

恒隆25億購美領館宿舍地 平毗鄰37%建多間獨立式大宅 售價料每呎逾十萬

樓市陰霾密布，本港老牌發展商恒隆地產（00101）蟄伏20年終出手執平貨，以25.66億元奪得美國政府標售駐港領事館宿舍之用的壽臣山壽山村道37號地皮，每呎樓面地價逾5.4萬元，較2年前賣出的毗鄰屋地便宜近四成。恒隆地產表示，是次購地是公司對香港前景投下信心的一票，項目將重建成多間獨立式豪華大宅，預計於2024年落成，投資總額約40億元。

交易矚目

大公報記者 林惠芳

壽山村道37號地皮原定於上月底開標，惟有指業主一方需時處理文件，結果延至昨天揭盅，負責招標事宜的世邦魏理仕公布，地皮以25.66億元售出，按可重建樓面47397方呎計算，每呎樓面地價為54138元，貼近市場預期下限。早前市場估算，該地皮每呎樓面地價介乎4.5萬至10萬元，估值約21.3億至47.3億元。

總投資40億 2024年落成

市場盛傳今次招標獲多組財團參與，包括長實（01113）及華潤置地（01109）等，最終由恒隆地產成功執平貨。恒隆地產確認中標消息，該集團表示很高興成功投得壽臣山地塊，此尊貴地塊屬市場罕見，作價合理，是次購地是公司對香港前景投下信心的一票。此地塊將會被重建成多間獨立式豪華大宅，預計於2024年落成，投資總額約40億元。

翻查資料，鄰近的壽山村道39號屋地前年獲華潤置地以59.29億元擲下，每呎樓面地價達85847元，今次恒隆地產購入的壽山村道37號，每呎地價逾5萬多元，較毗鄰屋地2年前地價大跌37%，反映今次恒隆以筍價入市。

壽山村道37號地盤面積94796方呎，可重建樓面47397方呎，現為6幢低密

度住宅，提供26個單位及52個車位，另設室外游泳池。物業以交吉形式出售，不設「售後租回」條款。由於地盤布局修長，對海門面極寬闊，具條件重建打造成海景豪宅獨立屋項目，每戶均可享深水灣美景。

作價已反映樓市不明朗因素

普緒執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典分析稱，上述地皮地價反映目前樓市的不明朗因素。基於項目地價相宜，已封蝕本門，預計未來落成後以每呎10萬元起出售已有合理利潤。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事王國偉表示，是次項目出售吸引不少本地及國際投資者關注，在市場波動下，交易價格符合市場預期，而是次大額成交亦反映投資者對後市仍保持信心。

美國領事館發言人日前指出，已決定接納其中一份標書，預計交易會於本年底完成，又指上述交易只是純粹商業決定，而美國政府會將是次售出物業所得之部分款項，再投資於美國政府在港持有的物業中。壽山村道37號物業由美國政府於1948年購入，並持有至今作美國駐港領事館宿舍之用。

近年本港矚目屋地成交紀錄

項目	南區壽山村道39號	山頂白加道22號	山頂道75號何東花園
地盤面積	約9.2萬方呎	約3.3萬方呎	約12.4萬方呎
可建樓面	約6.9萬方呎	約9890萬呎*	約6.2萬方呎
成交價	59.29億元	約15億元	51億元
樓面呎價	85847元	約15萬元 [^]	82258元
買家	華潤置地相關人士	阿里巴巴集團前主席馬雲	中渝置地主席張松橋相關人士
年份	2018年	2015年	2014年

備註：*項目大宅面積 [^]成交實用呎價

大公報記者林惠芳製表

壽山村道37號資料

地盤面積	94796方呎
可建樓面	47397方呎
成交價	25.66億元
樓面呎價	54138元
原業主	美國政府
買家	恒隆地產
發展內容	重建成多間獨立式豪宅，預計2024年落成

大公報記者林惠芳製表



▲恒隆地產計劃把壽山村道三十七號重建，預計投資總額約四十億元

陳啓宗：香港沒有國安法走不下去

安定
繁榮

【大公報訊】恒隆地產（00101）董事長陳啟宗在中期報告表示，《香港國安法》對恒隆在本港的業務有利，因去年下半年修例風波令市場失去一個穩定的社會環境，要保障市民人生安全，除了出動解放軍，便是制定《香港國安法》，但出動解放軍後果嚴重且影響深遠，因此必須引入《香港國安法》。

陳啟宗稱：「由於香港是我們的總部，租金收入有46%來自香港，所以十分關注《香港國安法》，是次立法對我

們的業務是好事，因為香港沒有這部法律便走不下去。」此外，陳啟宗認為，中美關係近日的發展，與香港現時的國安法不無關係。過去一年多美國毫不留情並摩拳擦掌，公開宣稱中國是其「頭號敵人」。中美關係惡化，香港不過是連帶受害，但卻改變不了，只能接受。

