

# 樓面地價每呎 2.25 萬 擊退長實新地 16 對手 麗新上限價 16 億奪廣播道地

憧憬全面通關後豪宅市道向好，最近該市場交投活躍，相關樓價持續攀升，帶動地價亦表現亮麗。地政總署昨日公布，九龍塘廣播道79號地皮（前香港電台教育電視中心）由麗新以16.083億元投得，每方呎樓面地價22,465元，貼近市場預期上限。對比廣播道同一地段於2006年賣出的上一幅官地，當時每呎樓面地價僅9,868元，15年間地價翻了1.27倍。項目位於傳統豪宅區，可建樓面為71,591方呎，發展商將發展為主打中至大型單位的分層豪宅。

●香港文匯報記者 顏倫樂

政 府事隔15年後再推九龍塘廣播道官地，上周吸引多達17間發展商入場競投，包括長實、新地及信置等具實力之發展商，亦有多間中小型地產商落場。市場亦對地皮估值相當樂觀，開標前預計地皮估值介乎10.7億至15.7億元，每呎樓面地價約1.5萬至2.2萬元。地政總署昨日「揭盅」，由麗新以16.083億元高價投得地皮，每呎樓面地價約22,465元，貼近市場預期上限。

## 計劃建中至大型分層豪宅

麗新發展過去只偶而投地，亦較少發展豪宅，故今次一舉拿下這幅優質豪宅地，可說令人意外。資料顯示，該公司對上一次投地為2019年3月以2.098億元買入元朗大旗嶺用地，以及同年4月以8.83億元奪得觀塘恒安街12至30號重建項目。至於投得較大地皮則數到2013年該公司夥拍郭炳湘以28.26億元投得將軍澳第68A2區住宅地（已發展成藍塘傲）。

麗新發展高級副總裁潘銳民昨日回覆傳媒查詢時指，地皮位於傳統豪宅區，供應罕有，會發展成分層豪宅，主打中至大型單位。至於地皮毗鄰龍翔道，料受噪音影響，潘銳民指，噪音問題會透過設計着手去解決。對於今次高價投地，他認為豪宅項目售價屢創新高，對市場前景具信心，認為物有所值。

廣播道一帶於上世紀70年代雲集多家著名傳媒機構，包括佳藝電視、麗的電視、無線電視、香港電台及商業電台，一共3家電視台和2家電台的總部均坐落於這條只有1公里長的小街道，因此當年廣播道又被稱為「五台山」。

## 廣播道地價 15 年升 1.27 倍

昨日批出的九龍塘廣播道79號住宅地，前身是香港電台教育電視中心，位處星輝豪庭及尚御之間。賣地章程顯示，項目地皮面積約23,864方呎，最高可建總樓面為71,591方呎，料提供80伙單位，項目發展期止於2026年6月30日。

翻查資料，廣播道對上一幅推出的官地是2006年，由信置以19.4億元投得的廣播道1號地皮（已發展為逸瓏），當時每呎樓面地價為9,868元，創下當年九龍塘區官地呎價新高。這意味經過15年，同一地段地價足足翻了1.27倍。普華永道地產總監（專業產業諮詢及估值）李偉傑預計，今次地皮成交價略高於預期，項目日後推售呎價將達3萬至3.6萬元。

不過，若以整個九龍塘計算，對上一幅批出的官地為2018年1月由九倉以124.51億元投得的龍翔道與獅子山隧道公路交界住宅地，每方呎樓面地價28,531元，創九龍區每呎地價新高。今次廣播道用地與之相比則跌21%。

## 麗新發展近年投地記錄

地盤位置	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	中標價 (億元)	每呎樓面地價(元)	中標時間 (月/年)
將軍澳第68A2區*	229,338	573,344	28.26	4,929	11/2012
元朗大旗嶺項目	12,045	42,157	2.098	4,977	3/2019
市建局觀塘恒安街重建項目	8,500	71,688	8.83	12,317	4/2019
九龍塘廣播道79號	23,864	71,591	16.083	22,465	10/2021

\*限量地、與郭炳湘合資

●九龍塘廣播道79號住宅地，前身是香港電台教育電視中心，位處星輝豪庭及尚御之間。

資料圖片

製表：記者 顏倫樂



●麗新發展潘銳民指，今次廣播道地皮位於傳統豪宅區，供應罕有，認為物有所值。  
香港文匯報記者 攝



## 港鐵東涌項目今截標 估值56億

香港文匯報訊 港鐵東涌牽引配電站項目早前收意向共接獲35份意向書，反應熱烈，項目今日（28日）截標。美聯測量師行董事林子彬昨日表示，項目鄰近未來新港鐵站，規模大，發展潛力優厚，地皮估值約

56.37億元。項目地盤面積156,595方呎，估計總可建樓面939,568方呎，林子彬稱，項目估計可建約1,800伙單位，且鄰近未來新港鐵站，擁便捷交通優勢，加上景觀開揚，相信可獲不少在

