

會德豐42億高價搶古洞地

呎價8499元 3個月地價升近兩成

港股大跌，樓市依然上升。上周爭崩頭的古洞第24區用地，最終地價有驚喜。地政總署昨日公布，會德豐以41.85億元中標，以可建樓面49.24萬方呎計，每方呎樓面地價8,499元，不但較市場估值上限高6.2%，亦較4月新地以每方呎樓面地價7,184元投得毗鄰的第25區地皮高18%，創下古洞新發展區新高，成為該區地價新指標。

● 香港文匯報記者 顏倫樂

古洞第24區上周吸引多達12個財團入標，不乏大仔沙落場，好像長實、新地及恒地等，亦有較少入標的發展商，例如大鴻輝、佳兆業及希慎等。地政總署昨揭盅，地皮由會德豐以41.85億元投得，每方呎樓面地價8,499元，較市場預期上限8,000元高出6.2%。

黃光耀：80億發展中小單位

會德豐地產常務董事黃光耀昨回應，集團看好古洞發展區潛力，加上地皮鄰近北環線，日後交通配套更加方便，其潛力被看高一線。另集團亦多參與新發展區的項目發展，如將軍澳南、將軍澳日出康城等，具足夠新區的發展經驗。他透露，項目發展中小型單位為主，投資額介乎70億至80億元。

值得注意的是，毗鄰的古洞第25區地皮，4月由新地以86.14億元投得，每方呎樓面地價7,184元。換言之，短短3個月，該區地皮價值被推高18%。翻查資料，新地中標價足足較當時市場估值上限每呎約5,000元高出43.6%，引起市場哄動。但由最新會德豐中標價看來，該區地價可謂高處未算高，相比今年初的市場估值更加高近七成。

中原地產測量師張競達表示，近期樓市正面消息較多，增加發展商入標信心，如早前粉嶺住宅地皮以每呎樓面地價約9,209元批出，遠高於市場預期。而古

洞第24區地皮鄰近未來古洞站，今天高市場預期價批出，反映發展商對該區發展潛力睇好，預料發展密度較高，有機會發展成中小型單位，單位落成後呎價料超過2萬元。

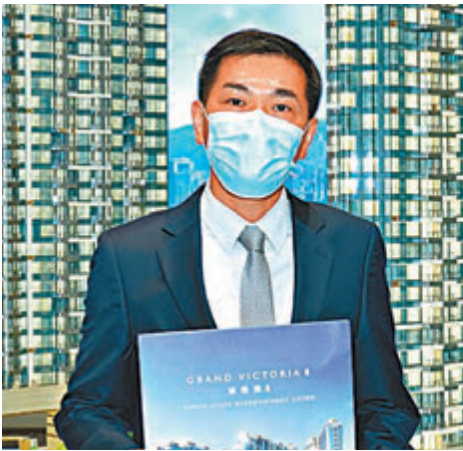
可建49萬呎 商業部分禁拆售

古洞第24區住宅地皮處古洞北新發展區，鄰近規劃中的北環線古洞站，地皮面積82,065方呎，最高可建總樓面為492,388方呎(私宅用途部分不得多於410,324方呎)，總地積比率約6倍。項目中的商業用途部分將不可拆售，其最高可建總樓面為82,065方呎。項目發展期止於2027年9月30日。

今年古洞地已售出兩幅，分別為上述的24區及25區用地。而恒地在鄰近亦持有一幅地，於2018年以12.4億元，每呎地價約3,643元完成補地價程序。相比之下，是次中標價較補地價金額高約1.33倍。

月初粉嶺地次標差距11%

另一方面，本月初永泰以26.168億元、每方呎樓面地價9,208元投得的粉嶺粉錦公路與青山公路一古洞段交界住宅官地，地政總署公布其他標價，由11.93億至23.6億元不等，次標較中標價相差2.568億元或11%。資料顯示，上述地皮毗鄰粉嶺高爾夫球會，地皮面積約4.74萬方呎，最高可建樓面約28.42萬方呎。



