

九倉120億奪山頂地 每呎4.6萬破紀錄

超估值上限一成 建成後料9萬起賣

新冠肺炎疫情襲全球之際，雖則業界皆睇淡明年豪宅市道，然而發展商卻對豪宅後市信心十足。擁有多個山頂豪宅項目的九倉（00004），便以較市場預測上限價高逾一成的120億元，擊退6家實力雄厚財團，奪得山頂文輝道豪宅地，每呎樓面地價近4.63萬元，刷新住宅官地的呎價成交紀錄。

眾望所歸

大公報記者 林志光

文輝道豪宅地上周載標，因為本港以至全球經濟皆受疫情打擊，豪宅市道也必受累下，對此地估值多抱保守心態，每呎樓面地價低至約3萬元，最高估值也約4.2萬元。不過，政府所收標書數目多達7份，較2018年流標時（當時未有將地皮一拆二）的5份為多，反映更多發展商對豪宅的信心未減。

九倉山頂土儲逾50萬呎

地政總署昨日公布，該幅文輝道2至8號的住宅用地，由九倉旗下公司 Novel Bliss Limited，以最高標價的120億元投得。以該地可建樓面約26萬方呎計，每呎樓面地價約46272元，屬政府出售官地有史以來的次高呎價，僅次於恒地(00012)於2017年投得中環美利道商業地的每呎樓面地價逾5萬元。

如純以住宅官地計，則刷新新地(00016)於2006年投得山頂加列山道地皮所保持14年，每呎樓面地價約4.22萬元的紀錄。本港最高樓面呎價的首10幅住宅官地中，九倉以獨資或合資方式持有便佔其三，除上述地皮外，另兩幅九龍塘龍翔道地皮，及山頂嘉歌信山地皮。

九倉主席兼常務董事吳天海表示，集團是擁有最多山頂私人物業的業主之一，並累積多年發展經驗，深諳迎合山頂豪宅買家及住戶的要求，文輝道地皮亦會由會豐地產負責發展及銷售工作。今次購入該地皮，令集團在山頂的土地

儲備倍增至超過50萬方呎。

總投資料達160億

對文輝道地皮估值低至約3萬元起的萊坊執行董事林浩文，認為中標發展商對山頂豪宅發展有充足經驗，今次投得此地，將與九倉其他山頂項目產生協同效應，同時亦反應發展商對超級豪宅市場後市有十足信心。林浩文估計項目總投資約160億元，將來賣價每呎可達9萬元起。同時，他亦調高估計在下季出售的文輝道9及11號地皮的估值，每呎樓面地價可達4.5萬至4.7萬元。

至於對地皮估值最高、每呎樓面地價達4.2萬元的華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，政府將文輝道地皮一拆二分細之後招標，有效降低發展商的總投資風險，發展商出價相對可較進取，他估計一拆二之後的毗鄰文輝道9及11號地皮，因規模較小，有機會再創地價紀錄，九倉或願更高地價爭此地，以合併兩地盤發展，以便可共用如停車場及住客會所等設施。

高價搶地鄰地機會大

中原測量師行執行董事張競達認為，山頂地皮供應一向極罕有，具規模的更是鳳毛麟角，加上政府取消一手樓空置稅，大幅減低發展商建成物業的後續持貨成本負擔，故能吸引發展商積極出價。由於該地有一定規模，相信發展商會以洋房及分層住宅混合發展。

山頂文輝道地王資料

地點	山頂文輝道2、4、6及8號
地段	鄉郊建屋地段1211號
用途	住宅（丙類）
地盤面積（方呎）	13.4884萬
地積比率（倍）	1.923
可建樓面（方呎）	25.9337萬
成交價（億元）	120
樓面地價（元/方呎）	46272
入標者	長實、新地、恒地、嘉華、九倉、嘉里財團（夥信置、帝國及新世界）等共7家
買家	九倉

大公報記者林志光製表

九倉全資擁有山頂豪宅項目

項目	總樓面（萬方呎）	單位量（伙）
種植道1號	9.1	20
種植道11號	4.6	7
山頂道77號	4.2	8
Chelsea Court	4.3	20
Strawberry Hill(部分單位)	1.3	約4

