

中資單日180億掃兩幢甲廈

恒大125億購美國萬通大廈締售價呎價雙紀錄

內地股災後，內地資金正全方位再進攻本港物業市場，除富豪不斷掃超級豪宅外，大型內地企業又狂掙錢掃全幢甲級商廈，昨日單日便達成兩單世紀大「刁」，總值超過180億元，其中恒大地產(03333)購入華人置業(00127)位於灣仔總部的美國萬通大廈，更刷新本港商廈的成交價及呎價雙紀錄，分別達125億元及逾3.6萬方呎；而中國人壽(2628)斥58.5億元購入的紅磡商廈(見另文)，造價亦是九龍及新界區新高。大公報記者 林志光

華置及恒大昨日同時發通告公布，華置同意出售及恒大同意購入Pioneer Time全部已發行股本。

呎價36187元創新紀錄

Pioneer Time則持有位於灣仔告士打道38號及謝斐道25號的美國萬通大廈，有關交易的總代價為125億元。恒大於正式成交時，連同定金共支付總代價的40%，即50億元，之後再分六年支付餘款，每年為12.5億元。華置則可後租回現有作總部之用的樓層及相關車位。該商廈的成交價，創本港單一商廈的歷史紀錄，每呎樓面價亦約36187元，一舉搶去今年初中環皇后大道中九號33樓全層以成交呎價約3.5萬元的王者寶座。以其截至去年底年底收入1.71億元計，租金回報不足1.4厘。該商廈於今年九月三十日之未經審核資產淨值為100.439億元。華置預計從今次交易中，可錄得收益約15.294億元。

華置持貨28年帳面賺123億

美國萬通大廈前身是海軍大廈，於1985年落成，華置於1987年9月斥資約1.6億元向置地購入後改名為愛美高大廈，約10年前才以美國萬通大廈作命名。而就是次交易的金額而言，華置由購入價的1.6億元至沽出的125億元，可謂淨袋123.4億元。該物業佔地約2.3萬方呎，總樓面面積約34.54多萬方呎，樓高26層，約94.85米，另有55個地下車位。現時全部樓面已出租，截至去年底全年的收入約1.71億元。主要租戶有國際汽車公司、保險公司及跨國企業等。

仲量聯行商業部區域董事嚴威程表示，內地大型企業以本港為基地，進軍國際是大趨勢，她們正不斷尋覓商廈或租或買，出價上絕不手軟，既作為公司駐港總部，亦藉此提升公司品牌，故不能單從投資角度看待有關交易。

大型內企對港商廈需求旺

內地大型企業在港扎根，如之前已有農業銀行(01288)於2012年斥資近49億元購入中環商廈作總部，及建設銀行(00939)同年斥資逾25億元購入龍灣商廈等；另民生銀行早前亦以每月近340萬元，租用中環國金二期全層，呎租約140元。而近年本港物業，除中資搶購外，外資基金也覬覦，如早前基匯資本便斥資近73億元購入尖沙咀洲際酒店；新加坡豐樹產業2011年以188億元購入九龍又一城商場，兩者均是本港酒店及商場物業的成交紀錄。



△美國萬通大廈以125億元易手，呎價高達36187元，同為香港商廈新高紀錄

▽One HarbourGate西座(左)以58.5億元售出



香港商廈十大成交紀錄

成交日期	物業	樓面面積(方呎)	成交價(元)	買家
11/2015	灣仔美國萬通大廈	34.54萬	125.00億	恒大地產
11/2015	紅磡One HarbourGate西座商廈及商舖	39.30萬	58.50億	中國人壽
06/2014	觀塘One Bay East東座	51.20萬	54.25億	花旗集團
05/2012	中環中國農業銀行大廈	17.23萬	48.80億	農業銀行
03/2013	觀塘宏利大廈	51.20萬	45.00億	宏利保險
06/2010	上環無限極廣場	39.67萬	41.00億	李錦記家族
12/2013	鯽魚涌大昌行商業中心	38.90萬	39.00億	太古地產、嘉里及榮智健私人公司
11/1996	中環娛樂行	21.11萬	36.40億	希慎興業
11/1996	中環AIA Central之45%樓面	16.47萬	36.30億	AIG
09/2009	中環盈置大廈	26.44萬	36.00億	越南華僑朱立基

