

疫情無礙超豪宅 淺水灣地收9標

樓面地價每呎估7.5萬 料問鼎香港新地王

第五波疫情嚴峻，樓市減價聲不斷，但土地發展屬長遠投資，故發展商投地興趣未見受大影響。昨日截標的淺水灣南灣道豪宅用地，雖然規模不大，可建樓面僅約1.9萬方呎，但因位處淺水灣豪宅地段兼望到海景，昨日市場反應相當理想，收到9份標書。市場對地皮估值亦相當樂觀，介乎10.3億元至14.3億元，每方呎樓面地價5.4萬元至7.5萬元，極有機會打破去年初山頂文輝道每呎約5萬元的舊紀錄，問鼎香港新地王。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

住宅官地每呎樓面地價排行榜

| 日期 | 地址 | 成交價(億元) | 呎價(元) | 發展商 |
|----------|----------------|---------|--------|--------------------|
| 2021年2月 | 山頂文輝道第9及11號 | 72.5 | 50,010 | 九倉、黃志祥、張松橋、陳凱韻、劉鑾鴻 |
| 2020年12月 | 山頂文輝道第2、4、6及8號 | 120 | 46,272 | 九倉 |
| 2006年12月 | 山頂加列山道 | 18 | 42,196 | 新地 |
| 2012年5月 | 淺水灣道近110號 | 16.68 | 39,673 | 大昌地產 |
| 2011年11月 | 南灣道近35號 | 4.99 | 38,488 | Ultra Well group |
| 2010年7月 | 山頂蕁歌信山道103號 | 104 | 32,014 | 九倉 南豐 |
| 2014年5月 | 壽臣山道西與黃竹坑徑交界 | 27.08 | 30,888 | 英皇、世茂集團董事長許榮茂、明發集團 |
| 2018年1月 | 龍翔道與獅子山隧道公路交界 | 124.51 | 28,531 | 九倉 |
| 2011年6月 | 中半山波老道21號 | 116.5 | 26,763 | 長實 |
| 2019年12月 | 東半山大坑道135號 | 32 | 24,836 | 中信泰富 |



◆嘉華代表



英皇國際與資本策略合資入標

◆爪哇集團代表

◆信置代表



淺水灣南灣道豪宅地皮昨日截標，綜合市場資訊，入標財團包括新地、建灝地產、鷹君集團、爪哇集團、信和置業、嘉華國際等，而英皇國際與資本策略則合資入標。建灝地產行政經理林綺華於入標後指出，項目規劃不算太大，投資金額亦較細，但相當罕見，所以決定入標。她提到近日市況確實受疫情影響，但項目發展是作長遠考慮，料豪宅會有追捧。雖然地皮近山所以地基本會較貴，但出價已考慮相關因素。

英皇：擬建豪宅或別墅

英皇國際物業經理蔡宏基指，地皮是傳統港島豪宅地，鄰近集團旗下商場，亦近沙灘，周邊設備齊全，而集團於壽

臣山有類似發展經驗。他預期興建需時5年至7年，長線看好地皮價值。他指，集團打算發展2幢至4幢豪宅或別墅，出價已考慮地基及雜項成本。爪哇集團營業部總經理陳愷鑫指，地皮罕有，更擁全海景，計劃發展低密度別墅，以收租為主，作長期投資。

最低估價已破歷史紀錄

值得注意的是，目前市場對地皮估值相當高，介乎10.3億元至14.3億元，每方呎樓面地價估值最低亦要5.4萬元，而最高估值更去到7.5萬元。翻查資料，本港對地皮紀錄於去年2月出現，當時山頂文輝道第9及11號由九倉牽頭的財團投得，地價高達72.5億，而每方呎樓面地價更達到50,010元，以每

