

# 私樓售價連續三月破頂

【大公報訊】政府去年11月再出招遏市，但樓價升勢依舊。差餉物業估價署最新資料顯示，本港私人住宅售價指數連續三月破頂，至今年一月份達309點；租金指數逼近前年九月份的歷史高位。

根據差估署統計資料，本港私人住宅售價指數自去年三月見底，完成半年的調整後，一直向上，趨勢難以阻擋。政府去年十一月初全面將從價印花稅劃一為15%，市場成交量減，樓價卻未有扭勢，售價指數去年十一月份升破前年九月份的306.1點歷史高位後，繼續攀升，十二月份達307.1

點，今年一月再升0.62%至309點，連續三月破頂，較前年高位升近1%；自去年低位則反彈近14%。各類型住宅單位的分類指數，亦於十二月及一月份紛紛衝破前年的歷史高位。

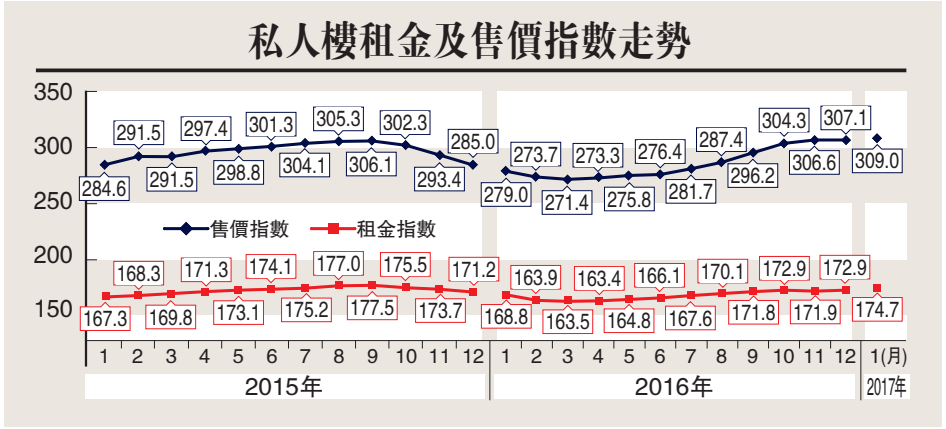
一月份港島區實用面積753至1076方呎的單位，平均呎價達17143元，創歷史新高；新界此類單位、港島及新九龍區面積431方呎以下的單位，其平均呎價，同樣逼近前年歷史高位。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，最新樓價升幅略高於預期，目

前市場每月交投僅約3000多宗，指數較易被部分高價成交的數據推高，反映市場處於「乾升」狀態。

租金距高峰僅差1.6%

他認為，政府的政策及遏市措施導致樓市向一手市場傾斜，現時買家以打工仔及自住人士為主，發展商賣樓的定價吸引及有不少優惠，令購買力湧向一手市場。他估計今年整體樓市再上升5%，如無任何黑天鵝事件，樓價升幅會更高，且受惠內地資金湧港，超級豪宅價錢仍會上揚。



差估署統計，今年一月的私人住宅租金指數為174.7點，按月升1.04%，與前年九月的歷史高位177.5點，相差約1.6%。其中面積431方呎以下的細單位，與前年歷史高

位相差最小，不足0.7%，一月份報191.4點；另新界區中小型單位及中大型單位，其一月份平均呎租均創1999年有紀錄以來的新高，各約23.8元及24.8元。

# 平安夥路勁奪黃竹坑地

## 各佔一半權益 總投資料近百億

內地房企資金掩至，銳不可當，鐵路上蓋項目再見內房身影。南港島線黃竹坑站首期物業發展，由中國平保（02318）旗下平安不動產資本有限公司，夥路勁基建（01098）組財團，首度奪得發展權，彼此權益各50%。市場估計總投資逾90億元，將來單位平均呎價超過兩萬元。

大公報記者 林志光

過去兩、三年間，內房頻頻殺入本港地產發展市場，其資金之雄厚，非本地發展商能匹敵。剛於前日截標的黃竹坑站首期住宅發展項目，港鐵旋即在不滿30小時內揭標，有雄厚實力的中國平保撐腰的平安不動產，橫空出世，夥路勁基建，爆冷殺退本地及近年活躍本地地產市場的一衆內房，包括造地王者的龍光地產，再奪項目合作發展權。

