

大谷報

Ta Kung Pao

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

2017年5月17日 星期三

丁酉年四月廿二日 第40843號
今日出紙二疊九張 零售每份八元



大致天晴
23°C-29°C



Web



PDF電子報

報料熱線



電話/WhatsApp: 97298297
電郵: newstakung@gmail.com

債券通「北向」先行

A2



▲人民銀行同意啓動「債券通」，將以先北向南方式連接兩地債券市場



愛港信心一投 地價呎價雙破頂

恒地233億奪世紀地王

香港「世紀地王」誕生。本港第二大富豪李兆基的旗艦恒地(00012)，以近233億元銀彈，擊退八大財團，奪得中環美利道商業地皮。每呎樓面地價逾5萬元，締造本港官地買賣成交總價及每呎樓面地價的新紀錄。每呎地價(麵粉價)更遠超現時本港甲級商廈的最貴成交價(麵包價)約25%以上，業界相信，這是發展商對「一帶一路」倡議，以及本港經濟發展投下信心的一票。

大公報記者 林志光



中環美利道地塊打破了開埠以來最貴成交紀錄，成為「世紀地王」

超過廿年未有商業地供應的中環核心商業區，當政府公布招標出售美利道商業地(前身是美利道停車場)時，頓成市場焦點，加上樓市走勢配合，市場對此地樂觀估值高逾200億元。上周截標時，本港六大發展商，長實(01113)、新地(00016)、會德豐地產、新世界(00017)及信置(00083)等，加上個別內地房企，以獨資或財團方式群起爭逐此地。最終，地政總署昨日公布，恒地旗下羅基發展有限公司，以最高標價的232.8億元投得地皮。

恒地副主席李家誠表示，集團主席李兆基及恒地在香港從事地產發展超過半個世紀，熱愛香港及對香港前

景充滿信心。

開埠以來最貴成交

美利道商業地乃中環金融商業核心地段的罕有地皮，既有公園園景，徒步可達港鐵中環站及金鐘站，四周有天橋接駁，交通位置四通八達。預計項目於2022年建成，總投資額逾260億元，集團將此打造成繼中環國際金融中心(IFC)後，又一標誌性的商廈。現時中區寫字樓需求殷切，空置率非常低，每呎租金可觀，投地價錢合理。

美利道地成交價是本港開埠以來最貴，此前王者是剛於今年2月由合景泰富龍光地產合作投得的鴨洲洲利南道住宅地，成交價近168.56億元。美利道地皮可建樓面約46.5萬方呎計，每呎樓面地價約50064元，亦刷新本港官地買賣的呎價紀錄，舊紀錄是新地2006年投得山頂加列山道地王，每呎樓面地價近4.22萬元。

現時全港最高的甲廈成交呎價，均集中在港島中環及金鐘核心區，皇后大道中九號月前成交的一個低層單位，呎價約3.98萬元；而遠東金融中心去年底成交的一個中高層單位，呎價約3.82萬元；相較之下，美利道地的地價，已超越現貨價最少25%。

「一帶一路」提振信心

仲量聯行研究部主管馬安平對地皮成交價感驚訝，因參考現時中環頂尖甲廈如友邦金融中心、長江集團中心及本港地標商廈國際金融中心二期等，建築呎租約150至170元，回報率也約2.3至2.7厘。如以此租金水平計算，估計美利道項目的回報率低至僅約2厘。恒地在有份發展的IFC二期已設有總部，理應無迫切性下重本買地建總部。

馬安平相信，現時國家提倡的「一帶一路」，鼓勵內資企業走出國門，面向世界，而香港便是內企走出去的最先及最佳落腳點，近年已有不少內企在港設總部或分處，搶高了商業核心區的租金。恒地洞悉機遇，看到香港在「一帶一路」倡議下所處的位置，看好香港經濟發展前景，因而勇於高價投地。他估計，核心區的大小業主，均會重新評估所持物業的租售價值。

港島核心商圍的土地供應有限，除剛售出的美利道地，由上環至金鐘一帶，未來十至十五年，估計可供應的商業地(包括建寫字樓、酒店、商場及展覽場等)僅約七幅，可建樓面不足500萬方呎，而且部分仍未改變用途。第一大平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國認為，中環真正頂級商廈難求，全幢更是鳳毛麟角，所以，發展商才不惜高價爭地，無論是作為集團總部、買賣或收租投資皆可。

中環美利道商業地

地點	中環前美利道停車場
地段	內地段9051號
用途	商業
地盤面積(方呎)	31000
地積比率(倍)	15
可建樓面(方呎)	465005
成交價(億元)	232.8
樓面地價(元/方呎)	50064
入標者	新地、長實、會德豐地產、恒地、恒隆地產、南豐、華置、中渝置地、世茂房地產、信置及新世界共9家
買家	恒地

港島甲廈紛封盤反價

【大公報訊】中環美利道商業地王以呎價逾5萬元批出，港島甲廈業主即時亢奮。消息稱，金鐘指標商廈力寶中心一個中層單位，面積約1600方呎，原以每呎2.8萬元放盤，近日反價至每呎3萬元，在地王「天價」公布後，現決定封盤不賣。美聯商業營業董事羅仲英表示，金鐘力寶中心2座一個中層單位，建築面積約1600方呎，望園景，業主原本以每呎2.8萬元放售，美利道地王截標後，即反價至每呎3萬元，現得悉地王以樓面呎價逾5萬元批出，「麵粉」比「麵包」價更高，故

決定封盤，即使有準買家出到價也堅決不賣，單位現轉賣為租，每呎叫租60元。事實上，資金早前已偷步入市，力寶中心過去兩個月呎價不斷創新高，繼四月份升見每呎3萬元後，早前有全層單位更以呎價3.35萬元易手，再締造該廈新指標。有代理透露，港島區其他甲廈業主也連環反價，例如灣仔會展廣場辦公大樓個別單位，每呎叫價已超過4萬元，受到地王瘋價消息刺激，稍後破頂成交料陸續有來。



力寶中心有業主見「地王」天價批出後封盤

引導創投 央企設千五億基金

A8



口疏無腦 特朗普對俄泄機密

A14

