

太地擴太古坊80萬呎商業樓面

華廈仁孚工廈申強拍 市值近58億締紀錄

雄霸鯉魚涌商業地帶的太古地產（01972），繼重建中的太古坊一及二座後，又即將為版圖增添約80萬方呎商業樓面。太地剛就毗鄰太古城的兩幢舊工廈，向土地審裁處申請強拍令，以統一業權作重建，兩廈現時的價值約28.3億及29.3億元，是申請工廈強拍個案中，最高市值的兩幢。

大公報記者 林志光

太地日前向土地審裁處一交口氣呈交兩份申請強拍文件，涉及鯉魚涌仁孚工業大廈及華廈工業大廈兩幢相鄰工廈。其中樓高15層、於1971年10月落成的仁孚工業大廈樓，太地於去年年底斥近2.2億元購入13樓全層後，現已持有約86.957%業權；而樓高20層，於1972年3月落成的華廈工業大廈，太地於去年中斥逾1.8億元增購四個單位後，所持業權剛稍逾80%的強拍門檻，約81.603%。

兩工廈重建均毋須補地價

太地在文件指出，隨後已盡力向餘下業權提出合理收購步驟，但都未得到回應，故唯有提出強拍申請，以統一業權。根據太地委託的專業測量師行為兩工廈的市場價值作估價，仁孚估值約28,276.1億元，華廈則約29,306.7億元，是工廈強拍申請中的最高市值，而舊住宅樓的強拍申請中，最高市值應是西半山美麗臺，約30億元。

至於絕不遜色的仁孚工廈佔地約24847方呎，華廈工廈則約27090方呎，合併地皮總面積約51937方呎。因兩地屬「遠古」地契，並無太多發展限制，兼地契租約年期長達999年，將來重建均毋須補地價。而兩地現時的土地規劃用途為商業用途，最高非住用地積比率達15倍，高度限制為主水平基準之上120米，所以，相信太地統一業權後，勢重建作商廈。

一直扎根港島東的太古集團，鯉魚涌是其主要基地，並盡力將太古坊及太古城商用部分，打造成港島另一核心商業區，勢與中環分庭抗禮。太古現時在太古坊及太古城，共已持有十一幢商廈，一幢酒店，一幢服務式住宅，及太古城商場；另數年前已完成收購的工廈康和大廈及和域大廈，已逐步開展重建為兩幢商廈中，並命名為太古坊一及二座，一座預計2021年落成，現已逾五成樓面獲預租中，租客包括社交媒體Facebook、律師事務所及保險公司等。

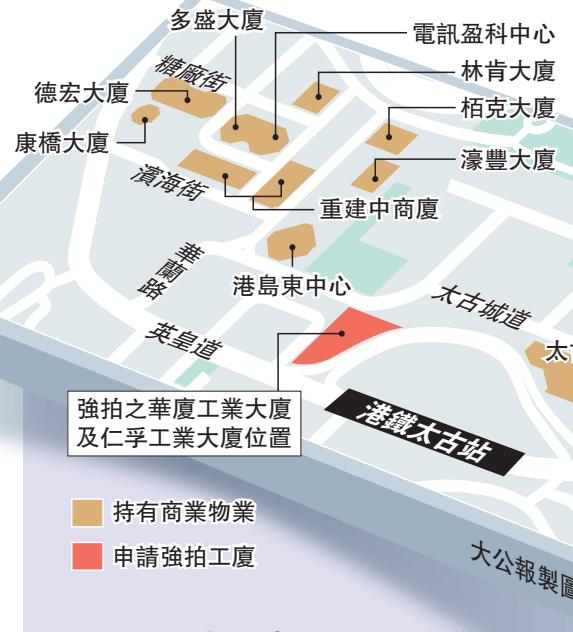
擁鯉魚涌千萬呎商用樓面

上述商用物業，總樓面超過1030萬方呎。而兩工廈未來作商用重建後，會為太古在鯉魚涌再添約77.9萬方呎。



▲鯉魚涌商廈群鳥瞰圖

太古申請強拍工廈及附近商業版圖



太古地產鯉魚涌商用物業版圖

商用物業	樓面面積(方呎)
仁孚及華廈兩工廈	約78.0萬*
港島東中心	154.0萬
柏克大廈	38.1萬
康橋大廈	26.0萬
德宏大廈	80.3萬
林肯大廈	33.0萬
電訊盈科中心	62.0萬
濠豐大廈	50.1萬
多盛大廈	61.0萬
太古坊一及二座(重建中)	200.0萬
太古城(商場、酒店及商廈)	327.0萬

