

嘉里43億奪何文田宅地 高估值上限54%

專家：樓市穩步復甦 發展商積極投地意欲大

看好前景

即使地緣政治不明朗，美國聯儲局重啓加息周期，但仍無阻本港私人住宅市場的復甦步伐。本港樓價在過去一年半自谷底快速反彈，發展商投地意欲日益高漲。過去一年，特區政府招標出售的土地，絕大部分均以高於市場預期上限成交。何文田佛光街住宅地昨日由嘉里建設以逾43.08億元奪得，更是高出上限約54%，是近年之最。每呎樓面地價逾2.07萬元，創九龍區官地約5年來新高。

大公报記者 林志光



◀何文田佛光街住宅地昨日由嘉里建設以逾43.08億元奪得，高出上限約54%，每呎樓面地價逾2.07萬元，創九龍區官地5年來新高。
大公报記者黃洋港攝

何文田佛光街住宅地皮位於豪宅天鑄旁邊，雖然發展規模不大，卻坐擁開揚景觀，加上市區土地供應買少見少，遂成發展商爭奪目標。連多年未參與投地的恒隆地產，亦為之心動入標，特區政府共收10份標書。

每呎逾2萬 九龍近五年高

地政總署昨日公布，地皮由嘉里旗下漢翔投資有限公司以最高標價43.08億元投得。以可建樓面約20.77萬方呎計，每呎樓面地價約20738元，對上一幅創出更高呎價的九龍官地，已是2021年10月由麗新發展投得的九龍塘廣播道地皮，當時呎價22465元。換言之，今次成交創九龍官地約五年來新高。市場之前一般估值約23億至28億元，是次中標價較上限高約54%。

回顧過去，本港樓市自2021年高峰回落後，發展商逐漸失去競投土地的意欲，出價越見保守，成交價均不高於上限，甚至出現流標。然而，住宅樓市自2025年第四季開始反彈，發展商重拾投地信心。信置去年8月以高估值上限近38%，投得屯門海珠路地皮，猶如平地一聲雷。連同隨後的招標官地及市建局項目，過去一年共8幅土地售出，其中7幅成交價超出估值上限，向市場發放發展商對後市信心的正面信息。

嘉里發展董事及香港區總經理湯耀宗表示，該幅土地是九龍區罕有優質住宅地段，位置優越、交通便捷、社區配套完善，發展潛力優厚。該公司對地皮發展前景充滿信心，將發展

成區內具代表性的優質豪宅項目。項目預計興建兩幢樓高25層的住宅大樓，設有住客會所及住宅停車場。

帶動未來招標地價上升

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，樓市谷底回升後，市場追逐豪宅的熱情有增無減，較剛需的中小型住宅更有過之，令發展商對本港豪宅投資前景充滿信心。即使現時有加息陰霾，物業資產仍是較為穩妥的投資工具。他對豪宅市場樂觀，預料發展商將興建面積逾2000、3000方呎的大單位，將來呎價保守估計達3.8萬至4萬元。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓更估計，此地將來出售單位的呎價須達4.5萬元，才有合理利潤。今次發展商以遠超出估值上限奪地，除是對後市投下信心一票外，亦將帶動未來招標土地價值節節上升。

萊坊執行董事方耀明表示，何文田已有約十年未有官地推出，在物以罕為貴下，他估計將來建成單位的呎價達4萬元水平。



▲今年2月，嘉里以近13.83億元投得筲箕灣東大街筲箕灣街市大廈，較市場估值上限高約15%。
資料圖片

何文田住宅地皮資料

地點	地段	用途	地盤面積 (方呎)	地積比率 (倍)	可建樓面 (方呎)	成交價 (億元)	樓面地價 (元／方呎)
何文田佛光街	新九龍內地段11301號	住宅（乙類）	55650	3.733	207745	43.08288	20738
入標者			新地、長實、嘉里、會德豐地產、嘉華、華懋、恒隆、信置夥鷹君、中海外、保利置業等共10家			買家	
						嘉里	

過去一年土地招標成交情況*

成交日期	地皮	成交價（億元）	估值（億元）	成交價超上限（%）	中標發展商
2025年8月13日	屯門海珠路	10.89	5.7至7.9	37.85	信置
11月18日	荃灣永順街／德士古道交界	24.75	15.2至19.6	26.27	華懋
2026年1月7日	九龍灣彩興路地皮	16.1	16至20	-19.5	信置夥鷹君
2月10日	九龍灣彩霞道	18.06	12至18	0.38	中海外
2月16日	筲箕灣東大街前街市大廈	13.83	9至12	15.32	嘉里
5月19日	東涌第106A區	16.27	9.6至16	1.69	安保工程
7月31日	紅磡浙江街／庇利街	69.02	52至58	19	中海外
10月6日	何文田佛光街	43.08	23至28	54	嘉里

註：*庇利街為市建局項目，其餘均是官地

嘉里今年斥65億購4地皮

【大公报訊】私人住宅樓市好轉，各發展商近年積極吸納土地儲備。嘉里建設動作尤其積極，連同剛投得的何文田佛光街地皮在內，已增添4幅市區住宅地，共涉資近65億元。

13.8億奪筲箕灣街市大廈

今年初，嘉里先後在私人市場收購兩幅豪宅地皮。第一幅為西半山羅便臣道62號E及西摩臺4號的舊樓地盤，作價3.54億元，預計可建樓面約3.89萬

方呎，每呎樓面地價約9100元。第二幅為九龍塘義本道6號前龍圃別墅地盤，作價約4.3億元，地盤面積約2.16萬方呎。若經地契修訂及補地價後，預計可建住宅樓面約6.5萬方呎，擬建1幢13層住宅大廈。

