

長實96億奪灣畔項目

樓面呎價4309元 區內二手起哄反價

流標翻兜的荃灣西站五區灣畔，結果喜出望外，代理人港鐵（00066）僅審標兩日，即閃電批予出手最高的長實（00001），中標價高達96.31億元，每呎樓面地價約4309元，高絕市場上限兼較華懋年初投得的城畔每呎3124元高38%，長實擬豪擲200億元打造百分百海景住宅群，業界料落成後呎價可達萬元。高價效應，區內二手樓即時起哄反價封盤。

本報記者 梁穎賢 陸香明

長實於灣畔首次招標時也是獨資入標，今次為求得靚地可謂「翻身」出價，出價顯然較首次為高，最終不負所望力抗眾敵奪標，感覺有如打勝漂亮一仗，副主席李澤鉅難掩喜悅之情，而且罕有地聯同執行董事吳佳慶，親自對外公布喜訊。

投得靚地，李澤鉅喜上眉梢，多次重複非常高興投得上址，對地皮的鍾愛溢於言表。他坦言地皮前臨無敵海景，集團則施妙法把項目打造成海景比例百分百的住宅群，物業落成後全數單位均是海景戶。以此計算，地價屬合理。初步預算每呎建築費約2000元，連同地價，每呎總成本約7000多元，料總投資額約200億元。至於落成後售價，李稱有待釐定。

投資係「計掂自己條數」

李澤鉅續說，無論在本港投地或海外的基建項目，長實從來不抱志在必得的心態，只會遵從「計掂自己條數」及向股東交代回報率兩大原則出發，符合兩原則便會投地。又重申從來沒有撤資的計劃，在香港繼續採取貨如輪轉的投資策略。

被問及發展局局長陳茂波的副房風波，以及新政府的房屋政策，李澤鉅一概不作評論，又強調所有政治因素不會影響集團推盤時間表，推盤與否完全視乎自身進度。

估值一度過百億元的灣畔年初流標，早前重新上馬，因受大圍站流標所致，業界群起削估值兼不被看好，結果出乎意料收6份標書，激烈程度更勝首次，投得城畔的華懋，更破天荒拉攏會德豐地產及新世界（00017）組團提高勝算，該組合一度被捧為灣畔奪標大熱，可惜現實歸現實，出價不如長實而敗於其下。長實連同計劃年內開賣的荃灣七區，長實於該站已穩奪兩個巨無霸，涉及單位超過4000伙。至於荃灣西站六區，有待港鐵落實推出時間表。

長實過去兩年，連環大意失荊州，失掉紅磡兩幅心臟性商業地皮及北角郵商住用地，致隔海相對的兩岸王國各有缺失。長實對上一次投得大地皮已為一年前的北角油街地王，今年以來只投得市建局的中環嘉咸街項目。

是項灣畔佔地約46萬方呎，總樓面約223萬方呎，可建9座涉2384伙單位，並設有限呎要求，其中1235伙為實用面積不多於約530方呎的中小型單位。

對後市發展具正面刺激

美聯測量師行董事林子彬表示，灣畔標價反映發展商對後市具信心，絕非市場所指的「執死雞」心態入標，對後市發展具正面刺激。中原測量師行執行董事張競達表示，對灣畔中標價破盡市場估值上限大感意外，相信是政府政策方向塵埃落定，掃走市場疑慮。

中原地產荃灣分區營業經理賴文城表示，荃灣西鐵站項目高價批出，即時觸動區內業主神經，業主群起反價或封盤。其中爵悅庭即錄反價個案，東爵軒高層A室，面積652方呎，兩房間隔，原本叫價450萬元，業主於中標結果公布後，即時將叫價上調至480萬元，反價幅度6.7%。

美聯物業新界區董事布少明表示，灣畔高價效應，區內固然有封盤反價，但未算激烈，相信情況今明兩日會較為明顯。他預計灣畔落成後平均呎價可達1.3萬元，而同系年內開賣的荃灣7區項目，觀乎現時二手造價，呎價料9000元。