路勁發言人指出，該公司與平安組成競投項目的小公司，各佔50%，該項目位置優越，擁有良好交通網及景觀，今次彼此均是首次投得鐵路項目發展權，將興建中小型住宅為主。該公司與平安是長期合作夥伴，之前已在花都合作發展天鵝峰。

### 內地調控轉拓港樓市

路勁執行董事單偉彪表示，平安資金實力雄厚，而內地政府對發展商在內地買地投資設了不少限制，這也是他們來港發展的原因之一。

平安不動產今次是首度在港投得土地發展；而路勁以往曾是本港知名建築商，其後以發展內地基建業務為主，近年重歸本港地產市場，去年8月以近10億元投得元朗朗頭住宅地，是首次奪得官地發展。

在政府三大土地供應來源中，官地及市建局項目早已有內房競逐，而一向為本港發展商看重的鐵路上蓋項目，自去年底由華融金控夥高銀金融奪得何文田站首期發展權後，再見內房身影，且更是連續兩次由內房奪得項目。仲量聯行資本市場部區域董事莫凱傑指出，內地樓市有宏觀調控，內地發展商將會繼續在本港尋求發展機會，不介意以高價投地，即使本港大型發展商提價投地，但競投鐵路上蓋項目及市區重建局發展項目，都不敵新晉對手。據該行統計顯示，本港七大發展商去年只投得5幅地，較2012年的10幅顯著減少，反映他們在本地住宅市場影響力逐漸減弱。

### 平安資金雄厚 曾拓美樓市

【大公報訊】黃竹坑項目最終落入中資企業手中，但買家並非近年活躍本港樓市的內房股，而是路勁與罕見出手的平保（02318）旗下平安不動產。資產顯示，平安不動產在深圳註冊，註冊資本100億元人民幣，業務覆蓋開發投資、工業物流、商業地產、海外投資、養生度假等領域。平安不動產資本對傳媒指，這是一項財務投資行為。該項目將由合作方路勁基建操

### 黃竹坑站上蓋首期資料

地盤面積	1.18萬方呎
總樓面	576950方呎
住宅幢數	兩幢
總單位量	700至800伙
補地價	46.84億元
樓面地價	8119元/呎
分紅比例	35%
完工日期	2022至2023年
意向書	39份
入標財團	長實、新地、恒地、會地、華懋、華置、嘉里、中海外、潤地、萬科、龍光、新世界夥南豐遠展財團、信置夥世茂永泰嘉華資策及爪哇財團、路勁夥平安不動產共14家
中標者	路勁基建夥平安不動產

### 平均呎售料超兩萬元

黃竹坑站首期是純住宅發展，中標財團，除負責該期近47億元的補地價外，還要向港鐵出價競爭（俗稱入場費）項目的合作發展權，價高者得。將來項目出售時，35%的賣樓利潤分予港鐵。有消息稱，今次入場費高近30億元，總投資約90至100億元，即平均成本呎價達1.6萬元。萊坊估價及諮詢部主管林浩文估計，項目的開售呎價需約2.2萬元。

該首期項目約提供700至800伙，當中最少180伙的實用面積不得多於538方呎。中標者須為政府興建中度弱智人士宿舍及綜合職業康復服務中心，兩者營運樓面各約6000呎及7040方呎，建成後政府支付最多5245萬元作建築費補償。該期預計2022年落成。

盤，後續會根據前期規劃進行發展建設。平安不動產目前在北京、上海、杭州等城市，均有中資及港資合作發展住宅及商業項目，亦包括物流項目如成都空港及上海臨港冷庫。同時公司亦有拓展海外市場，包括前年夥柏國壽及美國發展商鐵獅門，三方共同投資波士頓海港區4號碼頭項目。項目有一棟13層的寫字樓、一棟擁有100個單位的9層公寓及低層商業配套。



### 2016年以來內房買港地一覽

地皮	地盤面積（方呎）	可建樓面（方呎）	成交價（億元）	樓面地價（元／方呎）	中標者
深水埗福榮街、營盤街與福華街交界	34154	307388	13.06	4249	萬科
大埔荔枝山山塘路	405760	1152824	21.30	1848	中海外
油塘崇信街與仁字圍交界	113345	566725	40.05	7068	五礦地產
啓德1K區3號地盤	121224	654602	88.37	13500	海航集團
啓德1L區3號地盤	94755	397967	54.12	13600	海航集團
啓德1L區1號地盤	78771	425361	55.29	13000	海航旗下香港國際建投
鴨脷洲利南道地	126595	762091	168.55	22118	龍光地產夥合泰泰富
港鐵何文田站首期發展	150696	742716	補地價62.82億元，另加入場費	—	高銀金融夥華融金控
港鐵黃竹坑站首期發展	118000	576950	補地價46.84億元，另加入場費	—	路勁基建夥平安不動產

