

嘉里奪何文田地王 地價116億全港次貴

樓面呎價10233元跌18%

▶何文田常樂街地皮(紅框位置)未能成為香港新地王



政府連環調控樓市奏效，發展商不再「盲搶地」。當局取消勾地後首幅招標地皮——何文田常樂街地王，由嘉里建設(00683)以116.8788億元奪得，挑戰本港最貴地王寶座夢碎，樓面呎價僅10233元，比兩年前批出的同區地皮低18%，發展商透露項目總投資額170億元，主打2至3房戶，料售價每呎2萬元起。測量師分析，何文田地價不升反跌，反映加息及「加辣」壓力下，發展商投地漸趨審慎，估計地價將逐步回落。

本報記者 林惠芳 陸香明

昨天批出的何文田豪宅地，位於常樂街與常富街交界，可建樓面達114.2萬方呎，屬市區罕見貴重地王，惟受到政府連番出招影響，早前慘被測量師降低估值，如今雖然力保「百億」身價，甚至晉身九龍最貴地王(撇除港鐵上蓋項目)，惟以全港計，排名只能僅次於1997年批出的小西灣藍灣半島地王之後，未能誕生全港新地王。

項目總投資額170億

嘉里建設執行董事朱葉培表示，集團今次以116.8788億元獨資奪得何文田地皮，地價十分合理，料項目總投資額約170億元，計劃興建9至10幢住宅，合共提供1600伙，以2至3房單位作主打，預計最快3年後以樓花方式推出市場。基於市場對優質市區地段的大型住宅項目需求殷切，集團對該項目抱有極大信心，該區屬傳統豪宅地段，集團將可締造理想的居住環境。高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，今次批出的何文田常樂街地

價，比2010年批出的同區用地還要平，反映連串「辣招」已見成效。他解釋說，本港住宅樓價由2010年6月至2012年底期間，累計升幅達30%，然而，常樂街與常富街交界用地，每呎地價僅10233元，比新地(00016)於2010年以每呎地價12540元投得的佛光街地皮低出18%，鑑於該2幅地皮規模及定位相若，但兩年多來地價不升反跌，走勢與樓價背道而馳，這反映發展商出價已趨審慎理性。

地皮質素不及佛光街

他又謂，該地皮屬市區罕有，最終能夠力保百億身價，已經不負眾望，隨着加息及調控措施的影響力擴大，再加上建築成本增加，令發展商成本愈來愈高，發展商為降低風險，今年投地出價勢持續保守，尤其位置偏遠、或供應較多的住宅地皮，其地價勢受考驗，而隨着發展商投地出價保守，今年地價難免逐漸回落。

有地產界人士稱，嘉里投得的何文田常樂街地皮位置距離將來落成的港鐵站較

遠，不及新地2010年投得的佛光街地皮方便，加上地盤位置較低，部分單位景觀或會受到前排何文田邨所遮擋，所以地皮質素較佛光街遜色，這因素亦反映在地價之上。

香港置業高級執行董事伍創業回應指出，政府連番推出辣招遏市之後，近期二手樓市交投氣氛偏靜，今次投地反映市場對優質地皮需求仍大，對於後市和其他發展商帶來具指標性的啟示，然而，市場仍需時間消化辣招，他相信二手交投仍有待時間復蘇。

彩霞邨呎價8755元膺公屋王

政府連環加辣，滙豐及渣打銀行又齊齊加息贈興，發展商投地變得理智不再鬥高爭地盤，未必反映睇淡後市但可以肯定地價將會持續下行；樓市瀕垂死掙扎之際仍未絕望，細價樓依然有捧場客。最新表現出色破頂個案，為牛頭角24年樓齡的公屋有人高價搶。

市場消息，牛頭角彩霞邨C座彩星樓高層16室，實用面積217方呎，剛連地價190萬沽出，實用呎價8755元破盡歷史，膺全港公屋王，單是呎價已拍得任何文田地王每呎樓面地價，更貴過多個私人屋苑。

