

銀線灣豪宅地超高價成交

雅居樂高層 七億奪官地



▲雅居樂地產
副主席陳卓賢

樓市陷瘋狂，民企殺入本港搶地令高地價重現！上周截標的西貢碧沙路及鴨脷洲地皮，均以歷史高價由中資撼贏港商奪得。內地民企雅居樂地產（03383）副主席成功擊退17個對手，以7億元勇奪西貢銀線灣豪宅地，屬集團在港首幅投得的官地，樓面呎價逾2.1萬元，貴絕新界及九龍區，更直逼港島半山區地價。

本報記者 林惠芳



▲西貢銀線灣碧沙路
地皮外觀

陳卓賢福布斯榜上有名

雅居樂地產副主席陳卓賢願以每呎地價逾2.1萬元勇奪西貢銀線灣地皮的，其在2011年福布斯富豪名單榜上有名，他正值壯年之逾40歲、以38億元的資產排名富豪榜318位，而其兄即集團主席陳卓林夫婦則以85.7億元的財富排名第75位。

陳卓賢家族兄弟一手創辦雅居樂地產，公司成功從廣東中山發迹地，一路拓展至全國，更為陳氏兄弟帶來豐厚財富，成功晉身福布斯富豪榜中。

據資料，早於1985年，陳卓賢夥拍4兄長陳卓林、陳卓雄、陳卓喜、陳卓南開辦了一間傢具廠，在創業成功後，陳氏兄弟由1992年起涉足房地產事業，首個項目為中山雅居樂花園，經過了20年的發展，雅居樂已是廣東省最大的房地產開發商之一。

淺水灣小欖地即日招標

樓市熱哄，多幅地皮亦接踵登場，今年首季壓軸招標的淺水灣及屯門小欖住宅地皮，一併於今日起招標，4月27日截標。有學者指出，雖然剛截標的西貢和鴨脷洲地皮創高價，但相信屬個別事件，隨後招標的地皮造價只會合乎預期。

理大建築及房地產學系教授智文指出，西貢及鴨脷洲兩幅住宅地以高價賣出，反映個別買家為求心頭好，不惜在「小陽春」的市況下，以比較進取的價錢競投，但隨後招標的地皮造價將合乎預期。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚亦表示，現階段不會調高今天招標的2幅地皮估值，他相信昨天的開標結果對市場正面，但這純粹是個別用家比較積極投地，對往後招標的地皮刺激作用不大。

另一幅招標的屯門小欖冠發街地皮，佔地97091方呎，地積比率0.4倍，可建樓面約38837方呎，可建3層高洋房，林子彬表示，該區低密度洋房供應少，預料吸引中小型發展商參與，地皮估值1.94億元，樓面呎價5000元。

政府賣地十大最貴呎價地皮榜				
日期	地址	成交價(元)	呎價(元)	發展商
2006年12月	山頂加列山道	18,000億	42,196	新地
2011年11月	南灣道近35號	4,990億	38,488	Ultra well group
2010年7月	山頂攝政信山道	104,000億	32,014	九倉及南豐
2011年6月	中半山波老道	116,500億	26,763	長實
2011年5月	東半山前嶺南書院	44,900億	24,829	新地
2011年10月	赤柱海風徑地皮	1,211億	24,383	謝榮傑及謝王壽倫
2012年3月	西貢清水灣碧沙路	7,000億	21,350	雅居樂副主席陳卓賢
1997年1月	淺水灣南灣道	2,300億	18,357	裕興興業
2010年10月	義德道3、5號	16,300億	17,976	華懋
2010年8月	義德道1號	12,850億	16,587	嘉里

西貢銀線灣碧沙路與鴨脷洲地皮資料		
西貢銀線灣碧沙路	地皮	鴨脷洲海旁道與鴨脷洲徑交界
住宅(丁類)	用途	住宅(甲類)
81,968	地皮面積(方呎)	32,830
0.4	地積比率(約)	7
32,787	可建樓面(方呎)	229,811
21,350	每呎樓面地價(元)	11,044
7億	地價(元)	25.38億
18	接獲標書(份)	12
雅居樂副主席陳卓賢	中標者	中海外