國壽連稅63.5億買紅磡甲廈

【大公報訊】記者梁穎賢報導：全幢臨海商廈供應短缺，會德豐地產旗下紅磡One HarbourGate甲級臨海商廈，其中西座商廈及商舖，落實售予中國人壽保險(海外)股份有限公司(「國壽海外」)，雙方已簽訂買賣協議，作價58.5億元，膺九龍區全幢商廈王。中國人壽需要生吞8.5%雙倍印花稅，涉稅高達4.97億元，總成本近63.5億元。

會德豐主席吳宗權及國壽海外副董事長兼總裁劉安林，對成交均感高興，國壽海外購入該廈將用作香港的總部，反映集團對香港市場充滿信心。

會地常務董事黃光耀稱，One HarbourGate待售的東座，亦獲多間財團緊密磋商，隨着西座打開缺口，市場有參考指標，洽購者積極性相應提高，可望於年底或明年初落實成交，揚言該廈呎價必較西座高，但未透露加幅。

按照會地上次出售九龍灣One Bay East兩座商廈紀錄，搶先出售的西座全幢呎價8789元，之後轉手的東座呎價10596元較之高20%，若按此推算，相信同擁無敵海景的One HarbourGate東座，有機會提價兩成，呎價或達1.8萬元。

黃光耀續指出，會地早前以約40億元買入地皮，建築費超過22億元，計及利息等總成本達70億元，每呎建築費約1萬元，估計連東座在內項目市值過百億元，保守估計利潤可達30%。

若連住宅在內，集團售樓套現達88億元，若計及明日開賣的將軍澳CAPRI計，料全年賣樓吸金可達100億元，達年初目標。

One HarbourGate建有東西兩座商廈及商舖，總樓面共67.5萬方呎。國壽今次以破紀錄價買入的西座寫字樓，樓高15層，樓面約35.7萬方呎，商舖樓高兩層，面積約3.6萬方呎。東座商廈樓面25.5萬方呎，商舖則2.5萬方呎。

至於同系正進行重建的九龍灣前九倉電訊廣場，黃表示目前正進行地基工程，總樓面逾60萬方呎，料可於2018至2019年落成，按照集團慣性，物業傾向全幢出售。



▲會德豐主席吳宗權(中)及國壽海外副董事長兼總裁劉安林(左)為達成交易舉行祝酒儀式。旁為黃光耀(右)

美孚賣家求售：「我什麼都應承」

【大公報訊】銀主門快撈價出貨，荔枝角美孚新邨609方呎銀主盤，撈價70萬至628萬元賣出，不但比估價平9.3%，較八月份樓上單位造價更狂瀉近15%，難怪代理廣告以「來吧我什麼都應承！」作號召。見樓價插水，美孚有買家選擇撈訂，料損手達90萬元。

地產代理透露，美孚新邨七期萬事達廣場一號低層B室，實用面積609方呎，建築面積817方呎，早前淪為銀主盤後，委託代理放賣，代理分行張貼廣告以



▲荔枝角美孚新邨有銀主盤以「來吧我什麼都應承！」作號召，最終大平賣

「來吧我什麼都應承！」促銷。

據了解，銀主放盤叫價為699萬元，惟市況逐漸回落，銀主態度不敢強硬，近日有買家大幅還價逾10%，銀主竟答應以628萬元平賣，比大型銀行估價693萬元低水9.4%，折合實用呎價僅10312元。值得留意，樓上的中層B室，今年八月份成交價達735萬元，如今事隔三個月，兩個單位造價已相差達107萬元或14.6%，即使撇開樓層因素，跌勢也非常誇張。