*重建作商廈



▲仁孚及華廈兩幢工廈連在一起

大公報記者林志光攝

活化政策 工廈強拍漸增

【大公報訊】記者林志光報道：政府活化工廈政策下，數年前放寬工廈強拍申請門檻後，鼓勵發展商收購工廈，近年更開始有工廈強拍申請個案，去年便有三宗，為2014年後再有工廈申請強拍。

去年該三宗個案分是帝國集團已持有逾96%業權的黃竹坑天豐工業大廈、恒隆集團（00010）持有近85%的九龍灣淘大工業村第一座、和恒地收購多年的西環天成工業大廈。不過

，恒地在去年底購入最後兩個單位後，成功統一業權，毋須再透過強拍收樓。而伯恩光學楊氏家族，去年底亦終透過強拍程序，統一觀塘業發工業大廈第二期的業權。

此外，樓市向好，亦令發展商欲加快收樓速度，去年便展開近30個全新的收購舊樓項目；而今年剛過僅個多月，土地審裁處便接獲七宗強拍申請，去年同期僅只一宗，反映發展商有極強增加土儲之心。

德福自製相連癲賣1370萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：細價樓越升越無譜，東九龍上車三寶飛上枝頭變樓王。德福花園自製相連癲賣1370萬媲美太古城，為屋苑首宗破千萬關成交。淘大花園242方呎賣457萬元，呎價逼1.9萬元屋苑之巔。

消息指出，德福花園U座高層6及7室，自製相連戶，實用面積共988方呎，癲賣1370萬元，破盡屋苑歷史，呎價13866元。今次交易涉及兩個單位，料須支付15%辣稅涉款高達206萬元。

淘大花園首破七球

德福花園連環破頂，消息指，K座低層11室，實用面積494方呎，成交價758萬元，呎價15344元屋苑最誇。業主2004年以

168萬元買入，賺590萬元，升值3.5倍。

另一東九龍上車樂園之一的淘大花園，也破盡紀錄。市場消息指出，S座高層8室，實用面積489方呎，兩房間隔，755萬元易手，呎價15440元，撇除內部轉讓不計，為屋苑首破七球。另L座高層6室，實用面積242方呎，賣457萬元，呎價18884元直逼1.9萬元，呎價料貴絕東九龍上車盤。

大型單位樓價追平高位紀錄

樓價高高，兩大樓價指數接力創新高！繼差估署後，另一項反映樓價走勢的中原城市指數（CCL），最新報逼近168點，又創紀錄，四大整體指數連續三周齊創新高，其中備受豪宅連環破頂刺激，大型單位指數表現最標青跑贏大市，報168.1點連

續四周新高，平去年六月紀錄。

新盤二手日日有樓王，帶動樓價繼續衝。CCL再創新高逼近168點，最新報167.96點，按周升0.20%，與CCL（大型單位）、中原城市大型屋苑領先指數CCL_Mass、CCL（中小型單位），四大整體指數齊升四周，兼連續三周齊創新高，是39周以來首見。樓價升勢持續，CCL今年春季目標為175點，現時相差7.04點。其中CCL（大型單位）按周升0.17%，連升八周共5.32%，最新報168.10點，連續五周創歷史新高，平2017年6月期間高位紀錄，並跑贏CCL。升市13周計，CCL（大型單位）累升6.86%，升幅高於同期CCL升5.83%、CCL（中小型單位）升5.63%及CCL_Mass升5.45%，反映豪宅樓價明顯跑贏大市。

雲端三座洋房重新招標

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）沙田九肚雲端去年底首推三座洋房招標，首輪招標已於上月底截標，惟未有成交而最終流標，發展商重新招標，招標期為本月6日至3月29日。

對於雲端再重新招標，新地副董事總經理雷霆回應，項目有不少有興趣買家洽談中，只是年近歲晚，安排銀行貸款需時，以及招標過程中，客人對該物業的環境、布局、間隔、設計及質素均反應正面，為讓買家有更充裕時間了解物業資訊及考慮入標條款及價錢，故將截標時間略為延後。雲端首批推出招標的三座洋房，包括Premier的一、五及七號屋，實用面積介乎2938至3740方呎。