美打垮不了中國

不過，他認為只要內地保持相對安寧，中國仍是營商及賺錢的極佳地方之一，而香港也能繼續保持亞洲國際金融中心的領先地位，也是國際資金進入內

地的主要渠道，擔當引導資金外流的關鍵角色。

另外，最近有跡象顯示美國可能把資金流也武器化，陳啟宗認為這是「核武級」的選項。但美元作為全球最重要的國際儲備貨幣，一旦發生美元信心動搖，人人都會受苦，對美國的影響也最大。對美國來說，其實最佳的選擇是與中國合作，因為中國不是挑戰者，中國很樂意成為「同儕之次」，不幸的是，美國對此既不理解，也不願意接受這個觀點。但相信美國不能使中國屈服，也不能打垮中國。

熊市撈底 廿年首投得宅地

驚人
之舉

【大公報訊】記者林惠芳報道：擅長在熊市撈底的恒隆地產，對上在港投得大型住宅地塊要追溯至2000年，當年趁樓市低谷以每呎地價不足1600元投得大角咀海輝道住宅官地，項目現落成為浪澄灣。

恒隆創辦於1960年，於1972年上市，當年與長實、新地、大昌及合和被稱為「華資五虎將」，惟集團從90年代起拓展內地市場，在主要城市建造、持有和管理大型商業綜合項目，繼上海2個地標物業恒隆廣場和港匯恒隆廣場後，公司積極拓展版圖，在瀋陽、濟南、無錫、天津、大連、昆明、武漢及杭州發展項目，全部均以「恒隆廣場」品牌命名。不過，集團於1999年趁香港樓市低潮捲土重來，奪得港鐵九龍站上蓋第

4期項目發展權，現建為君臨天下豪宅；翌年再下一城斥25.8億元投得海輝道住宅官地，按可建樓面逾163萬方呎計，每呎樓面地價1582元，上址現已建成浪澄灣。

最近數年恒隆偶爾參與收購重建，例如去年透過強拍以底價20.756億元統一牛頭角道7號淘大工業村第1座業權，成為單一業主，計劃於原址興建1座住宅大樓及附設商舖，每呎地價約1.16萬元。

恒隆集團董事長陳啟宗曾經表示：「熊市有更多機會」、又稱「如果香港有一天無人投地，恒隆或會參與買地。」今次，恒隆就趁本港樓市陰霾密布之際，相隔20年再次出手競逐大型住宅地塊，並成功以筍價低撈美國駐港領事館壽臣山壽山村道37號宿舍地。

藝里坊·2號首批55伙 入場費562萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：疫情趨緩和即有5盤展開攻勢，最新亮相的是恒地（00012）旗下西營盤藝里坊·2號，緊接同系負責銷售的屯門帝御·金灣，續以「抗疫」價開售。昨日突擊公布價單，首批55伙，折實平均呎價27620元，較同系2018年姊妹盤藝里坊·1號首批近3萬元，兩年賣平8%。

平均呎價2.76萬 低1號8%

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，藝里坊·2號首推55伙價單，包括15伙開放式及40伙1房，定價586.3萬至930.3萬元，呎價26821至32415元，即供折扣額4%，折實價562.848萬至893.088萬元，折實呎價25749至31118元，折實售價低於600萬元共9伙，折實市值3.68億元。

折實入場最平為6樓H室開放式，實用214方呎，折實價562.8萬元；折實呎價最平為6樓E室1房，252方呎，

折實呎價25749元；折實價及呎價最貴為28樓G室1房戶，實用287方呎，折實售價893萬元，折實呎價為31118元。

韓家輝指出，價錢參考同系藝里坊·1號及港島區其他樓盤，認為首批價錢貼市吸引，日後有調整空間，銷售安排將於短期內公布，料最快月內可推售。項目共設兩個示範單位，今日下午四



▲韓家輝（左）與via.創辦人及設計總監梁以立

時正式開放予公眾參觀。

資料顯示，同系姊妹盤藝里坊·1號，於2018年8月首推50伙，折實平均呎價29988元，意味2號價錢倒流兩年前，賣平近8%。貼近同區萬科西邊街15 Western Street，今年初首批折實均價為27919元。

