



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

香港聯交所上市股份編號：1788

登陸亞洲 接通環球機遇

證券買賣 | 資產管理 | 財富管理 | 期貨期權 | 企業融資 | 融資融券 | 外匯投資 | 環球市場



查詢熱線：2509 7524

2509 7594

www.gtja.com.hk

郭炳湘財團25億奪黃竹坑商地

每呎樓面地價8900元 歷史次高

香港仔黃竹坑商地備受各路財團瘋搶，郭氏家族長子郭炳湘所持的帝國集團大發神威，夥拍信置（00083），以高市場預期上限逾一成的25.28億元，勇奪地皮，每呎樓面地價接近8900元，應是本港商業及商地地皮的呎價榜中位列次高。

大公報記者 林志光

政府已有數以十年計未曾出售港島商業地皮，現時市場對商地的意欲旺盛下，上周截標的黃竹坑商地，發展規模雖不大，但卻吸引來自四面八方的各路人馬。

標書達24份逾廿年最多

包括本地大、中、小型發展商、內地房企、物業投資基金以至專司炒賣的投資者等都來哄搶一番，令政府所收標書數目達24份之多，應是商業地逾二十年紀錄，涉及參與者超過30個。地政總署昨日揭標，公布此地是由信置及帝國所組財團，旗下的佳恒有限公司，以最高標價25.28億元奪標。

以該地總可建樓面約28.5萬方呎計，每呎樓面地價約8872元，撇除改裝酒店用途的中環美利大廈，應位居2014年恒地（00012）以本港商業地紀錄呎價1.38萬元所奪尖沙咀中間道商業地之後，如扣去該地要興建的藝術設施樓面不計，地皮呎價更升至約一萬元。

總投資約40億 郭佔四成

帝國集團主席郭炳湘表示看好本港經濟前景，項目總投資約40億元，集團佔四成權益，信置佔六成。信置執行董事黃永光稱，今次再增購黃竹坑地皮，看好該區發展前景，及項目會提供藝術文化中心及

相關設施，財團既建商廈，亦為社區帶來富文化創意的藝術氛圍。

帝國集團項目總監姚志偉表示，由於即將開通的南港島線，大大拉近與中環及金鐘商業核心區的距離，港島商業地供應又極少，黃竹坑站上蓋項目將來又容納大量人口居住兼有大型商場，財團看好該區商業發展潛力，加上該商業地與港鐵站僅數分鐘路程，故財團對此地可謂是志在必得。財團計劃打造一幢地標式甲級商廈，每層樓面逾萬方呎，預計2020至2021年落成，財團會視乎市況，應會持有收租數年才考慮拆售。

項目落成呎價料達兩萬

根據賣地章程特別條款規定，發展商在項目發展內，要為政府興建藝術及文化中心及辦公室等設施，其淨營運樓面不少於2.98萬方呎，且所涉的建築樓面，包括在項目的總可建樓面之內，政府只會在該等設施完工後，向發展商支付一筆2.95億元或實際的建築成本，以少者為準。

因此，業界估計，該項目將來可出售或出租的商業樓面只約24至25萬方呎，以項目總投資約40億元計，成本呎價約1.6萬元，即該項目將來落成後要平均呎售約1.8萬至2萬元，才有合理回報，高於現時區內較新商業物業的二手呎價。



黃竹坑商地周邊商廈租售價



▲郭炳湘表示，看好本港經濟前景，香港仔黃竹坑商地項目總投資約40億元，集團佔四成權益，信置佔六成

大公報記者林志光攝

黃竹坑商地地皮資料

地點	黃竹坑道與業勤街交界
地段	香港仔內地段462號
用途	商買
地盤面積	18,996方呎
地積比率	15倍
可建樓面	284,945方呎
成交價	25.28億元
每呎樓面地價	8,872元
入標者	長實，新地，恒地，會德豐，富豪，華懋，嘉華，南豐，英皇，尚嘉，華置，鷹君，爪哇控股，泰安地產，德德企業，泰昇集團，進明發展，信置夥帝國，新世界夥 Grosvenor Asia Pacific Limited，香港興業夥中信泰富，建源夥豐泰，宏基資本牽頭財團，高士威集團牽頭財團，泛海夥中渝置業及資策共24家
買家	信置夥帝國財團

