華懋逾31億奪首幅安達臣地

每呎樓面地價1.3萬 市場預期上限 總投資50億

華懋集團前兩年賣樓套現超過200億元，終在四年半後，以市場預期高限價，逾31億元擊敗24家財團，摘下觀塘安達臣道對出的私人住宅地皮；項目預計總投資額近50億元，提供兩至三房為主。

大公報記者　林志光

重新發展安達臣石礦場用地是政府中短期主要土地供應來源之一，預計提供近萬個公私營單位，而安達臣首幅私人住宅地於上周五正式截標，乘上周二誕生九龍地王之勢作爲助力，吸引合共25家香港及內地發展商或財團入標爭逐，市場估計其每呎樓面地價更高近1.3萬元。

四年半再嘗奪官地滋味

以此地可建樓面近26萬方呎計，每呎樓面地價逾1.2萬元，屬市場預期上限水平，雖較前年底會德豐地產所投的同區茜發道住宅地，價格上升逾55%，不過，仍未及啓德區地皮貴，政府過去一年多售出的啓德住宅地，每呎樓面呎價約1.2萬多至1.4萬元之間。

華懋過去四年半雖有不停競投政府或一鐵一局土地，可是均失望而回，而且是次安達臣地皮有內地房企，以及本港大型發展商競爭。更甚的是，早前曾經營此礦場數十年的嘉華國際（00173），其主席呂志和更明言因情意結關係，會盡力爭勝。而華懋今次奪標成功，可算是爆冷勝出。

評論：本地財團出價回勇

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，政府在該前石礦場投放大量資源，興建各項基礎建設，令此處未來交通方便，加上地勢高，有極好的景觀，具有極理想的發展潛力，而所投地皮，毗鄰將來又是一個廣達17公頃的石礦公園，因此，他對此地發展有信心，一至四房單位均會提供，但以兩至三房爲主。

除此地外，蔡不諱言稱，公司會對未來推出的政府及一鐵一局地皮，都進行仔細研究，包括即將招標的啓德百億住宅地王等，只要適合公司發展，都會入標。該公司銷售部總監吳崇武預計，項目總投資約45億至50億元。

萊坊高級董事林浩文表示，今幅地皮是該區首幅住宅地，地價具指標作用，估計此地未來落成後的賣樓呎價要達2.2萬元，發展商才有合理利潤。美聯測量師行董事林子彬稱，近期多幅地皮均由本地財團投得，反映本地發展商對後市樂觀，出價漸回勇，可與內房爭長短。

區內二手租售價均上調

發展商勇猛投地，二手業主亦心雄加價，昨日即時有個別二手屋苑業主反價，如麗港城17座一個低層B室單位，業主由原叫價700萬元，加至720萬元，另藍田匯景花園二座高層G室，業主更即時封盤，轉爲放租，月租叫價約2.15萬元。

觀塘安達臣地皮資料

地點	觀塘安達臣道對出
地段	丈量約份第3約地段1068號
用途	住宅（乙類）
地盤面積	57630方呎
地積比率	4.5倍
可建樓面	逾25.93萬方呎
成交價	31.128億元
每方呎樓面地價	12003元
入標者	長實，新地，恒地，會德豐地產，信置，嘉華，嘉里，新世界，華懋，富豪，英皇，莊士機構，遠展，大昌地產，其士國際，佳明，建灝地產，宏安夥錦華，億京夥萬泰，麗新夥泛海及資策，中海外，五礦地產，越秀地產，路勁基建及萬科共25家
買家	華懋

賣樓兩年套逾200億 擁極强現金流

【大公報訊】記者林志光報道：華懋於2010年至2013年間，不斷高價搶得數幅地，然自2013年6月投得將軍澳住宅地皮後，便後勁不繼。今次應是過去兩年成功賣樓套現大筆資金，再度大灑金錢奪地。