呎樓面地價計創下本港住宅地史上最貴。換言之，即使以目前市場上最低估值計算亦高過歷史紀錄，即項目極大可能再創新高，問鼎地王。

南灣道地皮佔地約21,173方呎，可建樓面約19,056方呎。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，項目位於極罕有的淺水灣豪宅地段，日後部分單位可坐享海景，而徒步兩三分鐘即可達沙灘及商場THE PULSE。地盤背後為長實新建的淺水道90號連排式洋房，每幢成交價近5億元，實用呎價約9萬元。由於項目投資金額不算高，估計可興建三至四幢洋房，預料落成後呎價可達12萬元或以上。

另外，西九文化區管理局在去年11月，以「建造、營運及移交」模式

(BOT)邀請發展商就西九商業發展項目藝術廣場大樓項目投標，昨日截標，現場所見收到4份標書，來自新地、領展、華懋、信置，大部分獨資。

西九藝術廣場大樓最少收4標書

項目為西九文化區首個商業項目，中標發展商將獲為期34年的發展權及營運權。

此外，領展昨日發出通告，指接獲一名非被邀請但對赤柱廣場有興趣的具潛力買家的意向表達書。因應該份意向表達書及鑑於赤柱廣場的獨特性質，領展邀請市場表達購買赤柱廣場的意向，並以相應程序篩選具潛力買家。而截至去年9月底，赤柱廣場估值約14.5億元，佔集團資產總值約0.7%。

疫下有市 紅山半島豪宅9300萬沽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港疫情大爆發下，豪宅盤持續成交，由華懋集團等發展位於大潭的紅山半島，昨透過招標以9,300萬元售出松柏徑101號洋房(亦稱為S22洋房)，面積2,788平方呎，另有365平方呎平台、578平方呎天台及2,247平方呎庭院，呎價33,357元。

迎海系列下周賣3伙

由恒基地產等發展已居現樓的馬鞍山迎海系列加推3伙複式特色戶招標，全屬四房戶，2月17日起招標，6月14日截標。是次招標單位包括迎海第2座地下及1樓A室，實用面積2,745平方呎連1,187平方呎花園(連雙車位)、第5座33及35樓B室，實用面積2,709平方呎

連1,054平方呎平台；及迎海·駿岸第8座27及28樓A室，實用面積2,773平方呎連936平方呎平台。

嘉華匯標售兩伙3房戶

嘉華國際旗下已居現樓的啟德嘉華匯推出兩伙3房連儲物室單位招標，2月17日起招標，3月31日截標。是次推出單位包括第2A座28、36樓A室，實用面積皆為765平方呎。

另外，長實旗下長沙灣愛海頌昨更新價單，由本月15日起首3位購買指定單位買家，完成交易後可獲價值88,000元電器禮券。價單顯示，指定單位包括第2座A室、第3座A室及B室(16樓B室除外)、第5座A及B室。



◆紅山半島一伙洋房昨日以9,300萬元標售沽出。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)疫情已持續超過2年之久，旅遊業持續低迷，連帶酒店生意亦持續下滑，有酒店業主開始另尋出路。昨日城規會收到申請，宜必思香港中上環酒店計劃改建住宅，改建後將成為1幢38層高住宅大廈，最底兩層則設有零售商店和食肆，將提供284個單位，平均單位面積448平方呎，預料改建後部分單位能遠眺維港海景。

提供284個單位

宜必思香港中上環酒店位於德輔道西28號，翻查資料，酒店於2012年開幕，提供550間客房，今年剛踏入十周年。地盤現時規劃用途為「商業」，申請文件顯示，酒店計劃改建成1幢38層高商住大廈，提供約284個單位。

資料顯示，項目以開放式及1房為主，中低層18樓以下有一半以上屬於開放式單位，或屬實用面積200平方呎以下的納米單位。

上環宜必思酒店申改建納米樓

加息升溫美股大瀉 金融股力撐恒指

「最鷹派」表態 美國上半年或加息1厘



◆分析指市場觀望氣氛較濃，限制了港股的反彈，恒指需要能持續站穩於25,000點之上一段時間，才有機會挑戰25,500點水平。

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國1月消費物價指數(CPI)同比漲幅達到7.5%，為1982年以來最大同比漲幅，高於市場預期的7.3%。通脹數據出爐後，有美聯儲官員支持上半年要累計加息1厘，以應對40年來最嚴重通脹。利率期貨顯示，美國有五成機會，在3月率先加息50基點，隔晚美股大挫逾500點，但