區內具發展經驗的發展商參與入標競投。由於項目投資額大，故相信入標以中型及大型發展商為主，或組財團參與，若以估計每呎樓面地價約6,000元計算，地皮估值約56.37億元。

## 信置夥社企研建過渡性房屋

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港官方樓價指數近兩個月回落。信和置業(0083)副主席黃永光昨日於股東大會後表示，一手樓盤過去半年至九個月推售情況理想，不少用家入市，反映市場需求。又認為即使美聯儲有任何動作，利率仍會處低水平，看好香港樓市健康發展。此外，他支持發展北部都會區，助本港長遠持續發展，並透露正與社企研究興建過渡性房屋。至於信置主席黃志祥指，集團未來仍主力在港發展，並坦言最想快些全面通關。

### 研北部都會區投地機會

新一份施政報告提到發展北部都會區，黃志祥表示，政府每次土地招標，集團都有投標，會仔細研究北部都會區的投地機會，看看如何招標，再去參與。黃永光指，集團於北部都會區已有2個項目，包括元朗錦上路住宅項目及朗屏站旁的ONE LOFT商業項目，提供60萬方呎樓面。

### 未來1年擬推4住宅項目

信置集團聯席董事田兆源指出，信置未來1年將有4個住宅項目，分別是元朗錦上路項目(2,200伙)、日出康城第11期(1,880伙)、黃竹坑站港島南岸第4期(800伙)及中環卑利街ONE



●信和置業主席黃志祥(右)及信和置業副主席黃永光出席股東周年大會。

CENTRAL PLACE(121伙)，集團應佔權益約1,800伙。其中，與市建局合作發展的卑利街ONE CENTRAL PLACE有望年底前推售。

信置最近於新加坡與家族合作投資一幅「靚地」，黃志祥指出，集團投資額約2億新加坡元（約10億港元），若未來當地再有「靚地」，會繼續投資，但強調集團未來仍主力在港發展，亦會投資粵港澳大灣區項目，包括與嘉里建設於前海發展的商業項目，以及與九龍倉合作的前海工業項目，兩個項目仍在發展中，未來會繼續積極留意大灣區發展。

黃永光又指，集團沒有農地土儲，因此會用其他方式與政府合作幫助輪候上公屋的基層市民，包括正與一個社企研究興建過渡性房屋。據悉位於新界區。

### 商場最壞時候已過去

消費券及奧運熱帶動下，黃永光表示，旗下商場9月人流按年增21%，形容最壞時候已經過去，相信租金已見底，商戶要求租金減免的情況已比去年大幅減少，租金水平見底反彈，近月亦有不少餐飲業租戶有意承租。

談到酒店業務持續虧損，黃永光坦言受疫情影響未能全面通關，酒店生意大減，會繼續控制好成本及發展本地staycation業務，惟最終都要靠通關才可令酒店生意回升。他表示，旗下富麗敦海洋公園酒店將於明年上半年開幕，提供425間客房。

### 黃志祥或再增持信置

黃志祥近月來持續增持信置股份，他表示「只要價錢啱會再增持。」至於否否趁現時股價低迷而增持大酒店(0045)股份，黃志祥稱，系內信和酒店(1221)現時持有約5%大酒店股份，暫時無計劃再增持。

## 長實山頂屋地傳7億易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）山頂錄大額屋地成交。長實持有的山頂甘道38號屋地透過俗稱「賣殼」的公司股權轉讓形式沽出，市傳成交價超過7億元，即每呎樓面地價高達11.8萬元。

據土地註冊處資料，長實持有的山頂甘道38號屋地，原由JULI MAY LIMITED持有，公司董事原為趙國雄、周偉淦、譚理明、徐靖生、徐建

東及楊逸芝等長實管理層，惟該批董事已於7月全部辭任。而JULI MAY LIMITED的董事現已變為陳德豪及蕭雲芳，意味該地皮已透過公司股權轉讓售出。

該屋地屬綠化地帶，獲批准日後改劃為「住宅(丙類)6J」地帶，地盤面積約11,840方呎，將以地積比率0.5倍發展，可建樓面約5,920方呎，每呎樓面地價118,243元。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



## 趕上定息按揭尾班車

香港按揭證券公司於去年2月宣布推出定息按揭試驗計劃（定息按揭），並與9間銀行合作，向有意置業人士提供住宅按揭貸款，計劃的總貸款額為10億元，每宗上限為1,000萬元，年期可選擇10年、15年及20年，年利分別為1.99厘、2.09厘及2.19厘。

計劃由去年5月開始接受申請，根據報道，直至今年9月15日，按證公司共接獲75宗申請，並已批出67宗，獲批總貸款額為3.65億元，佔計劃總貸款額逾3成半（36.5%），反映市場上對定息按揭有一定需求。