中海外呎價新高奪鴨脷洲地

兩幅官地昨日批出皆成中資天下，雅居樂以貴絕新界及九龍地價奪西貢地皮後，另一中資中海外（00688）再發揮強人本色，撼贏11名勁敵爆冷以25.38億元的高價，投得鴨脷洲地皮，平均每呎樓面地價1.1萬元，貴絕鴨脷洲及黃竹坑，貼近同區南灣及深灣軒麵包價，市場估計連建築費落成後每呎要賣1.8萬元始有利可圖。

回歸香港樓市超過3年的中海外，勇猛本色更勝當年，繼11年5月一度以破九龍塘地價每呎1.57萬元，投得又一村海棠路62號地皮後，昨日再力壓群雄以超高價25.38億元，或每呎樓面地價1.1萬元，投得鴨脷洲海旁道地皮，呎價貴絕鴨脷洲、香港仔及黃竹坑，取代2007年嘉華（00173）牽頭以57.1億元投得的惠福道地皮，每呎樓面地價9205元的紀錄。

市場人士指出，中海外去年在內地賣樓成績不俗，共套現超過600億元，今次購得的地皮25.38億元，僅佔賣樓收益的5%。

招標條款規定，中標財團必須完成噪音評估，而且靠向船廠的單位窗門亦不能開啓，換言之，發展模式與毗鄰的南灣類似。據區內代理表示，新地（00016）當年高價開賣南灣，屈入伙期身價即面臨考驗，入伙至今錄得多個蝕

讓個案，蝕讓高達10%，屋苑現時二手呎價約介乎1.1萬至1.5萬元，惟成交不多。

市場人士稱，中海外以麵包價投得上址後，連同建築費及利息開支等，料每呎建築費約4000元，連同地價，料日後落成每呎要賣1.8萬元始有利可圖。沒有限制限量因素的鴨脷洲地皮，面積約32830方呎，估計可建樓面面積約229811平方呎，預期落成後的住宅項目可以提供約200至300個2房至4房的單位。

中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，區內業士仍未得悉鴨脷洲地皮以天價賣出，相信新聞今日見報後，會有即時反應，預料封盤反價在所難免。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，鴨脷洲海旁道地皮，景觀極佳，又鄰近未來南港島線，升值潛力高，加上不設限量或限呎條款，能激發地產商投資興趣，是次樓面呎價超越1萬元，相信發展商亦能承擔。

美聯測量師行董事林子彬表示，鴨脷洲地價遠超市場預期理想，在近日賣地中較為突出，顯示市場對罕有市區及優質洋房地皮需求殷切；同時對該類型物業交投起着支持作用。



▲中海外高價投得鴨脷洲地皮

二手價處處破頂

二手樓價破頂潮蔓延至港，樓市瘋狂程度由「每日一破」進化為「每日幾破」。沙田欣廷軒破7000元締歷史新高；荔枝角美孚新邨再錄破7000元成交；沙田帝堡城呎價6233元創兩房戶新高。市場人士認為，小心樓市失控，「竊價」成交勢必陸續有來。

利嘉閣地產皇牌屋苑沙田第一城銀城分行（B組）高級經理洪振興表示，樓價升勢較落後的沙田欣廷軒，受惠近日破頂風帶挈錄得新高成交，5座中低層H室525方呎，372萬元易手，呎價7086元首度衝破7000元，為屋苑締歷史。業主08年1月以250萬元購入單位，今番轉手帳面獲利122萬元離場，賺幅接近49%。欣廷軒現時約50個買賣放盤待沽，平均開價已經上升至每方呎7000元水平。

中原地產西九龍美孚萬事達第一分行首席分區營業經理林家傑表示，美孚新邨萬事達街7座高層D室996方呎3房，連企理裝修以718萬元，呎價7209元，買家為外區換樓客，有感屋苑交通方便及單位優質，不惜以略高市價購入自住。

此外，利嘉閣地產皇牌屋苑沙田第一城銀城分行（B組）高級經理洪振興表示，沙田帝堡城5座中層D室兩房，建築面積722方呎，450萬元易手，呎價6233元創兩房戶新高。