美孚新邨兩房也杯價，香港置業高級區域董事余栢透露，美孚新邨六期恒柏道17號低層C室，原則兩房間隔，實用面積580方呎，建築面積780方呎，九月初放盤叫價680萬元，近日撈價至625萬出售，較同類單位七月份高峰價700萬元，大幅回落10.7%。

有見樓價急轉直下，美孚新邨有買家連大訂也放棄，決心撈訂離場。據地土註冊處資料，美孚新邨百老匯街25號高層A室，實用面積700方呎，建築面積956方呎，今年八月份以743萬元賣出，惟買家支付大訂後，上月底突然「縮沙」撈訂，以成交價10%訂金及代理佣金計算，料買家損手達90萬元。

壽山村道洋房連殼售2.8億

【大公報訊】儘管近期樓市氣氛回軟，但南區傳統豪宅依然有價有市，昨天就傳出大額高價交易。市場盛傳，建生珠寶楊建業持有的壽山村道39號明園洋房，連殼以約2.8億元賣出，倘成交屬實，實呎達9.5萬元創壽山新高。

市場消息盛傳，壽山壽山村道39號明園一幢洋房，實用面積2937方呎，建築面積4258方呎，業主叫價2.8億元，剛透過公司轉售方式以2.8億元一口價賣出，折合實呎高達95335元，預料創壽山呎價新高。

據了解，原業主為建生珠寶鐘表金行董事總經理楊建業，楊氏早於1999年以3300萬元購入上址，持貨16年，倘成交屬實料帳面勁賺2.47億元。

據資料，壽山村道39號明園對上一宗交易，要追溯到2010年，當時C屋以1.35億元易手，實呎約45965元。位於壽山山道罕有海景地段內的明園，洋房共有五幢，物業可眺望深水灣海景及南朗山山景，備受富豪追捧。

寶翠園呎售1.5萬三年新低

【大公報訊】樓市跌瀉蔓延豪宅，西半山指標豪宅寶翠園大杯價，該屋苑一個兩房單位，早前僅賣1000萬元，比銀行估價插水逾20%，折合實呎僅1.5萬元，創屋苑三年新低。

據土地註冊處資料，西半山寶翠園一期三座低層H室，實用面積659方呎，建築面積852方呎，採兩房間隔，上月以1000萬元超平價出售，較大型銀行估價1270萬元低出21.3%，實用呎價只需15175元，創該屋苑2012年以後新低，與元朗及屯門區新晉屋苑個別二手呎價相若。

據區內代理透露，雖然成交單位對上兩層疑是「凶宅」，但沒有理由如此便宜，事關凶宅樓上單位於2013年曾經易手，成交價也要1100萬元，如今相隔數層竟然賣1000萬元，實在令人匪夷所思。他又謂，今次易手的單位並無放盤紀錄，不清楚是否屬內部轉讓，但買賣雙方姓氏不同。資料顯示，原業主於2007年以582萬元入市，今次平賣物業，帳面仍賺418萬元。

青衣瀨源灣亦錄低價個案。利嘉閣助理分區事務經理彭錦添透露，瀨源灣八座中低層F室，實用面積498方呎，建築面積688方呎，開價660萬元，剛撈價至608萬元賣出，低市價約8%，實用呎價12209元。原業主於2009年以325萬元入市，帳面獲利283萬元。

新界區上車盤一浪低於一浪，消息指出，天水圍嘉湖山莊麗湖居七座高層B室，實用面積630方呎，建築面積811方呎，大撈價逾80萬以399.8萬元沽出，比估價450萬元平逾11.5%，折合實呎僅6317元。消息指出，有關交易也是早前七折平買嘉湖的代理所屬公司促成。

政府五港島宿舍減租求客

【大公報訊】私人住宅租金近期受壓回調，政府宿舍亦不能避免，政府剛公布出租的五個港島豪宅區宿舍單位中，部分直接或透過增長免租期而減租求客。

據產業署最新資料顯示，政府推出渣甸山畢拉山道、大坑道135號及山頂文輝道的政府宿舍物業，當中五個單位招租，其中畢拉山道111號有三個單位，放租價雖仍是今年中的水平，但免租期由一個月改為兩個月，變相減價約逾4%。該三個單位分別是12樓K室、17樓J室及15樓B室，實用面積一律為2287方呎，建築面積2750方呎，月租叫價由7.09萬元至7.45萬元不等。