雲海雲門賢文禮士齊加價

新地系內樓盤起勢加價，馬鞍山雲海再更新價單，把五伙加價約1%至5%，當中香海臺第三座六樓D室，實用面積846方呎，定價1922.06萬元，最新加至2018.06萬元，實用呎價由22719元加至23854元，加幅約5%。

另外，華懋旗下兩盤加價。其中九龍塘雲門八伙加價逾5%，第二座二樓B室，實用面積1260方呎，由舊價4746.7萬元加至4996.5萬元，加價後呎價39655元，已五度加價，累積加幅約17%。

同系九龍塘賢文禮士十伙加價逾5%，



▲雲端三幢洋房重新招標

第一座九樓A室，實用面積1696方呎，連210方呎平台，由舊價6698.25萬元加至7050.79萬元，呎價41573元。

至於宏安地產（01243）旗下馬鞍山薈朗三伙加價7%，1座29樓A01室，實用面積439方呎，連274方呎天台及57方呎平台，由舊價1012.7萬元加至1083.6萬元，最新呎價24683元，該伙已三度加價達29%。

津匯今賣84伙超額34倍

另邊廂，高譽投資的馬頭角翰畋，最後一伙八樓D室以849.68萬元沽出，象徵90伙於不足兩個月內已全數售罄，平均實用呎價約21091元。

其士（00025）夥寶聲及市建局的土瓜灣津匯，昨晚截止認購登記，市傳累收約3000票，較今日發售的84伙超額34倍。

綠悠雅苑首宗銀主盤售780萬

【大公報訊】銀主盤也破頂。政府首個資助房屋置安心計劃青衣綠悠雅苑，入伙後極速錄得首宗銀主盤成交，銀行補地價後賣780萬元，呎價逾1.4萬元，雙雙破屋苑紀錄。

綠悠雅苑二座低層C室，實用面積543方呎，上月中淪銀主盤，銀行收回單位並補地價，其後以780萬元易主，呎價14365元，成交金額及呎價破盡屋苑新高。土地註冊處資料顯示，業主2013年以320.1萬購入。

藍籌王鯉魚涌太古城本月破頂開齋。中原資深區域營業經理張光耀指出，太古城雅蓮閣極高層D室，實用面積922方呎，建築面積1029方呎，三房套間隔，1888萬元易手，實呎20477元，成交價創屋苑同類新高，以及打破1月銀柏閣同類1818萬元的紀錄。原業主2010年12月入價1025萬元，持貨八年，帳面獲利863萬元或84%。

洪水橋尚城造價逼千萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：長期落後大市的洪水橋尚城也急起直追，大單位造價逼千萬。中原地產元朗分區營業經理王勤學表示，大市表現造好，優質戶有價有市。尚城一座頂層連天台戶，實用面積958方呎，建築面積1524方呎，四房套房連工人房間隔，連一個車位，叫價980萬元，後議價12萬元以968萬元沽出，造價創屋苑分層單位新高，實用呎價10104元同創屋苑新高。

王勤學指出，原業主2011年4月以696萬元買入，一年後再以37萬元購入車位，現沽貨帳面獲利235萬元，升值32%。

利嘉閣分行經理史家樞指，大角咀維港灣九座高層複式單位，實用面積約1367方呎，建築面積約1776方呎，五房一套間隔，望海景，3500萬元易手，實呎價約

樓市火熱 持牌代理新高

【大公報訊】樓市熾熱吸引打工仔爭加入代理行列。據地產代理監管局資料，截至上月底持牌代理共38552人，超越去年十月38346人舊紀錄創新高，按月增加接近280人。

根據土地註冊處資料，上月全月整體樓宇買賣共7223宗，以38552人計，平均每五名代理爭一單。另代理分行數目續創新高，上月有6826間，按月增加26間，連續九個月報升。

又據該處資料顯示，今年一月送土地註冊處註冊所有種類樓宇買賣合約共7223份，按月升0.9%，按年亦升38.4%；涉及樓宇買賣合約總值685億元，按月跌21%，按年大升73.6%。上述買賣合約中，住宅樓宇買賣合約佔5270份，按月跌1.3%，按年大升60.4%；涉及住宅樓宇買賣合約總值498億元，按月下跌4.1%。



▲青衣綠悠雅苑外觀