辣招稅上季收65億五季新高

【大公報訊】上季樓市轉旺，一手新盤銷情更為熾熱，帶動政府的辣招稅收按季升15.6%，近65億元，為五個季度新高。當中雙倍印花稅（DSD）上月的收入更創23個月新高，近29億元。

樓市今年第二季開始出現反彈，政府辣招稅收亦連彈兩季。稅務局所公布三項辣招稅收入的最新數字統計顯示，上季來自額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）及DSD的收入，約達64.97億元，涉及總宗數約10867宗，分別是五個季度及四個季度新高，按季各升15.6%及24%。

不過，上季辣招稅收連升兩季，主要是來自DSD，該項稅收上季錄51.92億元，涉及10164宗，按季均升約26%。而以月份

計，上月該項稅收更達22.89億元，為2014年10月後的新高，按月升約28%，涉及的4317宗個案，亦是15個月高位。

至於上月DSD收入中，來自住宅的佔15.23億元，按月勁升逾70%；非住宅只佔7.66億元，按月跌14%，反映住宅投資者或換樓人士於上月積極入市，推高DSD的稅收。

至於SSD及BSD的上月稅收雖都錄得上升，各有2020萬元及5.06億元，按月各升約33.8%及6.3%，但其季度收入，卻見下滑。SSD上季稅收只約4702萬元，所涉宗數約120宗，按季均跌約21%；BSD上季稅收約12.58億元，涉及583宗，按季各跌約13.2%及1%。

發展商職員與前線代理動武

【大公報訊】地產代理又街頭動武！新盤大茶飯，地產代理之間競爭劇烈，不時為爭奪爭位爭啖氣大打出手。大批街霸昨早與將軍澳藍塘做的發展商麗新發展（00488）職員上演揮拳戰，最後要驚動警方調停，事件未有被捕。

麗新夥帝國集團發展的將軍澳藍塘做，設於觀塘鱸魚恤大廈的示範單位昨早開放，大批俗稱街霸的代理一早便到場霸位搶客，由於街霸眾多，幾乎包圍整個電梯大堂，疑阻塞出入通道，有發展商職員勸喻街霸守規矩，疑被勸喻街霸不服氣口中唸唸有詞，雙方初頭角角繼而動武，在

大堂上演揮拳戰，其後多人加入戰團，拳來腳往撞碎多個圍籬，秩序大亂，不少花生友舉機拍攝及在場叫囂，一度要勞煩警員到場調停，不過疑參戰者最後在警員到場前已鳥獸散。

地產代理為保飯碗不時大打出手，地產代理監管局表示失望，局方會了解及跟進，並轉介個案予警方調查，同時盡快約見涉事代理公司的管理層。

局方重申，從業員在參與一手樓盤銷售時，不容許牽涉任何打鬥及爭吵，強調僱用相關街霸的地產代理公司責無旁貸，絕對有責任管理該些員工的操守。

南昌一號提價4%加推22伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市氣氛大好，發展商推盤信心爆棚，有新盤未賣先加價。原訂下周二賣28伙的恒地（00012）長沙灣南昌一號，加推22伙加價4%，下周二同步發售50伙；另宏安地產（01243）馬鞍山薈晴加推102伙。

北角尚譽錄首宗擡訂

南昌一號憑不足600方呎可開「神奇四

房」一炮而紅，未賣先加價，首張價單涉及的50伙，其中未有銷售安排的22伙，即日加價4%，新訂價由624.4萬至993.1萬元，平均呎價17007元，優惠維持不變，扣除5%折扣後，折實593萬元起，連同已公布銷售安排的28伙，即首輪銷售共50伙同步於下周二發售，該批單位市值逾3.7億元，平均呎價16598元。市傳暫收約310票，超額5倍。