除定息按揭，現時市場上選用H按（拆息按揭計劃）及P按（最優惠利率按揭計劃）較為普遍。根據金管局數據顯示，H按佔比連續9個月高達九成半以上，主要由於低息環境持續。近期一個月HIBOR為約0.6厘，若以H按計劃為H+1.3%計算，實際按息只有約1.36厘，相比定息按揭10年期1.99厘，按息相差63點子，選用H按可節省更多利息。雖然選用H按誘因相對大，但仍有部分人選用定息按揭，箇中原因何在？

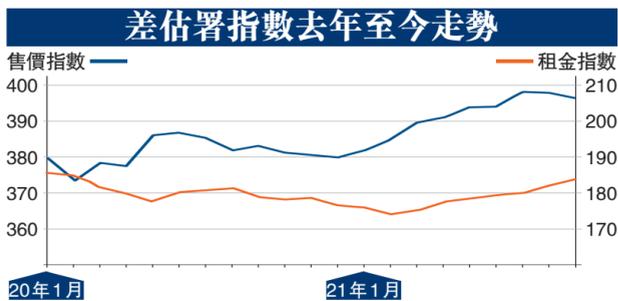
### 美聯儲暗示或明年加息

浮息按揭（H按及P按）的利率分別會根據香港銀行同業拆息（HIBOR）及港元最優惠利率（PrimeRate）波動，相反定息按揭可鎖定指定年期的息率，除促進銀行體系的長遠穩定發展外，置業人士亦可減低利率波動的風險。美聯儲議息會議暗示明年或將啓動加息，未來港息亦有機會隨之上調，使用定息按揭計劃則免卻因加息而增加的供樓負擔。

此外，選用定息按揭的借款人在計算供樓負擔比率時，毋須通過加息3厘的壓力測試，只需要通過供款與入息比率，入市門檻因而降低。而早年選用發展商按揭計劃的業主，亦可考慮透過定息按揭轉按至銀行，避免因發展商提供的優惠期過後而須付較高的利息。

定息按揭計劃的申請日期截至今年月底（10月30日），最後的貸款提取日期為今年年底（12月31日），按證公司表示將視乎市場反應再考慮否延長計劃。有意申請人士可捉緊申請尾班車，如對此計劃有任何疑問，可聯絡所參與之銀行以及專業按揭轉介作諮詢。

## 樓價指數連跌 租金升足7個月



8月的397.9點再跌0.4%，連跌兩個月，較7月的歷史高峰398.2點累跌0.48%。而今年首9個月樓價則累積上升4.32%。相對於樓價下跌，租金指數受惠經濟回暖，最新報約183.8點，按月升約0.88%，連升7個月，累升5.57%。

### 市況膠着料指數未跌完

展望10月樓價走勢，陳海潮指出，由於反映的9月下旬至10月上旬分別受有傳聞指中央將改變本地樓市「遊戲規則」，以及市場觀望新一份施政報告發表前後的反應，令市況膠着受壓，加上部分業主加大議價空間，料拖累樓價指數再跌0.5%左右。

不過，施政報告的樓市政策集中在長遠供應層面上，並以資助房屋為焦點，並無就私宅市場增減辣招，掃除一大疑慮，亦刺激近期一手新盤轉旺。陳海潮料可一併帶動二手私宅樓價於11月及12月重拾升軌。他預計，第四季樓價仍有機會再升近2%，全年官方樓價指數升幅料達6%，即有望突破400點的新里程碑。

至於租金方面，中原地產住宅部總裁陳永傑指，香港經濟逐漸走出陰霾，失業率連跌7個月至4.5%，港人亦逐漸習慣與疫情並存，結婚及出生率回升，對住屋需求相應增加，預測租金將持續攀升。萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麟認為失業率回落對住宅租金有支持，特別是中小型單位租金，預計今年租金全年可升5%左右，但租金回報率持續偏低。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）差估署昨日公布，最新9月私人住宅售價指數報396.3點，按月跌約0.4%，連續下跌2個月，但第三季季升幅仍有0.58%。業內人士指，9月一度有傳樓市會受調控，令市況受壓，而10月施政報告前市況仍依然淡靜，故預測樓價指數跌勢未止，但自施政報告後樓市已見回升，估計將在未來公布的11月指數之上。

### 中小單位表現遜大單位

差估署9月私人住宅售價指數報396.3點，較

各類物業中，以中小型單位表現較差，面積約1,075方呎及以下中小型單位售價指數報398.7點，按月回落約0.47%，同樣連跌2個月。而面積約1,075方呎以上大型住宅單位售價指數則報337.1點，較8月升約1.02%，連升2個月。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，樓價今年以來已連續三季造好，惟按季升幅逐步收窄，首季升2.55%，次季升1.13%；第三季於7月創下歷史新高後，即調頭回落，整季升幅收窄至只有0.58%，主要是受季內股市下挫，累及樓市氣氛所致。