若比較區內屋苑樓齡2年或以下的半新盤，如臻藝及翰林峰等，近月平均二手呎價分別33784元及30653元，低約10%。

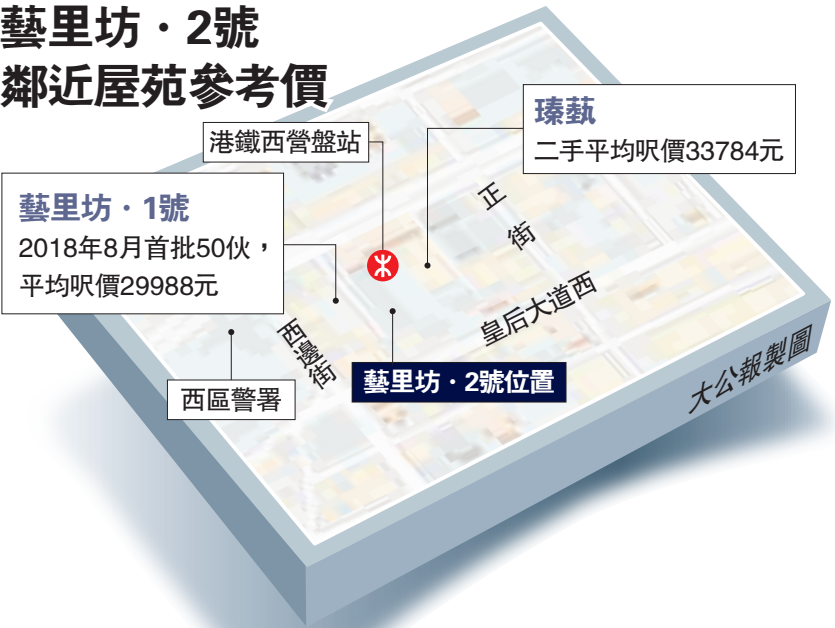
中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，藝里坊·2號首批折實平均呎價27620元，較兩年前藝里坊·1號平近8%折讓，開價屬疫情起動價，較區內二手半新盤如臻藝及翰林峰呎價逾3萬元低，可見發展商推盤誠意十足。

他又謂，對於首批折實價低於600萬元共有9伙，為港島區罕有上車供應，加上全數單位可承造高成數按揭，預料可一Q清枱。

藝里坊·2號小檔案

地址	忠正街1號
座數	1座
單位總數	264伙
首張價單伙數	55伙
實用面積	214–287方呎
定價	586.3萬–930.3萬元 (折實562.85萬–893.09萬元)
呎價	26821元–32415元 (折實25749元–31118元)
平均呎價	28771元(折實27620元)
示範單位地址	IFC
開放日期	即日
物業網址	www.two-artlane.com.hk

大公報記者梁穎賢製表



磁帶大王沽比華利山 賺3400萬

【大公報訊】樓市表現波動，投資者積極減磅套現。有「磁帶大王」之稱的資深投資者陳秉志或相關人士，剛以4300萬元賣出跑馬地比華利山物業連2個車位，持貨19年賬面大賺3400萬元，連同其他3伙已售之豪宅，短短3個月套現逾1.47億元。

代理透露，陳秉志或有關人士剛以4300萬元沽出比華利山C座高層2室，單位實用面積1417方呎，是次連2個車位沽出，實用呎價30346元，屬市價。據悉，原業主早於2001年以900萬元購入，現持貨19年沽售，賬面勁賺3400萬元或3.78倍。

翻查資料，陳秉志過去3個月已賣出3項住宅物業，包括月初以4500萬元出售東半山嘉雲臺7座中層B室；上月以4550萬元沽出比華利山J座中層01室；今年6月以1388萬元售出九龍塘又一居4座高層E室，連同今次沽售第4項住宅，為陳秉志一方套現約1.47億元。

與此同時，市場再錄多宗蝕讓。消息指出，馬主女富商、大慶石油創辦人

鄭張永珍持有的中半山君珀高層B室，實用面積1452方呎，以約6000萬元售出，實呎約41322元。物業於2012年以6844.8萬元購入，持貨8年賬面貶值12%，連雜費料蝕近1200萬元。

舖王四億放售灣仔煥然樓

另邊廂，今年一直放售物業的「舖王」鄧成波家族，現名單上再添一個。其持有的灣仔商住大廈煥然樓，現委託第一太平戴維斯放售，意向價約4億元。該物業由鄧成波之子鄧耀昇的太太，於2016年10月以個人名義，斥3.03億元購入。市場人士指出，物業早於兩年前已開始暗盤放售，當時意向價約5.5億元，換言之，今次意向放售價已較兩年前劈約27%。第一太平戴維斯零售銷售高級董事方詠清稱，煥然樓位於灣仔軒尼詩道168至170號，地盤面積約1915方呎，現為一幢14層高商住大樓，地下至閣樓為商舖，1樓至12樓為住宅，總樓面面積約22368方呎。預計可重建面積約28725方呎。