▲黃思聰（右）稱君柏未來有加價空間，旁為營業經理楊桂玲

會地今年暫吸金140億超標40%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：會德豐地產今年多盤齊發，造就公司今年賣樓爆發，今年至本月十二日已吸金逾140億元，較年初預期100億元超標40%，今年壓軸一擊的住宅項目屯門掃管笏NAPA，預告日內開價，吸金額勢突破此數。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，該公司今年至今出售物業已吸金逾140億元，其中45億元來自紅磡商廈One Harbour Gate，其餘來自住宅項目，涉及逾千單位。吸金額不但較年初預期100元超標，比去年全年128億元高。公司仍有樓盤部署推售，相信套現數字會繼續上升。

會地今年尚有NAPA待售，黃光耀指出，該盤準備日內公布價單，首批以兩成計不少於92伙，由於集團今年銷售金額已

超標，不存在去貨壓力，會參考同區新盤甚至地皮成交價，近月同區兩幅地皮每呎樓面地價分別高達6800元及1.5萬元，近期新盤銷情良好，令發展商推盤信心大增，個別定價進取，目前整體樓價比去年高位僅6至7%差距，料樓價半年內可升5%，追貼高位。黃又謂，該盤暫定周末開放示範單位及收票。另項目設有總樓面2.3萬方呎的室內外會所。

另一方面，由盈信控股（00015）發展委託利嘉閣獨家代理的西半山洋房Pokfulam Peak，示範單位今向傳媒及預約開放，樓盤五座獨立洋房，清一色四套房間隔，實用面積由3757至4733方呎。盈信副主席及行政總裁游國輝表示，定價參考山頂同類獨立屋，考慮以招標方式發售。

恒地同系上月底推售的北角尚譽，錄得首宗擡訂，單位為15樓D室開放式戶型，實用166方呎，本月一日以399.349萬元售出，但買家無簽正約，料遭恒地殺訂5%涉及近20萬元。

此外，薈晴有待上載銷售安排之際，開賣前加推102伙，實用219至428方呎，價單售價介乎346.3萬至710.3萬元，呎價15489至17887元。個別單位有溫和加幅，加推的1座5樓B06室，實用293方呎，呎價16887元，比同座高一層的6樓B06室呎價16819元，微高0.4%。連首批累推180伙，市傳該盤累收近800票，超額3.4倍。

中海外（00688）董事總經理游偉光表示，鴨脷洲南區，左岸昨次輪銷售，截至昨午6時，推出的26伙已有25伙被選購，90%屬用家，顯示市場對半億元海景戶的「豪剛需」強勁；集團將積極部署第三輪推售，並有加價空間。連同首輪30伙，兩輪共賣55伙。

媽廷大屋1714萬進場

另長實（01113）夥帝國集團合作的馬頭角君柏，長實地產投資董事黃思聰表示，項目截至前晚售41伙，套現14.6億元，75%採用Z138先住後付（12年成交期）計劃，反應理想，遂將有關計劃的名額增加34個，未來有加價空間，周六再推34伙，訂價呎價約1.98萬至2.4萬元，以訂價計市價約15.4億元。

長實高級營業經理封海倫表示，集團同系上周已獲滿意紙的元朗媽廷，首推四幢「媽翠大屋」價單，實用1589至1614方呎，訂價1956萬至1999萬元，折扣額最高12.4%，入場費折實1714萬元、折實呎價10787元，周日以先到先得發售。項目累售18伙，套現錄得3.27億元，平均實呎逾1.1萬元。

另信和置業（00083）西貢逸海海濱昨上載全新5號價單，價單售價介乎581.7萬至981.3萬元。項目周六起發售30伙。