

長實上限價 102.8億奪啟德地

樓面地價每呎 1.58萬 貴年前毗鄰地20%

疫市無阻發展商進取價買地。上周四截標的啟德第4E區2號地皮，昨由長實「爆冷」擊退其餘4名對手，首度進駐啟德新區。中標價102.8億元，每方呎樓面地價15,861元，貼近市場估價上限，而相比2019年11月旁邊批出之第4A區2號每呎地價13,238元，則高出近20%。長實昨回應稱，會將項目發展成市區海景豪宅，又表示對香港未來經濟充滿信心。

●香港文匯報記者 顏倫樂

長實過去於政府賣地上，雖然近乎每次都有出手，但都鮮有進賬，但近年情況似有改變，繼去年5月以49.51億元中標觀塘安達臣道首置上車盤項目後，昨日再下一城，中標啟德跑道區一帶最後一幅地皮，作價亦非常進取。據地政總署公布，其中標價為102.8億元，每方呎樓面地價15,861元。

擊退眾「啟德大地主」首插旗

翻看資料，此前市場對項目的估值介乎84.3億至106億元，每方呎樓面地價約1.3萬元至1.64萬元。換言之，今次長實出價貼近市場估值的上限。值得注意的是，項目上周共接獲5份標書，包括以獨資競投的信置、新地、嘉華、長實，以及會德豐地產與希慎合組之財團，當中不乏對該區發展經驗豐富及實力雄厚之財團，但都不敵長實的出價。

擬建海景豪宅 對未來有信心

而與同區地價相比，今次長實出價亦不算低，對比過去之保守出價相當不同。區內對上一幅批出地皮為第4E區1號地盤，由中海外在去年12月投得，每方呎樓面地價13,009元，但這幅地皮望向觀塘市景。如果與同樣望維港景觀的地塊作對比，對上一幅則為2019年11月批出之第4A區2號地盤，當時由中海外、恒地、嘉華及九倉合組之財團以逾159億元中標，每方呎約13,238元，長實中

標呎價足足較一年多前高出近兩成。

長實昨日晚上以短訊回應，對投得啟德跑道區最後一幅住宅地皮感到欣喜，形容地皮的條件優越，是罕有的市區海景地皮，將致力發展高質素的市中心海景豪宅項目，訊息最後更加上一句：「我們對香港未來經濟充滿信心」。

資料顯示，啟德第4E區2號地皮面積約117,844方呎，可建樓面約648,143方呎，其中住宅樓面約62.5萬方呎，預計可提供775伙，餘下的可作商舖用途。項目屬啟德跑道區最後一幅住宅地皮供應，位處跑道前排，享優質維港海景。項目發展期止於2026年12月31日。

單位賣價料呎造逾3萬元

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃儉邦表示，今年以來樓市漸趨活躍，新盤反應積極，加上股市暢旺，均顯示市場資金充裕，投資氣氛轉好，而住宅用家需求仍然很大。今次啟德地皮以市場估計上限價賣出，進一步確認發展商對後市有信心，估計地皮日後落成後，普通單位賣價也可超越每方呎3萬元。

萊坊執行董事林浩文亦形容今次中標價十分理想，較其預計高少許，反映各大發展商對啟德住宅後市信心十足，希望可以投得這塊「肥豬肉」。



●長實繼去年5月以49.51億元中標觀塘安達臣道首置上車盤項目後，昨日再下一城，中標啟德跑道區一帶最後一幅地皮，作價亦非常進取。據地政總署公布，其中標價為102.8億元，每方呎樓面地價15,861元。資料圖片

持有啟德前跑道區地皮的地產商

地盤	可建樓面	地皮成交價	每呎樓面地價	中標地產商
第4B區3號	57.4萬方呎	83.33億元	14,502元	會德豐、新世界、恒地、帝國
第4B區2號	59.4萬方呎	80.33億元	13,523元	中海外
第4B區1號	72.2萬方呎	98.93億元	13,701元	會德豐、恒地、中海外、新世界
第4C區2號	64.1萬方呎	125.9億元	19,636元	會德豐、新世界、中海外、恒地、華懋及帝國
第4A區1號	107.5萬方呎	127.3億元	11,842元	嘉華、會德豐及中海外
第4C區3號	64.9萬方呎	112.6億元	17,360元	新地
第4C區1號	71.4萬方呎	129.16億元	18,080元	華潤、保利
第4A區2號	120.5萬方呎	159.529億元	13,238元	中海外、恒地、嘉華國際及九倉
第4E區1號	32.8萬方呎	42.728億元	13,009元	中海外
第4E區2號	64.8萬方呎	102.8億元	15,861元	長實

●製表：記者 顏倫樂

特稿 超人進取價買港地惹遐想

長實昨以接近市場預期的上限價，用逾百億元奪得啟德跑道區最後一幅住宅地。在目前黃綠賤價賣樓、「BNO移民」等背景下，一直被人批評「撒謊」的李嘉誠，今日這單新聞就讓人有無限想像。長實發言人昨回應指，會將該地皮發展為高質素的市中心海景豪宅，並稱「我們對香港未來經濟充滿信心」。

長實買地出價向來保守

長實過去於賣地市場的出價向來「保守」，翻看記錄，公司2012年11月買入馬鞍山彩沙街地盤後，事隔4年，於2016年才再次投得一幅九肚麗坪路用地，又再過了接近4年，至去年中才以49.51億元投得觀塘安達臣道首置上車盤項目(約1,700伙)。然後就再到今次以102.8億元中標啟德

