12382元，比今年三月份最高紀錄11987元再升3.3%，創屋苑新高。

鑽石山帝峰豪苑亦搶至破頂。富誠地產營業董事林栢榮表示，帝峰豪苑高層E室，實用497方呎，建築668方呎以610萬元成交，實呎達12274元創新高。換樓客亦陸續高價搶貨，中原地產高級資深分區營業經理楊文傑透露，康怡花園單日連錄三宗買賣，其中B座高層12室，實用710方呎，建築902方呎，放盤僅兩天，即獲同區用家以1110萬元承接，為屋苑細三房造價首次升穿千萬元，實呎15634元。



新地（00016）投資逾32億元打造、料北角最具規模的前北角邨商場項目，正式命名北角匯（Harbour North），項目合共120至130個舖位，意向呎租60至300元，現有約100商戶有意承租，料首年租金收入約1.7億元，商場將以本地居民作主力客群。

新地於2012年及2013年分別以69.1億元及27.22億元投得的前北角邨綜合發展項目，其商場部分命名北角匯，當中樓高四層的住宅基座商場，佔14.6萬方呎；而樓高五層的酒店商場則佔7.4萬方呎，商場總樓面共22萬方呎，提供120至130個舖位，店舖面積由150至1.4萬方呎。

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，商場提供臨海地舖涉8000方呎，預計率先於2017年第二季落成，至於餘下部分則預計於2018年首季竣工。項目為北角區罕有的大型全新商場，意向呎租60至300元，雖然比同區租金略高，但已接獲100個商戶表示有興趣承租，預料首年每呎營業額約800至1000元，首年租金收入約1.7億元（未計分成）。

商場會以區內居民為主要目標，料佔70至80%，其餘對象包括區內商廈上班族、外區訪客及環球旅客。為貼近消費者需求，該商場商戶組合主攻食肆及服飾，各佔約30%；美容化妝品佔15%；生活用品及超市則佔10%；鐘表珠寶只佔5%。她又提到，商場內面積最大的舖位將預留予超級市場。

被問到「一周一行」對零售的衝擊，鍾秀蓮表示，有關措施帶來的影響有待觀察，但承認核心街舖及個別零售行業確實受到影響。對於近期消費市道疲弱，她認為只是傳統季節性因素，而新地旗下商場生意額仍錄增長，例如剛過去的「五一」長假期及母親節，生意額仍按年升10至12%，反映本港居民及國際旅客的消費力不容忽視，而旗下商場今年續租租金則錄10至20%升幅。

## 跑馬地服務式住宅呎租83元起

新世界（00017）旗下跑馬地桂芳街服務式住宅命名Eight Kwai Fong，總共156伙可於今年八月啓用，月租2.65萬元起。

Eight Kwai Fong料可於今年八月正式啓用，樓高31層，提供156個連傢俱的服務式住宅單位，包括52個開放式單位及104個一房單位，建築面積分別320方呎及535方呎，項目坐落於桂芳街，毗鄰商業及時尚購物區。Eight Kwai Fong靈活租期最短為一個月，月租由2.65萬元起，租金包括水電費、政府稅項及租金、保安及維修服務。

## 傲形首批50伙高開40%

細戶當道，發展商出力開高價。恒地（00012）紅磡傲形首批50伙平均呎價21557元，折實19453元，較其擬力吸向隅客的喜點貴40%，折實最低消費約380萬元，集團於昨晚已發出銷售安排，安排下周三截票並於翌日發售。

### 天匯45樓買家證實星洲客

迷你單位備受捧場，主打開放式及一房戶的喜點大賣，發展商對蚊型戶承認力信心爆棚，接力開高價。傲形昨黃昏上載首張價單，涉及50伙，價單售價由421.9萬至597萬元，面積由212至282方呎，為開放式及一房單位，實用呎價由19577至23821元，平均呎價21557元，總值逾2.53億元。發展商提供即供付款減6%、另完成交易後提供4%作印花稅回贈，以及18個月管理費，以每呎約4.7元計，每伙管理費等同樓價不足1%。

折實6%即供折扣後，平均呎價減至20264元，再扣4%稅務回贈，折實平均呎價19453元，較早前開賣的喜點平均呎價約1.3至1.5萬元，以及同區二手如帝庭豪園、翔龍灣以及傲雲峰一般1.3至1.4萬元貴40%。而入场費最低為三樓B室，面積212方呎，折實價約380萬元。消息稱今日開始接受認購登記。該盤樓書於上周五上架，照例跟足樓書七日及價單三日，最快可於周日發售。

另邊廂，亞洲樓王買家曝光！恒地早前以實呎近9.3萬元賣出的西半山天匯45樓（又稱68樓）A室複式戶，土地註冊處資料顯示，單位以兆鴻有限公司購入，公司董事為Wang Shuang（王爽），持新加坡護照，報住大角咀凱帆軒。買家以公司名買入須食雙辣稅高



▲大埔逸瓏灣II售出頂層天池特色單位，售價及呎價均創同類新高