大公報製表



政府住宅官地10大最高每呎樓面地價資料

日期	地皮	成交價（億元）	樓面地價（元/方呎）	買家
12/2020	山頂文輝道2至8號	120.00	46272	九倉
12/2006	山頂加列山道12號	18.00	42196	新地
5/2012	南區淺水灣道110號旁	16.68	39673	大昌地產
11/2011	南區南灣道35號旁	逾4.98	38488	Ultra Well Group Ltd
7/2010	山頂嘉歌信山道103號	104.00	32014	南豐、九倉
5/2014	南區壽臣山道西與黃竹坑徑	逾27.08	30888	英皇、世茂許榮茂私人及明發
1/2018	九龍塘龍翔道與獅子山隧道交界	124.51	28531	九倉
6/2011	中半山波老道21至25號	116.50	26763	長實
12/2019	渣甸山大坑道135號	32.00	24836	中信泰富
5/2011	東半山司徒拔道舊嶺南	44.90	24829	新地

大公報記者林志光製表

疫苗成強心針 樓市待展升浪

新聞分析 林志光

政府於2018年推出山頂文輝道2至11號地皮招標，當時適值中美貿易戰剛開打，政府又剛提出徵收一手住宅空置稅，令當時樓市即出現約半年的下行調整，都影響發展商對數百億元投資的意欲。事隔兩年政府將地皮一分为二（今次先推2至8號）重推之際，本港以至全球目前雖面對經濟倒退風險，但本港住宅樓市需求卻未有太大改變，樓價在高位平穩發展，未出現大幅下跌。而且在各國近一年的努力研發疫苗下，抗擊新冠肺炎疫苗已陸續面世及開始接種。因此，相信發展商預期在克服疫情後，全球經濟便會逐漸復元。基於土地發展非朝夕之事，是可長達數年，故即使來年全球經濟未有太大起色，但長遠必將中興，屆時，本港住宅市道勢將重拾升軌。

此外，今次競投此地的發展商，盡皆實力超凡的本地大型發展商，她們有極雄厚的持貨實力，逾百億元的投資，對她們而言，只是九牛一毛。而山頂地皮的每呎地價，在14年前已達4.2萬元水平，今次中標呎價只約4.6萬元，略高約一成；但山頂樓價在過去14年的升幅，卻以倍數增長，現時新落成物業已達每呎8萬至10萬元水平。至於中標的九倉，有數十年發展山頂豪宅物業經驗及是大業主之一，能極準確拿捏市場需求。而且，該集團除現時推售山頂嘉歌信山項目外，明年首季又有意推售山頂道77號，今次高價投地，實有助其稍後的推盤大計，更易抬高樓盤的賣價。

臻藝開放式劈一球沽 三年輸33萬

【大公報訊】本港經濟轉差，之前被熱捧的一手納米單位，已不時出現敗走個案。最新西營盤及士瓜灣的兩個入伙不久新盤，便接連錄得蝕讓，賬面均蝕30萬元。市場消息透露，於2017年開售的西營盤臻藝，其開放式單位成交呎價曾高逾4.6萬元，不過，最近一個低層F室開放式單位，實用面積216方呎，業主於發展商推盤時，斥約617.8萬元購入，早前曾以700萬元放售，惟見市況不妙，終劈價逾百萬，以585萬元售出，呎價約2.7萬元，賬面蝕約32.8萬元。

業內人士分析稱，該盤現有逾20個單位放盤，個別業主的叫價，已低於購入價，但願接受蝕讓成交。另於2015年開盤的士瓜灣傲府，其一個高層D室開放式單位，實用面積約205方呎，業主於2017年初斥約451.5萬元購入，同樣持貨約3年多，已過要被徵額印花稅限期，剛以420萬元售出，賬面損手31.5萬元，呎價約2.05萬元。同時，尖沙咀名鑄一個中層K室銀主盤，實用面積816方呎為1房單位，昨日透過拍賣行拍賣，以1700萬元成交，較原業主於2011年中的2000

萬元購入價低300萬元。此外，市場人士稱，中半山好景大廈一個低層B室單位，實用面積約1311方呎，業主於2016年斥約2150萬元購入，早前以2450萬元放售，惟乏買家問津下，近日終降至2200萬元才成功售出，賬面僅獲利約50萬元，如計佣金及釐印費等成本，估計實際倒蝕逾50萬元。另市傳九龍塘高槐路5號屋地盤，早前以約3.3億元轉售，較業主的意向價少約1.8億元；該地盤面積約8800方呎，可建樓面約1.44萬方呎，業主是次轉售，賬面獲利約2.14億元。