華懋於2010年大舉入市投地，當時便曾以創九龍每呎樓面地價近1.8萬元的紀錄，投得九龍塘義德道3及5號地皮（現建成爲雲門），該紀錄保持逾四年，才爲嘉里投石硤尾龍翔道地皮所破。而2010至2013年期間，華懋共斥逾百億元，奪得五幅住宅地發展，包括三幅政府住宅地皮，和兩個西鐵站上蓋項目。然自其2013年6月份以30億元投得將軍澳地後，可能受市道、其他發展商包括內地房企加入競爭，以及公司又有官司纏繞等問題，令其雖仍不時有入標，但卻始終空手而回。

不過，華懋其間卻銳意蛻變，要甩掉舊有老牌發展商的形象，過去兩年在樓盤銷售上取得理想成績，前年開售的將軍澳海翩匯，及去年賣的荃灣全・城匯兩個大型樓盤，都能在短時間內沽清，加上還推出九龍城賢文禮士及屯門琨崙等，兩年間套現逾200億元。

因此，公司有極强的現金流作未來增加土地儲備之用，加上該公司又有新官上場，南豐前董事總經理蔡宏興，於本月正式成爲公司的執行董事兼行政總裁，投地發展是其主要職責之一，今次可算是他加盟華懋，即打響頭炮之作。

御・豪門贈興 1.12億沽兩伙創新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：華懋雙喜臨門，昨日先拔頭籌以逾31億元投得觀塘安達臣地皮，繼而旗下九龍城御・豪門複式雙破頂贈興，市傳公司客連同另一伙分層買入，總作價逾1.12億元買入，須生吞3362萬元辣稅。

御・豪門昨錄得兩伙成交，分別爲58樓A室及59至60樓複式單位，獲一組買家分別以約5026.4萬及6181.7萬元且各連雙車位購入，單位實用面積分別1784方呎及2079方呎，呎價分別約2.81萬及2.97萬，後者創出項目呎價及造價新高。市場消息稱，上述兩伙由一客以公司名義買入，總成交價逾1.12億元計，須硬吞30%辣稅涉款逾3362萬元。

新盤勁加價也有人接貨。中海外（00688）東九啓德一號二座八樓H室，實用376方呎，原於2016年9月以559.2萬元售出，其後遭撻訂，發展商加價36%後重推，據樓盤成交紀錄冊顯示，單位再以762.7萬元售出，實呎20285元。

另新地（00016）元朗PARK YOHO Genova修訂價單，把七伙第18B座單位加價約1%至4%，分布於18B座、實用面積同爲824方呎的標準單位，定價較一月初調高約1%至3%，部分更較去年八月首次開價累加24%，其中18B座2樓A室，最新定價1328.9萬元，最新呎價爲16127元，前後加價三次，累加達24%。項目同時上載銷售安排，周日發售四伙。另六盤收約2800票，其中土瓜灣津匯收近1800票最勁。

嘉湖單日兩破頂 兩房撲500萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：上車盤升勢持續，天水圍嘉湖山莊單日兩宗破頂，包括一伙兩房戶以488萬元易手，實用呎價達11066元，創全屋苑兩房單位樓價及呎價新高；另一宗涉及細三房戶型，賣580萬元，爲同類戶型最貴。

代理透露，嘉湖山莊美湖居三座高層F室，實用面積441方呎，新近以488萬元易手，實用呎價11066元，無論樓價或呎價均破盡屋苑兩房單位紀錄。原業主1997年以281萬元買入，帳面獲利207萬元或73%。

蔚藍灣畔特色戶貴絕坑口

另一宗破頂爲景湖居七座高層C室，實用面積546方呎，以580萬元易手，實用呎價10623元，創屋苑細三房戶型新高價。原業主於2012年以318萬元買入，帳面獲利262萬元或82%。據了解，嘉湖山莊本月已錄45宗成交，直逼上月全月約50宗水平。

將軍澳新盤刷新癲價紀錄，同區二手也急速升溫，位於港鐵坑口站的蔚藍灣畔，有特色戶樓價剛破紀錄。香港置業助理分區董事劉浩勤表示，蔚藍灣畔三座頂層一伙特色戶，實用面積1031方呎，有內置樓梯通往天台，天台達858方呎，物業享銀線灣美景，獲滙豐銀行估值達2692萬元，惟業主移民澳洲，遂以2050萬元沽出，折合實用呎價19884元，雖然低估價逾600萬元賣樓，但單位的成交價及呎價，仍破盡屋苑及坑口區歷史紀錄。