九七年至今政府賣出之百億地王

日期	地皮	成交價(億元)	樓面呎價(元)	發展商
1997年3月	小西灣填海區(現藍灣半島)	118.2	4,728	信置牽頭財團
2013年3月	何文田常樂街(前何文田邨)	116.8	10,233	嘉里建設
2011年6月	半山波老道21、23及25號	116.5	26,763	長實
2010年6月	何文田佛光街(前山谷道邨)	109.0	12,540	新地
2010年7月	山頂嘉歌信山道	104.0	32,014	九倉及南豐

何文田地價過去13年走勢

年份	地皮	樓面呎價(元)	發展商
2000年	考民街與迦密村道交界	1,824	恒隆旗下淘大
2000年	公主道(前陸軍醫院)	2,777	信置牽頭財團
2002年	何文田山道15號	3,146	嘉里建設
2004年	天光道與常盛街交界	5,476	長實
2010年	亞皆老街前民安隊訓練中心	10,389	長實、郭炳湘
2010年	佛光街與忠孝街交界	12,540	新地
2013年	常樂街(前何文田邨)	10,233	嘉里建設

何文田二手盤議幅收窄

何文田區二手屋苑呎價

屋苑	平均呎價(元)
灝畋峰	20000
京士柏山	15000至20000
君頌峰	16000
何文田山道一號	15600
半山壹號	12500
帝庭園	11500
雅利德樓臺	9000
御龍居	8000
欣圖軒	6500

何文田地皮力保「百億」身價，令區內業主即時回復信心。中原地產高級營業董事李子明稱，雖然暫時未見區內業主反價，但早前願意擴大大議價空間的業主，料會即時收窄議幅，然而，受辣招影響，九龍豪宅區本月交投已按月下跌約15至20%。

嘉里(00683)揚言，今次投得的何文田地皮將以2至3房戶型作主打，落成後呎價最少2萬元。

綜觀現時區內二手樓價，最貴為系內灝畋峰，最近平均呎價約2萬元；其次為京士柏山，近期二手呎價徘徊約1.5萬至2萬元水平；最平的夾屋欣圖軒平均呎價則只需6500元。

東薈城23億奪地建零售王國

近年東涌東薈城以「特賣場」形式經營得聲有色，由太古地產(01972)等5間發展商組成的財團事隔近廿年後再度添食，以大熱姿態投得東涌商業地皮，成交價23.28億元，較市場預期上限高近8%。市場估計，項目投資額50億元，落成後東薈城零售樓面將可倍增。

與何文田地王同時招標的東涌3A區商業地皮，因發展商要負責興建巴士總站，加上可能有地質問題，市場對其成交價一直看低一線，最高估值僅21.6億元。

連地價總投資額50億

不過，在區內經營東薈城名店倉商場的恒地(00012)、新地(00016)、新世界(00017)、恒隆(00101)及太古地產合組財團，以志在必得的出價搶地，地皮最終以23.28億元成交，較市場預期上限高近8%。項目連巴士總站可建總樓面539599方呎，每方呎樓面地價4314元，若扣除巴士總站後樓面呎價

逾5200元。

新世界執行董事兼聯席總經理陳觀展稱，由於現時東薈城名店倉「做得幾好」，今次投得的地皮將主要發展成商場，以產生協同效應。他續謂，商場定位會針對個人遊客，開設名店Outlet。市場估計，連地價總投資額約50億元，落成後東薈城零售樓面會倍增，發展商不排除將新舊兩個商場的租戶重新布局。

資料顯示，現有的東薈城名店倉商場為東涌站物業發展項目第一期的其中一部分，由太古地產等合組的財團在1995年投得。

該財團事隔18年添食投地，相信皆因現有商場經營得聲有色。據了解，商場樓高5層，總樓面462848方呎，在2000年開業，原先為地區商場，2006年開始正式轉型成特賣場，大舉引入多個大品牌的直銷店。東薈城去年零售增長超過21%，以幅度計冠絕太古地產旗下各大商場。