申請新酒牌公告 九龍城寨

現特通告：翟璋駿其地址為九龍尖沙咀漆咸道南115號達成商業大廈2字樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀漆咸道南115號達成商業大廈2字樓九龍城寨的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告 九井食堂

現特通告：林金堂其地址為香港寶其灣寶其灣道393號形禧1樓1.1.03舖，現向酒牌局申請位於香港寶其灣寶其灣道393號形禧1樓1.1.03舖九井食堂的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港寶其灣寶其灣道393號形禧道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告 ODDS

現特通告：趙嘉美其地址為香港中環德輔道中111A號渣打銀行大廈地下1.2舖，現向酒牌局申請位於香港中環德輔道中111A號渣打銀行大廈地下1.2舖ODDS的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告 CAFE LIFE

現特通告：松岡哲也其地址為香港上環皇后大道中251號太興中心2座地下B & C舖，現向酒牌局申請位於香港上環皇后大道中251號太興中心2座地下B & C舖CAFE LIFE的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告 MAISON DU MEZZE

現特通告：GURUNG, KASHISH其地址為香港大嶼山東涌怡東路9號香港東涌世茂嘉來登酒店地下G10舖，現向酒牌局申請位於香港大嶼山東涌怡東路9號香港東涌世茂嘉來登酒店地下G10舖MAISON DU MEZZE的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告

現特通告：梁文健其地址為新界沙田博康邨街市2號食7號舖，現向酒牌局申請位於新界沙田博康邨街市2號食7號舖蠶潮手工私房鍋的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界沙田博康邨街市2號食7號舖蠶潮手工私房鍋秘書收。

日期：2020年12月24日

廣東省廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2020)粵0104民初41847號

本院受理孔憲祥與被告彭三男民間借貸糾紛一案，因你目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條的規定，向你公告送達起訴狀副本、開庭傳票等應訴材料。原告請求法院判令：被告返還欠款40000元。本公告自發出之日起經過三個月即視為送達，你方提出答辯的期限為公告期滿後的30日內，舉證期限為答辯期滿後的15日內。本案定於2021年5月27日下午2時15分在本院（廣州市越秀區寺右北一街三巷一號）218法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席審理。特此公告。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十四日

申請新酒牌公告

現特通告：陳維光其地址為香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告

現特通告：陳維光其地址為香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告

現特通告：陳維光其地址為香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告

現特通告：陳維光其地址為香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告

現特通告：陳維光其地址為香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

申請新酒牌公告

現特通告：陳維光其地址為香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2020年12月24日

廣東省廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2020)粵0104民初41845號

本院受理原告黃新強與被告鍾志和共有物分割糾紛一案，因你目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條的規定，向你公告送達起訴狀副本、開庭傳票等應訴材料。原告請求法院判令：1.依法對被告與被告繼承人黃海權共有該房產75%的份額，並判決被告繼承人黃海權享有該房產75%的份額，並判決被告繼承人黃海權享有該房產75%的份額，並判決被告繼承人黃海權享有該房產75%的份額。本公告自發出之日起經過三個月即視為送達。特此公告。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十四日

廣東省廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2020)粵0104民初41845號

本院受理原告黃新強與被告鍾志和共有物分割糾紛一案，因你目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條的規定，向你公告送達起訴狀副本、開庭傳票等應訴材料。原告請求法院判令：1.依法對被告與被告繼承人黃海權共有該房產75%的份額，並判決被告繼承人黃海權享有該房產75%的份額，並判決被告繼承人黃海權享有該房產75%的份額。本公告自發出之日起經過三個月即視為送達。特此公告。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十四日