荃灣西站五區灣畔項目附近屋苑二手平均呎價



荃灣西站五區灣畔項目資料	
地點	荃灣西站五區灣畔
地皮面積	46.07 萬方呎
可建總樓面	223.5 萬方呎
住宅樓面	179.9 萬方呎
商業樓面	43.6 萬方呎
可建單位數目	2384 伙 (1235 伙屬限呎單位)
中標發展商	長實
中標價	96.31 億元
每呎樓面地價	4309 元

► 李澤鉅投得灣畔後笑逐顏開，親自對外公布獲靚地皮喜訊

本報攝

全年銷售目標可望達4000伙

長實（00001）向來以賣樓速度快見稱，年初至今公司銷售單位數目已達2800伙。年底前長實仍有多個大型新盤排隊登場，包括荃灣西站七區及將軍澳日出康城3期等，早前發展商預期全年銷售伙數可望達4000伙。

長實今年繼續貨如輪轉，發展商早前稱，今年公司銷售單位數目已達2800伙，涉資逾200億元，估計月底數字可超過3000伙水平。下半年多個新盤亦排隊登場，其中打頭陣的將是長沙灣荔枝角道873號住宅項目，共涉286伙，預料可在9月份取得預售樓花同意書，並在第四季開售，項目將參考同區西九四小龍訂價。

另外，規模較大的荃灣西站七區及將軍澳日出康城3期兩個項目，同樣繼續在第四季推出，計劃在今年售出項目約半數單位。其餘擬年內推出的項目還包括大埔鳳園及九龍塘安域道等。發展商稱，有信心全年銷售伙數可超額完成，超過4000伙，甚至超過去年銷售成績，創2003年以來新高，惟實際數字仍要視乎售樓紙獲批進度。

在全新盤登場之前，長實近日亦重推洪水橋尚城14幢洋房，洋房建築面積劃一為2154方呎，平均呎價7500元，入場費近1600萬元。

3年斥逾400億 購563萬呎樓面

近年長實（00001）密密吸地，在投得荃灣西站灣畔地皮後，集團2010年至今已斥資逾390億元，吸納7幅官地及1個港鐵項目。另連同2個市建局項目，估計長實不足3年間已斥資超過400億元增加土地儲備，涉及總樓面多達563萬方呎。

金融海啸之後本地樓市逐漸復蘇，長實亦開始積極吸地。據統計顯示，連同今次投得的荃灣西站灣畔地皮，長實自2010年至今已投得11幅住宅地皮，涉及總樓面563.0731萬方呎。當中，單是7幅政府推出拍賣或招標的官地，涉資已多達297.002億元，包括長實在2011年6月於拍賣場上，以116.5億元力壓其他財團投得的半山波老道豪宅地皮，該地皮料為長實歷年購入最貴的地皮。

此外，長實在去年8月以62.672億元投得北角油街地皮，亦為該公司近年購入的矚目地皮。至於今次投得的荃灣西站五區灣畔，則為長實近3年唯一投得的鐵路上蓋項目，亦為期內長實購入樓面最大的地皮。

另外，長實近年亦透過開始參與市建局重建項目，包括在2010年1月投得市建局荔枝角道／桂林街／醫局街重建項目，以及在今年8月投得市建局卑利街／嘉咸街地盤B，兩個項目涉及樓面逾50萬方呎。

安基苑呎價跨越6100元

九龍灣淘大花園「癲價」效應，九龍東舊樓全面抬頭，最少28年樓齡的牛頭角居屋安基苑，兩個月炒賣12%兼呎價首度爆上6000元，該單位面積495方呎並以呎價6161元易手，創屋苑新高；另馬鞍山居屋富輝花園1日兩破頂，呎價高見5471元膺馬鞍山居屋王。

老牌屋苑淘大花園呎價衝破8000元震撼全區，癲價效應帶挈九龍東舊樓翻新，代理指出，年屆起碼28年的居屋安基苑呎價歷史性爆上6000元，B座高層8室495方呎，剛以305萬元沽出，呎價6161元破盡屋苑新高，對上錄得的新高呎價為6月，A座高層8室495方呎，以273萬元易手，呎價5515元，屋苑兩個月升價12%。

居屋高價「瘋」吹入馬鞍山，該區富輝花園昨日連環破頂，1座高層E室587方呎，剛以325萬白表價沽出，呎價5536元創屋苑新高，膺馬鞍山新居屋王；以及同屋苑2座高層F室530方呎，以290萬元易手，呎價5471元屬屋苑次高。