劉浩勤表示，原業主於2006年以1160萬元購入上述特色戶，帳面獲利890萬元，單位升值達77%。

中原地產高級分行經理朱偉雄表示，青衣青怡花園六座高層E室，實用343方呎，成交價550萬元，實用呎價16035元，創屋苑呎價新高。

▶嘉湖山莊本月已錄45宗成交，直逼上月全月約50宗水平

雲地利大廈獲發展商收購

【大公報訊】記者林志光、梁穎賢報道：樓市向好，發展商積極從各渠道增加土地儲備，近期舊樓收購亦變得活躍，其中樓齡逾50年的跑馬地雲地利大廈，遂成目標之一，有最少一家發展商覬覦該物業，向業主提出收購。市場估計現時的收購價約達25至30億元。

據市場消息透露，雲地利大廈於去年初已有發展商透過中介人，向業主提出收購行動，然因收購價問題，一直拖拉不前，且曾轉換收購中介人。據了解，最近更有部分業主主動接觸其他舊樓收購的中介人如田生地產等，欲透過競爭，爭取更理想的收購價。該廈樓高九層，共有66個單位及24個車位，參考附近如雲暉大廈及樂天峰的單位呎價約2.8萬至3.5萬元，估計雲地利大廈的總收購價約達25至30億元。

合和8120萬統一灣仔舊樓業權

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國稱，近期內房也加入收購舊樓行列，主要物色市區舊樓，同時申請強拍舊樓的數目也有增加趨勢。

此外，合和實業（00054）昨日透過強拍，以底價8120萬元統一灣仔皇后大道東153號舊樓業權，並會合併毗鄰地盤，重建作商廈。該公司執行董事王永霖表示，是次統一皇后大道東153號業權後，將與早前已統一業權的153A，以及鄰近155至167號地皮合盤發展，詳情稍後於業績會交代。其實，合和早前已就皇后大道東153至167號，向城規會申請發展1幢連地庫及平台在內，共26層高商廈，其中9層擬作零售及食肆用途，16層爲寫字樓，總樓面約11.52萬方呎。

◀何文田冠熹苑有迷你戶以三百五十萬元賣出

冠熹苑呎價1.66萬膺何文田居屋王

【大公報訊】記者林惠芳報道：住宅「納米樓」瘋狂飆價，何文田居屋冠熹苑一伙實用面積只有211方呎單位，以350萬元連地價賣出，實用呎價達16588元，呎價貴絕何文田居屋。

地產代理透露，何文田冠熹苑極高層20室，實用面積211方呎，以350萬元連地價賣出，折合實用呎價16588元，打破同屋苑中層迷你戶於去年八月份造出的16056元紀錄，登上何文田呎價最貴居屋王寶座，全港居屋排名則列第六位。

據資料顯示，原業主於2007年以99.5萬元連地價買入，持貨逾十年，帳面勁賺250.5萬元或2.5倍。

撇開內部轉讓交易，目前全港呎價最貴的居屋王來自鰂魚涌康山花園，單位爲二座高層H室，實用面積431方呎，早前以743萬元連地價易手，實用呎價17239元。

國金二期呎租210元返歷史高位

【大公報訊】記者林惠芳報道：中環誕商業地王後，區內商廈身價急升，牽動租金也跟隨上漲。消息透露，中環地標國際金融中心二期，最新呎租衝上210元，追平該廈歷史最貴紀錄。

消息稱，國際金融中心二期高層03至05室，總面積約3386方呎，享正維港海景，獲金融機構以逾71萬元承租，折合呎租210元，追平歷史最貴呎租紀錄。

事實上，自從中環去年誕商業地王、加上長實（01113）中環中心天價交易後，中環商廈前景進一步被看好，租金也水漲船高。國際金融中心二期呎租於去年底已重返「二」字頭，有中層單位以呎價200元租出。

美聯商業營業董事羅仲英表示，本港經濟持續增長，有利金融業發展，基金等行業積極擴充。惟中環甲廈空置率極低，國際金融中心二期是業界必爭之地，年內呎租將再締造新高紀錄。