中小型樓標青，豪宅也不弱，市場消息指出，司徒拔道曉廬高層A室約3816方呎，剛以約1.2億元易手，呎價約3.1萬元。同時，



▲美孚再錄呎價破7000元成交

美聯物業中半山鷹君分行營業經理朱浩威表示，地利根德閣複式戶錄得破蛋成交，3座高層複式大宅約4146方呎，4房2廳望全山景，剛以約9500萬元轉手，呎價約22914元，買家為同區換樓客。原業主08年1月以約7080萬元購入，帳面獲利約2420萬元，物業升值34%。

珍寶閣車位416萬 等同嘉湖2伙

樓價狂飆，連帶車位也不足一周兩破新高，出現「粉絲樓、鮑魚價」。新世界（00017）及信德（00242）等持有的香港仔珍寶閣停車場，其中地庫29號車位以破盡全港紀錄的416萬元易手，單計車位價可購入2伙天水圍嘉湖山莊單位兼有找，貴價程度令人咋舌。

位於珍寶海鮮坊對岸的高齡單幢屋苑香港仔珍寶閣，車位錄得「癲價」成交。地庫29號車位以貴絕全港的416萬元易手，較上周淺水灣道56號1個車位創出的300萬元再高38%，膺全港車位王。土地註冊處資料顯示，珍寶閣由新世界及信德發展，業主則以

香港飲食集團登記，持有人包括賭王何鴻燊及其子何猷龍、新世界主席鄭裕彤、恒生銀行創辦人之一的何添等。

據悉信德早年買斷珍寶海鮮坊股權，珍寶閣住宅對落4至5層停車場，則留作前住海鮮坊的食客租用。

現時嘉湖山莊1期樂湖居1個中層586方呎的兩房戶，造價最低190萬，即珍寶閣車位造價足以購入兩伙嘉湖山莊有找，同時足以購入南豐新邨低層1房、香港仔中心海湖閣低層2房、以及2伙沙田第一城低層1房單位。

君珀最快復活節後推售



最貴重地段 最罕有一席
全港最貴重傳統豪宅地段 港島中半山矚目新經典

君珀最快復活節後推售

全城陷瘋狂，眾盤起哄搶風頭。長實（00001）堅尼地道君珀擬復活節後出擊；私人發展商大鴻輝亞皆老街豪宅加多利峯最快次季應市，料套現15億元；至於恒地（00012）夥新世界（00017）等的馬鞍山落禾沙定名迎海，最快年中登場。

長實執行董事趙國雄及營業經理何家欣攜手公布，集團旗下堅尼地道4號豪宅取名君珀，部署復活節後強勢出擊，該地段過去8年無新供應，二手同樣短缺，現時20年樓齡的物業呎價也達3萬至3.5萬元，而過去數年半山區地價每呎也達3萬元，何強調君珀絕對不只於上述造價，卻未有具體透露意向價。至於開賣日期，礙於復活節屬港人外遊高峰，預算最快復活節後出擊。

君珀建有50伙，標準戶一律屬3及4房大戶，面積2000及2500呎，另4個特色戶，包括2伙地下花園及2伙頂層複式戶，前者面積2500呎連逾千呎花園，後者3700呎另加天台花園。

此外，同系的大圍極尚，盛世銷情火熱，長實地產投資董事郭子威表示，該盤餘貨不多少於300伙，繼上度削減減印後，尚餘的28.8萬元傢俬套餐優惠亦鐵定下周一取消。

加多利峯1800萬進場

另一方面，向來低調的私人財團大鴻輝，也趁旺市分杯羹，主席梁紹鴻稱，旗下亞皆老街110號住宅命名加多利峯，總共55伙，面積由標準單位的900呎至複式戶的3000呎，項目毋須售樓紙，最快次季至第三季間推出，有意保留部分單位收租包括保留2伙複式，預計標準單位月租可達4至5萬元。梁預算只推30伙，售價參考附近同區如瀾曉峰造價，意向呎價約2萬元，入場費約1800萬元。上址總投資約7至8億元，預計整個項目市值可達14至15億元。

至於恒地夥新世界的落禾沙臨海項目，命名迎海，恒地營業部總經理林達民指出，項目正待批售樓紙，預計最快年中登場，售價將參考附近及同區臨海項目造價，市場呎價約1萬元。該盤第1期建有4座總共928伙，主打2至4房，面積約700至1500呎不等。

◀趙國雄（右）及何家欣稱君珀最快復活節後出擊