● 會德豐地產黃光耀表示，集團看好古洞發展區潛力，加上地皮鄰近北環線，潛力被看高一線。



● 有測量師認為，古洞第24區地皮高市場預期價批出，反映發展商對該區發展潛力睇好，預料單位落成後呎價超過2萬元。

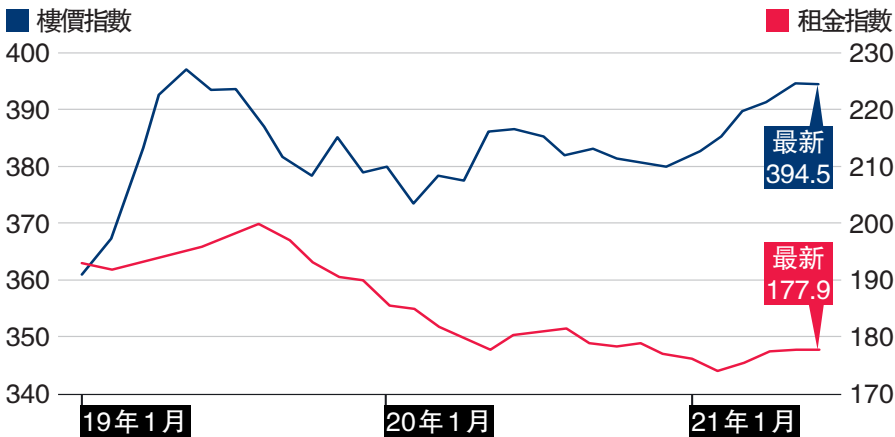


古洞第24區小檔案

| | |
|------|--|
| 地皮面積 | 82,065方呎 |
| 地積比率 | 約6倍 |
| 可建樓面 | 492,388方呎 |
| 中標財團 | 會德豐地產 |
| 成交價 | 41.85億元 |
| 呎價 | 8,499元 |
| 其他條款 | 1.商業部分不可拆售，最高可建82,065方呎 2.住宅部分不得多於410,324方呎 |

上月樓價指數持平 料季內破頂

差估署樓價及租金指數



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市升幅放緩。差餉物業估價署昨日公布6月私人住宅售價指數報394.5點，與5月持平，無升跌，守在近25個月高位，與2019年5月歷史高位差約0.6%。業界對前景仍然樂觀，認為樓價本季破頂。值得注意的是，上半年樓價已連升6個月，累積升幅達3.84%，是2018年年中以來最長升浪。

租金指數連升4個月

差估署公布，6月私人住宅售價指數

報394.5點，按月未有升跌，較2019年5月的高峰396.9點，只低2.4點或約0.6%。至於租金指數則報177.9點，按月微升約0.06%，連升4個月，而上半年則升約0.74%，比較去年同期指數跌約5.1%，租金走勢明顯改善。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價已連月上升，業主表現心雄，多有提價甚至封盤，而在接近破頂前部分買家表現轉趨觀望，入市速度有所減慢，故不排除樓價在破頂前略為窄幅徘徊，甚至出現輕微整固。

不過，陳海潮指出，綜觀目前疫情持續受控，疫苗接種率不斷上升，加上經濟維持復甦勢頭，失業率進一步回落至5.5%。另一方面，市場資金仍然充裕，配合息口低企及短期供應難以到位，下半年樓價依然穩中向升，相信樓價破頂只是一兩個月內的事。至於一旦通關實現，估計下半年樓價至少仍有5%的上升空間。

