



重槌價126億 會地新世界恒地財團擊退六對手 啓德地呎價撲兩萬創新紀錄

會德豐地產、新世界（00017）及恒地（00012）牽頭財團在爭奪啓德住宅地上越戰越勇，昨日擊退六家財團，以區內新高地價的每呎近兩萬元，奮奪啓德4C區2號住宅地，預計總投資約200億元，將來合理賣價每呎達3萬元或以上。中標牽頭者在約半年時間內，在啓德前跑道區連下三城，共逾308億元地價。

大公報記者 林志光

啓德住宅地資料	
地點	啓德4C區2號地盤
地段	新九龍內地段號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	逾10.51萬方呎
地積比率	6.1倍
可建樓面	逾64.11萬方呎
成交價	125.9億元
每方呎樓面地價	19636元
入標者	長實、新地、嘉華國際、信置、新世界及會德豐地產財團（夥恒地、中海外、華懋及帝國）、合景泰富（夥雅居樂及龍湖集團）等共7家
買家	會德豐地產及新世界財團（夥恒地、中海外、華懋及帝國）

本港以至全球經濟雖存隱憂，但本港樓市卻似要再闢高峰，在一手及二手住宅市皆見搶購下，發展商在投地上也越見「豪爽」。地政總署昨公布上周截標的啓德4C區2號商住地，由Marble Edge Investments Limited以最高標價125.9億元投得，該公司的母公司是會德豐地產、新世界、恒地、中海外（00688）、華懋及帝國集團六家發展商。

財團骨幹奪三地涉逾300億

今次地皮的成交價，位列全港住宅地最高價的第三位，僅次於長沙灣興華街西的近173億元及鴨脷洲利南道地逾168億元，較市場預期高約115億元，多近一成。以地皮總可建樓面64.12萬方呎計，每呎樓面地價約19636元，暫成啓德區的新高價，亦高於新地（00016）今年一月所投得的毗鄰4C區3號地的每呎地價17360元，四個月內升值13.11%。

中標財團的主要骨幹發展商為會德豐地產、新世界及恒地，此前於去年11月夥帝國集團以83.33億元奪首幅啓德跑道地；其後今年3月又夥中海外以98.93億元奪4B區1號地。中標財團今年一月亦曾出擊與新地爭3號地失敗，今次可謂復仇成功。牽頭者所中的3幅跑道地，共涉資約308.16億元。

該財團指出，該地擁有臨海優勢，享開揚維港海景及毗鄰海濱長廊，配合未來沙中線及東九龍CBD2核心商業區發展，加上政府投放龐大資源所發展的啓德國際都會，令該區潛力無限。財團看好區內前景，亦於啓德及九龍東擁豐富的發展經驗。會德豐地產常務董事黃光耀表示，該財團所奪三地，相信可以獲得協同效應。該

地總投資額約達200億元，將打造為超級豪宅，務求所有單位均享維港海景，還會研究會否提供洋房單位；至於六家發展商的權益分布，暫未落實。

每呎售價料至少3萬元

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓對成交呎價也表驚訝，認為超過估算，反映發展商對後市有信心，他相信此地的將來所建單位的售價，每呎要逾3萬至3.5萬元，才有合理回報。至於下月14日截標的4C區1號商住地盤，如市況及環球經濟未有逆轉、和財團追逐下，每呎樓面地價絕對有機會升穿2萬元水平。

樓花申預售增至逾1.1萬伙

【大公報訊】記者林志光報道：住宅樓花預售申請數字，因三個中型樓盤上月提交申請文件，令截至上月底的申請單位量增至11118伙，新申請則佔1503伙。

據地政總署最新公布數字顯示，上月三個新申請預售的樓盤，分別是佳明集團（01271）發展的青衣細山路商住樓盤，涉及766伙住宅單位，預計落成日期為2022年1月。至於新世界（00017）位於元朗十八鄉路99號的新盤也於上月申請預售，提供313伙中小型單位，預計於2021年3月落成

而該公司去年出售予恒大地產及鼎珮金融集團的深水埗東京街商住項目，也申請預售，涉及414個單位。

該三個新申請預售的樓盤，共涉1503伙，按月大升約6.3倍，令截至上月底的待批預售樓花單位按月上升約8.66%，達11118伙，涉及26份申請，而億京發展的荃灣楊屋道樓盤，命名為映日灣，估計最快下半年推售，該盤共有840個單位；另信置（00083）西貢康健路樓盤的單位數目由34伙，微調至33伙。

►中原按揭為MONTARA提供低息高回贈按揭計劃。左起：會地助理總經理（業務拓展）楊偉銘、陳惠慈、中原按揭經紀董事總經理王美鳳、中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑

中環按揭

MONTARA 全城至抵 按揭優惠

全期低息低至 H+1.23%

特高現金回贈高達 2.17%

全期封頂息率低至 P-3%

特享 高存息戶口

麥當勞星光行巨舖首度放售市值10億

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港零售市道回暖，大業主趁機放盤舖位，由麥當勞持有的尖沙咀星光行地下逾4000呎巨舖，剛委託代理放售，為物業過去20年來首次推出放盤。

仲量聯行表示，獲業主委託以公開招標形式出售尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下1及2號舖部分，截標日期為6月18日。消息指出，物業市場估值約10億元，呎價逾23萬元。據悉，此舖位由麥當勞總公司旗下另一房地產公司持有。

仲量聯行香港資本市場部執行董事馮嶽宗表示，今次放售的舖位實用面積約4260方呎，門闊逾30呎，物業將以連租約形式出售，現由屈臣氏租用。是次出售的物業為過去20年首次放售，現有租客已租用該物業逾20年。物業位於尖沙咀心臟地帶，鄰近海港城、天星碼頭及廣東道，毗鄰是24小時營業的連鎖餐廳。

市場消息透露，上述舖位月租近200萬元，若以市值約10億元沽出，租金回報約2.4厘。據了解，麥當勞總公司 McDonald's Restaurants (Hong Kong) Limited 早於1989年以6600萬元購入物業，於2016年12月轉由旗下另一間公司 MCD Real Properties Limited 持有，以最新估值推算，物業30年升值逾9億元或14倍。

戴德梁行香港資本市場部執行董事羅梅蘭指出，九龍塘劍橋道33號已獲批則重建的獨立屋地放售，佔地5508方呎，意向價4.5億元，物業已獲批則重建一幢建築面積約9915方呎住宅，另備約341呎有蓋車庫。

►麥當勞持有的尖沙咀星光行地下巨舖標售

麥當勞持有的尖沙咀星光行地下巨舖標售