## 敦皓提價千六萬加幅35%

【大公報訊】樓價地價齊破頂，發展商心雄加價絕不手軟。豐泰地產旗下西半山敦皓1伙狂加價35%或逾1620萬元，夠買4伙沙田第一城細兩房。敦皓25樓A室，實用1264方呎，剛修訂價單，大幅狂加35%，由原價4624.8萬元大幅加至6245.6萬元，實用呎價由36589加至49411元。該單位去年七月首次公布售價，八個月狂加1620.8萬元，夠買4伙第一城兩房戶。

### 嘉匯第三輪幾近售罄

NAPA A號洋房透過招標售出，洋房實用面積2884方呎，另有1736方呎私人花園、390方呎天台、286方呎平台，連2個車位售價6200萬元，呎價21498元，呎價料是

同區新高。截至昨日，NAPA累售201伙，套現逾13.9億元。

嘉華（00173）東九龍啓德嘉匯昨日第三輪推出128伙，據市場消息指出，截至傍晚賣約124伙（97%），項目三輪共沽約500伙。長實（01113）牛潭尾意花園昨第三輪推12座屋，市傳又沽清，三輪共賣62伙，套現15.9億元，佔總數67伙的93%。

恒地（00012）貨尾加價，迎海，御峰其中7伙加價3%，7伙實用面積同為1632方呎四房，加價後定價由2404萬至2536萬元，呎價1.47萬至1.55萬元。該批單位連同今次已三度加價，較去年5月首次公布價錢累積加幅19%。並同時上載銷售安排，鐵定周六發售。同系鴨脷洲倚南5伙加價2至3%

，周日發售。

### 星連海最快下周開價

長實旗下銷售駛入直路的馬鞍山星連海。長實地產投資董事郭子威表示，旗下馬鞍山星連海最快下周開價，示範單位安排在開價前後開放，力爭成為鴨脷洲地王誕生後首個開價新盤。同時因應地王效應及樓價創新高等利好因素，集團內部已調升項目售價，但未有確實調升幅度。中海外（00688）東九龍啓德1號（II）推出低座8座3樓招標，實用1606方呎，周六9時至10時招標。該盤較早時售出的低座8座2樓單位，實用同為1606方呎，成交4819.8萬元，實呎3萬元貴絕該區分層。

## 希爾頓中心呎價萬六貴絕沙田

【大公報訊】樓市狂潮，地價樓價雙新高刺激，全城盡爆癲價！荔枝角美孚新邨有業主不甘平賣，寧賠封盤。消息指出，荔枝角美孚新邨百老匯街78號中層C室，實用面積1327方呎，屬屋苑的凹海單位，原先

### 美孚新邨賠訂重售

地王效應，美孚新邨有凹海四房大戶業主怕賣平，寧賠封盤。消息指出，荔枝角美孚新邨百老匯街78號中層C室，實用面積1327方呎，屬屋苑的凹海單位，原先

連同1個車位放盤，叫價1700萬元，上月中劈價一成以1530萬元售出，單位成交後樓市突然火爆，地價及樓價齊刷新高，業主不甘平賣，隨即向買家賠訂40萬元及30.6萬元經紀佣金。有傳單位近日最終以約1700萬元沽出，前後10日賣貴170萬元，賺回原先劈價的10%，扣除70.6萬元的賠償後，業主多賺約82萬元。

沙田區屋苑連環報喜。市場消息指，希爾頓中心C座4室頂層連天台單位，實用283方呎，原則一房間隔，去年尾放盤噓價

480萬元，最終少20萬元以460萬元沽貨，實呎高達16254元，較屋苑於去年11月的新高紀錄14841元、三個月跳價近10%，同時呎價貴絕沙田市中心，較區內的新城市廣場呎價15354元再貴約6%。

將軍澳日出康城實呎價六日兩破頂。香港置業助理分區董事劉浩勤表示，日出康城首都3座高層右翼B室，實用519方呎，建築684方呎，剛賣620萬元，實呎11946元再創康城區新高，建呎9064元，較六日前紀錄11792元推高1.3%。