

雙巔價 Vs 雙辣招

將軍澳地王每呎地價4929元 商貿地5458元呎貴絕東九龍



「雙辣招」打碎樓市，發展商邊開邊高價搶地，18年來未拍得任何官地的麗新（00488），傳夥拍新地非執行董事郭炳湘組團，爆大冷以高出估值上限的28.26億元，首度合作即奪將軍澳第68A2區臨海限量地，每呎地價近5000元，貴舊地王5%兼貴絕同區。另惹來20財團熱搶的九龍灣商貿地則以18.18億元由「牛仔褲大王」家族劉漢松等投得，樓面呎價5458元貴絕東九龍。

本報記者 林惠芳

將軍澳第68A2區為政府推出買家印花稅（BSD）後第2度截標的用地，儘管近日樓市交投淡靜，但仍未打擊發展商投地意欲，該地最終由麗新發展夥拍財團以28.26億元投得，擊退長實（00001）、區內大地主新地（00016）、新世界（00017）、嘉華（00173）及會德豐等共5家財團，為麗新1994年以來首度奪得官地。

18年來再度奪得官地，麗新發展主席劉樹仁表示，集團今次牽頭夥拍資深發展商投得第68A2區地皮，各佔50%權益，總投資額約60億元，構思興建6幢12至16層高分層住宅，該盤布局臨海擬建大單位，向山則屬細單位，或會在前臨向海位置引入10餘幢洋房。

郭炳湘私人名義出擊

消息指出，麗新今次夥拍郭炳湘合作投得上址。而郭氏以私人名義身份在地產市場重新出擊已非首次，早於2010年8月他已夥拍長實（00001）一擲41億元，投得九龍亞答街前民安隊訓練中心的地皮，項目將建6幢19層高豪宅，勢打造成九龍全新豪宅地標。

以第68A2區地皮總投資額60億元計，假設合理利潤為20%，將來落成後平均每呎售價須逾1萬元。被問到今次高價搶地，劉樹仁表示，將軍澳區發展配套成熟，在起動九龍東效應下，區內住屋需求持續，故今次地價合理。至於毗鄰稍後招標的68A1地皮會考慮競投。

麗新發展高級企業顧問華賢仕則坦言，個人及集團皆沒有水晶球，不能100%準確預測樓市未來走勢，但集團近年積極投地不果，眼見同區地價亦超越4000多元，所以今次才作出這個合適的決定，他又歡迎政府把地皮折細出售，為中小型發展商造就了投地的好時機。

將軍澳第68A2區地皮限建最少535伙，平均單位面積857方呎，總可建樓面57.3萬方呎，以批地價28.26億元計，每呎地價4929元，比新地本月初以每呎地價4517元摘下的66D2臨海地高出9%，打破了信置（00083）夥嘉華於9月份投得的66C2區每呎4696元紀錄，創區內地價新高。

另一幅批出的九龍灣常悅道商貿用地，在20財團激搶下，獲「牛仔褲大王」家族劉漢松等以18.183億元擊敗多家對手投得，樓面呎價5458元，比高銀金融（00530）去年7月以樓面呎價4026元投得的九龍灣啟祥道商業用地高26%，創出東九龍商業地價新高。

值得留意，政府一句「起動九龍東」，東九龍一帶商業項目身價急升，今次批出的常悅道商貿地「麵粉價」，更已追上2年前的「麵包價」。資料顯示，觀塘海濱道133號臨海優質商廈，在2年前每呎售價只逾5000元。美聯商業高級區域營業董事李鎮龍料，常悅道項目開售呎價達9500元以上。

有測量師分析稱，政府推出的買家印花稅對豪宅市況影響較大，鑑於出招後批出的3幅住宅地，包括將軍澳第66D2區、馬鞍山落禾沙及將軍澳第68A2區，全屬中小型發展為主，所以仍未反映新措施對地價的實際影響。

將軍澳住宅二手瀉六成

中原地產高級區域營業董事李玉祥表示，將軍澳再誕生地王未能刺激該區成交轉活，業主已無力再反價，買家又不願還價，齊睇不買時有發生，本月至今整個將軍澳區僅約80至90宗成交，相對上月200宗大跌60%，加上市場又觀望天晉II開賣，成交將更淡靜。現時將軍澳主要二手屋苑平均呎價約8000元。

將軍澳今年出售地皮資料



九龍灣常悅道商貿用地

- 「牛仔褲大王」家族劉漢松等以18.183億元投得
- 樓面呎價5458元

東九龍部分商廈最高呎價紀錄

商廈	呎價紀錄
九龍灣億京中心	11200元
觀塘寧晉中心	10627元
觀塘敬業街49號	10000元
觀塘萬兆豐中心	9800元
觀塘皇廷廣場	9400元
觀塘創紀之城3期	9300元

註：全部紀錄在今年錄得

一號西九今配價或低見9000元

「雙辣招」後首個開賣的新盤長實（00001）長沙灣一號，西九龍今日開價，首批不少於50個主打過千呎大戶，市場估計個別低層單位有機會低見9000元，目前已接獲約300個登記。

長實地產投資董事黃思聰表示，一號，西九龍不排除今日公布售價，首批不少於50伙，主打2座1300方呎4房大戶，初步接獲2至3組家庭客有意購入3伙自住，為方便該批買家，凡購入兩伙1300方呎的買家，可獲優先配售同層1伙821方呎單位，並於稍後加推該些單位時發出優先認購權，821方呎3房入場版單位，意向呎價約1.34萬元，