大型單位指數跌0.15%

署方資料顯示，B類單位(面積介乎431至752方呎)樓價於6月升0.37%，升幅跑贏其他類別單位，並出現連月破頂的情況，反映在「林鄭Plan」下，此類單位較受追捧。不過，面積約1,075方呎以上大型住宅單位售價指數報329.1點，較5月跌約0.15%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓價現時於高位爭持，相信於8月內可成功突破歷史高位。至於租金連月上升反映經濟持續復甦，本港疫苗開始廣泛接種，本地個案連日清零，通關有望，加上開始踏入暑假租樓旺季，亦錄部分內地學生開始於本地租樓，預期租賃需求將逐步增加，相信可帶動租金向升，同時支撐樓價。

恒基鰂魚涌樓盤下月出擊



● 恒基代理營業(二)部總經理韓家輝(右)表示，THE HOLBORN提供420伙單位，間隔涵蓋開放式至3房。

香港文匯報訊 股市波動未見影響發展商積極籌備推盤工作。由恒基發展的鰂魚涌住宅項目命名為THE HOLBORN，售樓處及示範單位即將完工，樓書籌備工作亦接近尾聲，最快8月上載。

THE HOLBORN樓書已完成

恒基代理營業(二)部總經理韓家輝表示，該盤提供420伙單位，間隔涵蓋開放式至3房，開放式佔142伙，1房242伙，2房24伙及特色單位12伙，預計關鍵日期為2023年4月30日。現時設於國際金融中心一期的示範單位及售樓處將近完工，樓書籌備工作亦已接近尾聲，有機會下月上載。

同屬港島區，上環HOLLYWOOD HILL昨開放現樓單位予傳媒參觀。發展

商興勝創建公布最快下星期，即8月上旬公布首張價單，價錢將參考同區二手單位，48伙單位將全部以拆售方式出售。樓盤位置坐落上環荷李活道222號，前身為OVOLO服務式住宅。

HOLLYWOOD HILL下周開價

興勝創建執行董事周嘉峯表示，該盤全部單位均會連同裝修以價單發售，包括2伙連平台特色戶，及2伙連天台特色戶。至於近日股市變差，他表示同區近十多年來都沒有新樓落成，不擔心股市波動影響銷情。

做攞再錄終止交易個案

對岸九龍，高銀金融主席潘蘇通私人持有的何文田做攞，雖已取得入伙紙，不過交樓日期一再延遲，近日再錄終止交易個案，屬今個月第3宗，涉及樓價總額逾1.24億元。

據成交記錄冊資料，第2座10樓A室，面積1,403方呎，於2019年11月以4,363.3萬元成交，呎價3.11萬元，買家採用建築期付款，已於本月26日終止買賣合約。由於發展商未有公布交樓日期，早前已宣布若買家取消成交可獲退回訂金及利息補償，料發展商需賠償至少436萬元予買家。

宏安逾4.1億購黃竹坑509車位

香港文匯報訊（記者 黎梓田）由新濠國際持有的黃竹坑惠福道3號珍寶閣停車場509個停車位經已出售，作價高於4.1億元，平均作價80.5萬元。買家為宏安地產，為今年全港最大宗停車場車位成交。

平均價80.5萬元

第一太平戴維斯表示，項目早前進行公開招標，受各大物業投資財團和基金洽談，反應非常踴躍，終以超過4.1億元成交。停車場樓高8層，位於黃竹坑惠福道3號珍寶閣基座，合共提供509個車位，以目前該度車位月租2,500元計，粗略估計租金回報約3.7厘。

第一太平戴維斯香港董事總經理及投資部主管袁志光指，旁邊黃竹坑站住宅與車位比例為6:1，將來住宅項目落成後，車位需求必然熾熱。



● 黃竹坑珍寶閣停車場外觀。

中原半年住宅收入創新高

香港文匯報訊 中原地產繼續創出驕人業績，後動員工第二季續獲發放花紅。中原地產香港於上半年錄得30.23億元營業額，較去年上半年升近44%，其中住宅

營業部成績27億元，刷新歷來半年度的最佳業績。第二季全線後動可獲發放花紅0.75個月，主任級或以上1.13個月，上半年則累計獲發1.32個月及1.99個月花紅。