此外，中原地產奧運站區域營業經理封重勳表示，帝峯·皇殿1座極高層A室1882方呎的四房戶，享正南維港煙花景，剛以3888萬元成交，呎價20659元創奧運站分層戶歷史新高。買家為內地客，購入自住。業主2010年8月以3121.3萬元購入物業，持貨2年帳面賺766.7萬元或25%。

太古城繼續發威，中原地產太古城金星閣首席分區營業經理張光耀表示，太古城本月迄今已錄得24宗買賣，幾近追平上月整月成交量，新近首錄4房成交，海樂閣中層A室1237方

呎享海景，原業主最初叫價1700萬元，後見買家有誠意遂減價至1588萬元沽，呎價約12838元。原業主2008年海嘯以800萬元撈底，帳面激賺788萬元或1倍。

市場消息，中半山地利根德閣3座高層C室3798方呎，剛以9680萬元易手，呎價2.54萬元；帝景園4座低層B室1970方呎，剛以4020萬元易手，呎價2萬元。

漆8短期加推4房戶

新世界（00017）旗下累售600伙的沙田漆岸8號，計劃短期加推從未曝光位於3及5座的4房單位。

新世界營業及市務總監楊文表示，漆岸8號累推713伙，平均呎價9104元，至今累售逾600伙，佔推出單位的85%，套現超過50億元，計劃短期內加推3及5座臨河大宅的4房戶，該類單位面積1500至1800方呎，未訂售價。

新世界今年主力推售3盤，除漆8外，尚有大坑春暉8號及尖沙咀名鑄，前者售出62伙套現28.3億元，後者則售17伙套現8億元，連同非核心物業如車位等，首8個月已套現90億元，連同下半年夥恒地（00012）的元朗大棠及馬鞍山迎海，全年套現額超過百億元。

波鞋街住宅呎價12747元需分紅

新住宅供應排山倒海，市建局即日起推出旺角波鞋街項目招標，下月12日截標。獲邀入標的18間發展商中，包括長實（00001）、恒地（00012）及新地（00016）等大型發展商之外，亦包括在區內發展過朗豪坊的鷹君（00041）。消息稱，鷹君對項目甚有興趣，勢將入標競投。消息稱，按照招標條款，項目住宅部分將來平均呎價逾12747元，發展商便需向市建局分紅。

當局銳意增加土地供應，推出招標的商住項目亦接二連三。其中即日起推出招標的市建局波鞋街項目，雖然涉及住宅樓面不大，但因有主題商場，同樣令市場矚目。市建局公布，邀請18間發展商入標競投項目，包括長實、恒地、新地、新世界（00017）

、會德豐（00020）、九建（00034）、鷹君、信置（00083）、英皇國際（00163）、嘉華（00173）、莊士（00367）、香港興業（00480）、麗新（00488）、中海外（00688）、百利保（00617）、金朝陽（00878）、永泰地產及Chen's Holdings Limited。

除一眾大型發展商之外，消息稱，在區內發展過朗豪坊項目的鷹君，對波鞋街項目甚有興趣，入標競投機會甚高。

消息稱，將來發展商在住宅部分賣樓收益超過23.8億元，需要按比例分紅，首個額外1億元分紅20%，遞增至第4個1億元及之後，分紅比例為50%。換言之，以項目住宅樓面186716方呎計算，若項目將來銷售平均呎價逾12747元，發展商便需向市建局

分紅。

另外，項目提供53347方呎商業樓面，市建局稱將與投得項目的發展商，各佔有關樓面的五成業權，出租商舖5年後再出售。該局稱安排是為保存及強化體育店舖的地區特色，並讓受重建影響的體育用品商戶在項目落成後以市值租金租用項目內指定的運動主題店舖。不過業界預期，有關安排勢令發展商入標價轉趨保守。

有測量師認為，住宅部分估值約12億元，商舖部分估值則約24億元，若市建局保留半數業權，發展商入標價約24億元。資料顯示，波鞋街項目可興建290伙住宅單位，當中半數屬實用面積500方呎以下的中小型單位，物業可建總樓面約24萬方呎。



▲波鞋街將有53347方呎商業樓面，市建局及發展商各佔一半業權