港股相對企穩，恒指全日只跌17點，收報24,906點。美國公布其1月CPI後，多家投行調整美聯儲加息步伐的預期，高盛預測美聯儲今年加息次數，將由原先預期的5次升至7次，並指有理由相信，美聯儲在3月份或加息50基點。花旗也修訂美聯儲加息預期，最

新估計，當局3月將加息半厘，全年加息幅度達1.5厘。花旗是最早贊同美聯儲大幅加息的華爾街大行，該行指出，美國通脹不會如美聯儲預期般僅屬暫時性，故有必要以重手壓通脹。花旗最新估計，美聯儲3月將加息半厘，然後在5、6、9及12月分別加息0.25厘，到明年再加息3次。

「北水」連續兩日淨流出，昨日又流出約3.9億元，大市成交1,393億元。全周計，恒指仍升333點，連升第二周。耀才證券研究部總監植耀輝指出，繼美國公布其通脹數據後，將輪到內地公布CPI數據，由於A股走勢略為失色，加上市場觀望氣氛較濃，限制了港股的反彈，恒指需要能持續站穩於25,000點之上一段時間，才有機會挑戰25,500點水平。

金融股造好 國壽平保齊升

美國10年期債息一度升穿2厘水

平，金融股造好，國壽(2628)和平保(2318)升逾3%。滙控(0005)受惠加息增派股息，再升0.4%；恒生(0011)創兩年新高，收報168元升1.9%；中銀(2388)亦升1.1%，招行(3968)升2.2%。科技股受壓，科指收報5,597點，挫1.2%，全周計，科指跑輸大市，周升幅不足0.3%。美團(3690)及騰訊(0700)跌2.2%及1.5%，阿里巴巴(9988)則反覆漲0.2%。中芯(0981)第四季業績好過預期，全日升2.5%；舜宇(2382)則跌4.4%。

醫藥股續跌 信達生物挫7.5%

藥明生物(2269)在本周被美國商務部列入所謂「未核實清單」，股價持續向下，昨日再挫2.7%，一周間累挫28.5%。憂慮創新藥物進入美國市場有阻滯，信達生物(1801)昨跌7.5%。國家醫保局指，將常態化展開集中帶量採購，石藥(1093)跌半成，是跌幅最大藍籌。

香港文匯報訊(記者 周紹基)美國剛公布的通脹數據再創近40年新高，彭博研究指美聯儲3月加息50基點的機會超過五成。美聯儲官員對加息的言論亦更見「鷹派」，聖路易聯儲主席布拉德(James Bullard)昨表示，美國在7月前，應該加息1厘，甚至不排除「特別加息」，並指「如果3月份該局主席鮑威爾決定加息50個點子，我會對這決定表示尊重」。他是在支持加息的美聯儲高官中，顯現「最鷹派」的言論。

外電指出，當地通脹指數達到近40年來最高水平，是布拉德變得更「鷹派」的主因。布拉德直言，對最新通脹數據感憂慮，並傾向支持第二季就開始「縮表」，及支持出售表內所持資產。美國剛公布的上月消費物價指數(CPI)按年漲7.5%，高過市場預期，是1982年2月後新高，撇除食品及能源的核心CPI亦按年漲6%，同樣超預期，亦為1982年6月後新高。

或單次加50點子 逾廿年首次

布拉德希望未來3次美聯儲議息會議後，美國可以合共加息1厘，其觀點立即影響市場走勢，當地利率期貨合約反映，美聯儲將於6月政策會議結束前上調息率至1%至1.25%。市場料若美聯儲在未來3次會議累計加息1厘，意味3次議息會議中有一次可能加息50點子，將是逾20年來首次，或在正常議息會議之外，召開緊急會議，額外提高利率。