另大坑道135號17樓B室，實用面積2132方呎，建築面積2469方呎，現時月租叫價為7.23萬元，較今年中的7.46萬元，減價約3.1%，免租期同樣由一個月改為兩個月，換言之，該單位直接及間接減租幅度超過7%。

此外，較受歡迎的山頂文輝道2至11號物業，政府今次推出9號12樓25室招租，實用面積2148方呎，建築2551方呎，月租叫價7.34萬元，免租期一個月，與之前租出的單位相若。

峻巒世宙月內硬撼

【大公報訊】記者梁穎賢報導：元朗最激大戰一觸即發，新地(00016)及長實(01113)這對歡喜冤家再短兵相接。新地萬事俱備的元朗沙嘴峻巒1A至1C期取得預售，隨時與月內出擊的長實朗屏站世宙正面交鋒。

元朗供應龐倉未來將激戰連場，兩大過千伙的新盤或將上演今年壓軸惡鬥。區內最大發展項目之一的峻巒，總共逾3000伙，其中第1期1A至1C期共1027伙剛獲批售樓紙，該盤由年初開始籌備開賣，可說是萬事俱備，發展商早前已預告，只要「東風」(售樓紙)到手便連連安排上馬，今日起展開連串攻勢，趕及月內發售，勢必與下周開價的世宙正面硬撼。

峻巒1A至1C期總共1027伙，1A期建有3座共362伙、1B期有5座提供499伙、1C期則有1座提供166伙，間隔多元化，戶型由開放式至3房不等。

新地推新盤之餘亦不忘加優惠清銷旗下貨尾，西營盤Imperial Kennedy新增優惠，提供最高百分稅務補貼及80%(一按及二按)按揭，另兩間以上額外獲2%回贈，三間以上有3%優惠。

今年賣樓已達標的長實，雖無需跑數但促銷世宙亦不容鬆懈，昨日接力推介項目四萬方呎的園林綠化地帶。長實高級營業經理何家欣指出，配合世宙取名

由來，項目四座再各冠以日月星辰排名，第一座命名旭日、第二座取名皓月、第三座配以繁星、第五座定名曉辰。

初步屬意傾向先推一及五座兩座大單邊單位。而設於紅磡置富都會商場的四個示範單位，以兩房及三房作藍圖，照計劃最快下周開價及開放示範單位。

新界西北區新盤大戰效應，屯門龍門二分手層破頂。美聯助理聯席董事梁浩文透露，龍門一座高層B室，實用面積858方呎，套四房間隔，望屯門公園及河景，連車位以1546萬元賣殼，實用呎價達18019元。呎價實絕屯門區二分手層，更拍住山頂十間地下單位呎價，屯門樓山頂價。據資料，業主2012年9月以1340.55萬元一手購入，三年帳面獲利205.45萬元或約15%。

滿名山累收1700票超額四倍

面對元朗區新盤前後夾擊，嘉里(00683)高開同區10%的屯門滿名山，銷情備受考驗。據市場人士指出，該盤至昨日票收近1700票，超額四倍，收票略放慢。

相反反開兩成的會地將軍澳CAPRI，反應持續熱烈，市場消息指票收近3400票，超額逾十倍，今日



▲何家欣稱世宙傾向先推第一及第五座

截票。九建(00034)旗下香港仔登峰，南岸兩日累過百票，超額1倍；同系堅尼地城加多近山，將一按成數由目前的90%下調至80%。另該盤沽出一伙特色戶，為50樓A室，面積1049方呎，成交價3465.4萬元，呎價33035元，買家為外籍人士，若連同前日本地投資者一口氣連購兩伙E室涉資3783.1萬元，兩日套現超過7000萬元。