住宅地。而相對於同屬龍頭地產商的新地，新地就進取得多，在前述的2012至2020年間，新地獨資或合資一共投得14幅住宅地皮，涉及金額高達621億元，而同期長實只投得上述3幅住宅地，涉資約98億元。

此外，在港鐵項目上，長實的出手相比其他發展商亦同樣顯失色，2012至2018年間才中標兩幅港鐵地皮，分別為2012年8月投得之荃灣西第五區灣畔、及2015年10月出康城8期(Sea to Sky)，直到約3年後的2018年8月，才再一次中標黃竹坑站3期，補地價129.7129億元。而市建局項目，2012年至今亦只買入2個地盤，分別位於中區及深水埗。

所以長實今次以進取價擊敗區內的多個大地主，重注逾百億元在港買地，就予人諸多想像空間。

●記者 顏倫樂

GRANDE MONACO 今開價明起收票



●黃光耀(中)表示，GRANDE MONACO首張價單定價將參考MONACO成交、同區一手及九龍站新近成交。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)牛年股樓皆旺，新盤搶開出擊。會德豐地產旗下啟德GRANDE MONACO今日開價，會德豐地產常務董事黃光耀表示，由於1月開售系內MONACO向隅者眾，GRANDE MONACO首張價單將提供多於兩成單位(即逾50伙)，包括一房至四房戶，基於景觀更佳及更低密度設計，售價料比MONACO有一成升幅，該盤會於明日起對外開放示範單位及收票。

黃光耀指出，GRANDE MONACO首張價單定價將參考MONACO成交、同區一手及

九龍站新近成交，亦會繼續提供一、二按。MONACO累售330伙，佔可售單位逾90%，套現近39.7億元，平均呎價近2.5萬元，其中頂層天際特色戶造價4,928萬元，呎價35,352元。

料較MONACO提價一成

GRANDE MONACO特意規劃前面為低座單位，即使是高座3樓單位的住戶亦高於低座，景觀不會被遮擋。該盤提供全新三房示範單位，以第1A座18樓A單位為藍本，實用

面積827平方呎，屬3房1套連工作間及洗手間加儲物房戶型，廳房同向可享有東南維港海景，不設玄關及工作平台，同類單位只有28伙。

該盤亦提供四房戶，其中第1A座18樓B單位，實用面積961平方呎，屬4房1套連工作間及洗手間戶型，是標準單位中最大呎數，大廳及大部分房間同向，配合玻璃幕牆，盡擁開揚維港海景。

帝御·嵐天超購逾31倍

另一邊廂，香港小輪彩帝國集團合作屯門青山灣帝御·嵐天本週六發售次輪128伙，負責銷售的恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤至今累收4,206票(中介人佔30票)，超額登記31.8倍。

恒基地產旗下已屆現樓的元朗尚悅，續以468.73萬元售出第1座28樓K室，實用面積195方呎連131方呎天台特色戶，呎價24,037元，為項目第二高呎價紀錄。

迎海·駿岸單日沽兩伙

同系牽頭發展、已屆現樓的馬鞍山迎海·駿岸昨連沽2伙，吸金4,722.6萬元。其中第6座19樓A室(連租約)透過招標以2,398.8萬元售出，單位實用面積1,454方呎，四房戶，呎價16,498元。另外，第6座11樓A室同樣透過招標以2,323.8萬元售出，實用面積1,454方呎，四房戶，呎價15,982元。上述兩名買家選用120日成交，買家正式完成交易後，均可獲樓價2%現金回贈。

「蛇王二」易名 12萬月租灣仔開舖



●「蛇王二」原班人馬改名「蛇王易」移師至灣仔開店。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)新冠疫情困擾香港逾一年，重創零售及餐飲市道，然而有知名老店重整心態，趁現時市區舖租相宜，捲土重來重新出發。於銅鑼灣經營數十年的「蛇王二」一度因疫情困擾而結業，最近決定原班人馬取名「蛇王易」移師至灣仔開店，以每月約12萬元租用灣仔道218號地舖，比銅鑼灣舊舖租金約六成。

「蛇王二」位於銅鑼灣波斯富街24號地下A號的舊舖，面積約1,000平方呎，當時租金約30萬元，今次由銅鑼灣轉戰到灣仔的決定，為租客每月節省18萬元或六成租金。

黃新宇續稱，今番灣仔道218號地舖毗鄰集成中心及北海中心等商業大廈，斜方為香港銅鑼灣利景酒店，周邊有多所學校包圍，人流有保證，客源見穩定。經過一年抗疫生活，迎來疫苗好消息，市民憧憬盡快回復正常生活，加上現時舖租已見回調，租客陸續四出尋覓潛力舖位開業，刺激近期舖位租賃市場氣氛向好，相信成交量亦會持續回升。

轉場月慳六成租金

中原(工商舖)商舖部高級分區營業董事黃新宇表示，曾於銅鑼灣波斯富街屹立逾40年的地標店舖「蛇王二」於去年4月不敵新冠肺炎疫情而結業，其原班人馬最近取名同音字「蛇王易」，承租灣仔灣仔道218至220B號利昌大廈地下A號舖，成交月