廣東省廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2020)粵0104民初42198號

本院受理原告林偉強與被告陳維光民間借貸糾紛一案，現已審理終結。因陳維光（為港僑居港）目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條的規定，現向你公告送達（2020）粵0104民初15210號民事判決書：一、自判決發生法律效力之日起十日內，被告陳維光向原告林偉強償還借款本金4277598.42元及利息（以本金4277598.42元為基數，自2019年3月1日起至實際清償之日止，按照日利率1%的標準計算，計得利息應扣94000元）；二、自判決發生法律效力之日起十日內，被告陳維光向原告林偉強支付律師費100000元；三、自判決發生法律效力之日起十日內，被告陳維光向原告林偉強支付律師費100000元。案件受理費45483元，由被告陳維光負擔。本公告自發出之日起，經過三個月，即視為送達你方。如不服本判決，可在判決書送達之日起三十日內，向本法院提出上訴，並按對方當事人的人数提出副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十四日

廣東省廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2019)粵0104民初42198號

傅海東：本院受理原告莫濱與被告傅偉慶、郭偉群、傅海東民間借貸糾紛一案，因傅海東（男，1994年4月4日出生，香港特別行政區居民）目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》的有關規定，現向你公告送達（2019）粵0104民初42198號案被告傅偉慶提出的上訴狀。被告傅偉慶上訴請求判令：1、改判上訴人承擔本案上訴費用。自本公告發出之日起，經過三個月，即視為送達傅海東。特此公告。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十四日

廣東省廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2019)粵0104民初34609號

錢碧雲：本院受理原告馬莉與被告黃英資、錢碧雲民間借貸糾紛一案，現已審理終結。因你方在訴訟期間下落不明，無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》的有關規定，向你方公告送達（2019）粵0104民初34609號民事判決書。本院判決如下：一、被告黃英資、錢碧雲在本判決發生法律效力之日起十日內向原告馬莉歸還借款本金人民幣912076.18元；二、駁回原告馬莉的其他訴訟請求。如果未按本判決指定的期间履行给付金钱義務，應當依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百五十三條之規定，加倍支付延遲履行期間的債務利息。三、本案受理费29457元，由原告馬莉負擔19970元，被告黃英資、錢碧雲負擔9487元。自公告發出之日起，經過三個月，即視為送達你方。如不服本判決，你方可在判決書送達之日起三十日內，向本法院提出上訴，並按對方當事人的人数提出副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十四日

中華人民共和國 廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2020)粵0104民初47079號

葉潤生：本院受理（2020）粵0104民初47079號原告溫奮輝訴被告葉顯庭、葉維生、葉潤生繼承糾紛一案，因你目前無法送達（下落不明），依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條第一款第（八）項、第二百六十八條的規定，向你公告送達起訴狀副本等應訴材料及開庭傳票。自本公告發出之日起經過三個月即視為送達。你的答辯期及舉證期限為公告期滿後的十五日內。本案定於2021年4月21日上午9:30在本院203法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十二日

中華人民共和國 廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2020)粵0104民初9509號

江國權 (KWOK BU KONG)：本院受理（2020）粵0104民初9509號原告黎慧兒與被告江國權（KWOK BU KONG）離婚糾紛一案，已經審理終結。本院作出了（2020）粵0104民初9509號民事判決書，判決如下：准予原告黎慧兒與被告江國權離婚，被告江國權（KWOK BU KONG）各負擔150元。因被告江國權（KWOK BU KONG）下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條第一款第（八）項、第二百六十九條的規定，向被告江國權（KWOK BU KONG）公告送達本院民事判決書。自本公告發出之日起，經過三個月，即視為送達。如不服本判決，可在判決書送達之日起三十日內，向本法院提出上訴，並按對方當事人的人数提出副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十二日

中華人民共和國 廣州市越秀區人民法院公告

公告 (2020)粵0104民初9509號

江國權 (KWOK BU KONG)：本院受理（2020）粵0104民初9509號原告黎慧兒與被告江國權（KWOK BU KONG）離婚糾紛一案，已經審理終結。本院作出了（2020）粵0104民初9509號民事判決書，判決如下：准予原告黎慧兒與被告江國權離婚，被告江國權（KWOK BU KONG）各負擔150元。因被告江國權（KWOK BU KONG）下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十七條第一款第（八）項、第二百六十九條的規定，向被告江國權（KWOK BU KONG）公告送達本院民事判決書。自本公告發出之日起，經過三個月，即視為送達。如不服本判決，可在判決書送達之日起三十日內，向本法院提出上訴，並按對方當事人的人数提出副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。

廣州市越秀區人民法院 二〇二〇年十二月二十二日