今年2月，嘉里再下一城，在官地招標市場，以13.83億元投得筲箕灣東大街筲箕灣街市大廈，可建樓面約14.8萬方呎，每呎樓面地價9343元，較市場估值上限高約15%。

嘉里之外，其他發展商亦未放慢腳步。信置今年初夥拍鷹君投得佐敦谷彩興路地皮。

中海外除今年初獨資投得九龍灣彩霞道地皮外，又夥同信置、招商局、華潤置地、中旅及京東組成財團，於8月底投得洪水橋橋區用地。新地上月更投得港鐵屯門16區站上蓋第2期大型商住物業發展權，總樓面逾300萬方呎，可建5510個單位，總投資料約300億元。

西沙灣盤推105伙 入場費538萬

【大公报訊】10月新盤供應增加。新地旗下西沙灣Sierra Sea第2C（2）期，昨日公布首張價單，涉及105伙，折實平均呎價13588元，較屋苑近期二手成交價低逾一成，入場費538.22萬元，最快下周開售。

新地副董事總經理雷霆表示，首張價單涵蓋75伙兩房及30伙三房，實用面積419至679方呎，扣除即供直減樓價15%折扣，折實538.22萬至942.39萬元，折實呎價12517至14068元。該批單位以定價計，市值7.8億元。

示位今開放 最快下周開售

新地代理執行董事陳漢麟補充，售價及呎價最低單位為1座2樓J室兩房戶，430方呎，折實538.22萬元，折實呎價12517元；最高呎價則為2座8樓C室，同屬兩房，440方呎，折實

618.97萬元，折實呎價14068元。

他續說，比較近期屋苑二手成交呎價介乎1.5萬至1.6萬元，全新一期定價有至少10%至15%折讓。示範單位今日開放，周五起接受認購登記，最快下周開售。

價單顯示，今批單位折實平均呎價13588元，貴絕Sierra Sea系列首批開價，較上一期今年1月推出的第2B期折實11328元，貴近兩成；若對比去年4月第1A期10398元，呎價一年半累升30.6%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Sierra Sea 2C（2）期首批開價較同區二手有約15%折讓，料一日售罄，帶動本月一手成交攀上2500宗，較9月升約75%，創兩年新高。

美聯物業高級董事布少明表示，隨

着購買力釋放，大批新盤應市，料10月份新盤市場進一步升溫，全月有望錄得逾2000宗，並連續3個月錄得逾千宗。

擎海周六售200伙 均呎價1.4萬

越秀地產（香港）旗下油塘擎海I，落實周六首輪以價單推售200伙，折實平均呎價14211元。越秀地產（香港）總經理李嘎表示，迄今共收近3萬票，鐵定周六首輪以價單推200伙，包括114伙一房及86伙兩房，實用面積285至503方呎，折實375.94萬至780萬元，折實呎價13008至15538元，折實平均呎價14211元。

另外，南豐集團旗下深水灣徑8號，獲大手客動用逾5億元購入2伙，分別為第1座12樓B及第2座12樓C，實用面積為3641及4214方呎，售價約2.36億及2.74億元，總售價約5.1億元，呎價6.5萬元，由同一組買家購入。

另外，蘭桂坊集團夥遠東發展及顯利工程發展的西貢蠟涌住宅項目，命名澄林，部署短期內發售。蘭桂坊地產創辦人兼主席盛智文表示，澄林提供26幢洋房，實用面積約1900至2800方呎，全屬四房間隔。

遠東發展營業及市務總經理陳富強指出，預計入伙日期為明年6月初，樓花期約8個月，明年初開放示範洋房。

樓價反彈 天御一年升值2500萬

【大公报訊】樓價低位反彈，造就入伙盤獲利甚豐，西半山天御錄得首宗二手成交，一伙4房單位以1.28億元易手，短短1年炒賣近2500萬元，為樓市全面撤辣以來最高金額賺錢個案。

市場消息透露，衛城道8號天御首宗二手買賣即大賺離場，成交為2座高層B室4房單位，實用面積2335方呎，連車位，原業主去年10月以1.0337億元向發展商購入，持貨只有約1年，即以約1.28億元轉售物



業，實用呎價54818元，賬面勁賺約2463萬元，成為樓市全面撤辣後，單一住宅短炒獲利金額最多的個案。

天璽·天一年半賣貴逾千萬

樓市2024年2月全面「撤辣」後，住宅短炒如雨後春筍，單計今年，賬面獲利金額達1000萬元或以上的短線買賣至少有5宗，分布九龍站凱旋門、中半山君珀、北角海璇及啟德天璽、天等，其中天璽，天第1期3座高層A室4房雙套則王，實用面積1993方呎，今年6月以9150萬元易手，僅1年半炒賣逾1135萬元，一度成為撤辣後賬面賺錢最多的短炒個案。

另邊廂，西沙新盤Sierra Sea新一期出擊，個別投資者率先沽樓止賺。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，Sierra Sea剛錄10月首宗二手成交，為1A（2）期1座高層G室1房單位，實用面積305方呎，以485萬元易手，實用呎價15902元，原業主於2025年以約404萬元購入，持貨1年多賬賺81萬元或20%。

◀西半山天御首宗二手買賣即大賺離場。
資料圖片