周大福搶走G2000旺角舖

事實上，個人遊威力沒法擋，主攻個人遊生意的租戶積極搶租。市場消息透露，周大福(01929)以月租450萬元，搶租現由G2000租用的旺角西洋菜南街13至15號地舖，新租金較之前調升36%，舖位面積6100方呎。另外，中原(工商舖)稱，將軍澳維景灣畔商場一籃子地舖，共28300方呎，在政府出招後以1.48億元成交。



◀發展商要負責興建臨時及將來的永久巴士總站

長實員工傳「摸出」雍澄軒

早前拆售鬧出滿城風雨的長實(00001)葵涌酒店雍澄軒，買家身份陸續曝光，連長實員工也被低價吸引炒理一份。土地註冊處資料顯示，長實營業部經理級的何家欣、曹皎明及封海倫分別以295萬至297萬元各買入1伙，市場盛傳3人已將單位「摸出」，帳面賺幅由30萬至逾40萬元不等。

土地註冊處資料顯示，何家欣、曹皎明及封海倫各以297.4萬、296.9萬及295.9萬元，各購入12樓、9樓及11樓01室，同於上月22日簽署正式買賣合約。據市場消息稱，3人在購入單位後兩日內即政府出「新雙鞭」前已成功摸出單位，避過重打招，單位賺幅由30萬至超過40萬元不等，其中何家欣以297.4萬元購入的12樓1室，傳以338萬元摸出，帳面兩日狂賺40.6萬元。

此外，早前曾盛傳代理也有份炒，土地註冊處資料顯示，港置主管葉鍾嘉欣及中原主管羅文駒、證券分析員林一鳴等也有份入市。

加多利峯賣樓送舖誘客

滙豐及渣打銀行齊齊加息加速發展商「要錢要唔貨」，九龍5單樓盤混戰未埋牙已血流成河，市場盛傳大鴻輝旗下加多利峯首創賣樓送舖而誘客，變相減價清貨；另莊士國際(00367)佐敦珀·軒索性全數補貼雙倍印花稅(DSD)招徠，惟在信置(00083)大角咀奧朗·御峯突擊下，兩盤仍未獲預留。

九龍單幢盤混戰越演越烈，奧朗·御峯加入戰團，信置聯席董事田兆源表示，該盤共113伙，主打351至441方呎的開放式及1房戶，另有9個連平台及頂層連泳池特色戶，最快下周開賣，市場估計意向呎價1.3萬元起，料值6億元。設於同系毗鄰奧柏·御峯的示範單位昨晚正式開放，雖然撞正滙豐加息，未有影響信置開盤部署。

市場盛傳加多利峯首創賣樓送舖招徠。該盤昨日流傳4個單位參考價，分別為17及19樓A及B單位，1270及1335方呎，連1個舖位訂價1967餘萬至2094餘萬元，呎價1.54至1.56萬元，發展商提供4%現金回贈補貼釐印費，但未有透露舖位價值。消息又稱初步只提供建築期付款方法。

此外，上周六已流傳參考價的珀·軒高開趕客，發展商趁盡腦汁樓盤依然無人吼，昨日再傳加佣至5%催谷代理，並由原先只補貼一半印花稅大手筆加至全數回贈，據聞仍未有預留。

另邊廂，香港小輪(00050)持有，由恒地(00012)推售粉嶺逸峯，昨日再沽出20伙。

木廠街政府地擬改住宅

城規會周五將就全港已劃作「綜合發展區」用途超過3年的用地作周年檢討。

規劃署則謂，在港島及九龍區共56幅「綜合發展區」用地，佔45幅已劃定超過3年，當中1幅位於土瓜灣宋皇台道、土瓜灣道與木廠街交界的1幅「綜合發展區3」地皮具潛力改劃，提議將予會方考慮，其中包括政府、機構及社區設施及香港盲人輔導會連庇護工場，有潛力改劃作住宅用途。規劃署將在下次修訂該區大綱圖時納入有關修訂。

此外，位於屯門嶺南大學上方的1幅「綜合發展區」用地，當中1期已落成聚康山莊，但佔地約2.15萬方呎的2期用地仍未落實，規劃署認為有潛力檢討，並會在下次修訂該區大綱圖時納入有關修訂。