最低消費約1100萬元，連同2伙1300方呎單位計，總涉資約4600至4700萬元。

恒地（00012）營業部高級項目統籌經理蔡堃耀表示，上環尚賢居尚餘8個單位待沽，市值約2.5億元，兩個位於31樓的連天台單位意向呎價3萬元，餘下單位平均意向呎價2萬元。該盤28樓D室示範單位昨開放予傳媒參觀，該單位建築面積1053方呎，3房間隔，意向呎價2.3萬元，涉資約2422萬元。他透露，該單位每方呎裝修費約2500元，將連傢俬出售。

另恒地夥新地（00017）的元朗尚悅加推35伙，分布於第5座12

至18樓，定價357.9萬至431.5萬元，呎價介乎6729元至7435元。該盤累積推出761伙，佔總數2580伙的約29%。



▲一號·西九龍速戰速決今開價，黃思聰（右）稱首批不少於50伙。旁為高級助理營業經理劉志佳

工廈「車位」1288萬易手冠全球



▲觀塘工廈一個巨型車位能夠炒過千萬，可謂震驚全球

賺298萬元或30.1%。上址今年3月由1間找換店租用，月租高達6.5萬元，租金回報約6厘。

翻看土地註冊處資料，上述車位自2008年4月以來已6度轉手，由最初198萬元炒高至上述成交價1288萬元，4年炒貴

5.5倍，升幅跑贏住宅，龍頭屋苑又或豪宅市場於過去4年由金融海嘯谷底反彈至今，整體樓價最多升50%。

該個「車位」之所以能夠炒過千萬元，查實原來有關「車位」已獲政府容許作零售用途，根據買賣雙方在今年7月19日訂立的臨時買賣合約顯示，備註一欄已註明可作地舖用途。該車位於2010年7月獲政府發出豁免書，容許轉作零售用途，不過每季需向政府繳交約2.3萬元作為「waiver」（俗稱容忍費）。有關費用會隨市況上落。

然而，上述舖位存在極大的投資風險，因為車位是其本身用途，並非永久商舖，若然政府突然不續批有關豁免，身價隨時狂插99%，投資者將招致重大損失。

將軍澳區內主要屋苑二手平均呎價

維景灣畔	8000元
都會駅	7900元
將軍澳中心	7600元
將軍澳廣場	7400元
新寶城	7200元
清水灣半島	6600元

麗新發展（00488）對上一次成功投得官地，需要追溯至18年前，當年該集團夥拍僑福及香港中旅，在拍賣場上以8.9億元奪得大埔第30區住宅地，項目命名聚豪天下，惟於1998年蝕本開售。

事實上，麗新於回歸前非常活躍，最矚目為97年全城歌舞昇平之際，該集團以69億元高價從傅老榕家族全面收購富麗華酒店，惟亞洲金融風暴捲至，富麗華身價狂插一半，拖累負債一度超過60億元，麗新「無力」找數，當年已退休的林百欣更要再度出山，並於98年透過連環供股及債務重組還債，麗新捱至99年為項目作出56.91億元巨額撇帳，直至2000年終把富麗華酒店65%股權以逾18.8億元賤價出售予新加坡百騰置業（Pidemco Land），當時帳面虧損近26億元，現時該酒店已拆卸並建成甲級商廈AIG Tower。

富麗華一役令麗新幾乎絕跡香港樓市，間中進行併購舊樓，包括灣仔萃峰、太子翠峰28以及最近開賣的油塘Ocean One，可能麗新樓盤不多傾向惜售，每次賣樓皆開高價，除萃峰銷情比較暢旺外，翠峰要多次減價重售，而Ocean One更每呎1萬元嚇走買家，開賣個多月僅賣出不多於5伙。經過富麗華的教訓，麗新今次高價購地，找來拍檔分擔風險，總算學精了。

劉漢松低調富豪

投得九龍灣商貿地皮的「牛仔褲大王」劉漢松為低調富豪，過往「見報率」甚低。不過消息透露，劉漢松投資物業經驗豐富，估計手頭上至少有两幢商廈作長線投資，包括正在招租的觀塘道414號新商廈One Pacific Centre。

今次投得九龍灣商貿地皮的公司由「牛仔褲大王」劉漢松擔任董事，翻查資料，劉漢松見報率甚低，除去年家中有名車起火之外，有關他的報道寥寥可數。不過據市場消息透露，劉在物業市場投資的經驗可謂相當豐富，早在1980年代已投資樓市，曾在1997年以22.8億元出售尖沙咀亞太中心，大賺10億。

據了解，劉漢松旗下滙豐發展或其相關人士仍持有尖沙咀彌敦道238號商廈，總樓面約12.6萬方呎；近日正在招租的觀塘道414號新商廈One Pacific Centre，有傳亦由劉漢松等人持有。

資料顯示，劉漢松為立法會前議員梁劉柔芬的胞弟，二人多年來一直合作經營牛仔褲生意。

九龍灣商廈海景戶最新放盤呎價索萬二

九龍灣商貿地皮造價理想，與近期區內商廈價格狂飆不無關係。代理表示，九龍灣區內海景商廈單位的最新叫價，普遍已達每方呎1.2萬元以上水平，數個月間急升逾兩成。

東九龍商廈近月成為搶手貨，呎價紀錄屢創新高。資料顯示，九龍灣億京中心A座19樓A及B室在上月以6800萬元易手，呎價達1.12萬元，成為東九龍呎價最貴商廈。另外，觀塘寧晉中心及敬業街49號最新呎價紀錄升穿1萬元水平，萬兆豐中心、皇廷廣場及創紀之城3期呎價亦在今年內突破9000元水平。業界相信，區內商廈有價有市，自然帶動地皮「麵粉價」水漲船高。