



天晴乾燥

16°C-24°C



Web



PDF電子報

報料熱線

9729 8297

newstakung@gmail.com



隔夜美股大升 恒指ADR衝上三萬二

A3



九龍塘龍翔道地皮資料

地點	九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界
地段	新九龍內地段6579號
用途	住宅(乙類)
地盤面積(方呎)	121224
地積比率(倍)	3.6
可建樓面(方呎)	436405
成交價(億元)	124.51
樓面地價(元/方呎)	28531
入標者	長實, 新地, 恒地, 九倉, 嘉華, 嘉里, 恒隆, 華潤置地, 鷹君, 新世界財團(夥信置, 中海外及遠展)共10家
中標者	九倉

呎價2.85萬 九龍誕新地王

九倉124.5億奪標 看好豪宅市場

樓市升浪勢不可當，本財政年度昨誕生第四幅百億地王。上周五截標的九龍塘龍翔道豪宅地，由九倉以逾124.5億元奪魁，每呎樓面地價超過2.85萬元，令該路段地價不足半年便狂飆逾三成，不單衝破九龍區地皮的呎價紀錄，更打破港島山頂與南區壟斷局面，首次有九龍地區晉身十大最高呎價之列。九倉銳意發展成中大型單位的豪宅屋苑，市場估計將來建成單位每呎實價逾4萬元起。地王消息一出，同區業主心雄反價，有傳個別二手盤馬上提價15%。

大公報記者 林志光

本港樓價過去兩年升近三成，豪宅物業更被本地及內地豪宅爭相競奪，港島傳統豪宅區的每呎成交價逾10萬元已非新鮮事，因此，發展商亦為豪宅地爭得「頭崩額裂」。該幅龍翔道與獅子山隧道公路交界的豪宅地，位處九龍塘傳統豪宅區內，售價早被市場看高一線，個別人士更估值達160億元。於上周五截標時，共有十家財團，以獨資或組財團方式遞交標書爭奪。地政總署昨正式公布，此地由九倉旗下Alpha Pioneer Limited，以124.51億元投得。連同去年11月，會德豐地產夥信置等組財團以173億元奪長沙灣住宅地，九倉系於兩個月內連吞九龍兩幅百億地皮。

買家憧憬豪宅樓升一成

地皮逾百億元的成交價屬預料之內，每呎樓面地價高達28531元，刷新由嘉里建設於一年多前投得、位於石硤尾的另一幅龍翔道地皮紀錄，較之每呎樓面地價21206元，地價急升逾34.5%，登上九龍地皮呎價的王座。翻查港府所售的住宅地皮最高呎價紀錄，超過2.5萬元的地皮，過去全在港島山頂及南區的傳統豪宅地段，今次成交價格，令首幅九龍地晉身十大，位列第六。

九倉表示，該地處傳統豪宅區及屬41校網內，又擁廣闊的九龍半島及翠綠山巒

景觀，加上區內供應極少。地皮將由會德豐地產負責發展，主力興建中大型住宅單位，打造成為九龍半島的地標豪宅。會德豐地產主席梁志堅接受媒體訪問時表示，該項目總投資額200億元。他又認為，近年湧港的資金來自四面八方，無論投資或自用，都支持本港樓市向上，樓價難以下跌，他預期今年豪宅樓價升幅應可逾10%。

區內二手屋苑業主反價

九龍塘之前開售的義德道1及3號，分層單位成交呎價逾3萬元，高層單位更超過6萬元，當中唯一的一幢獨立屋，成交呎價更超過8萬元；毗鄰現在售的雲門，高層呎價也約4萬元。另鄰區的何文田，中信泰富正發售的Kadooria，成交呎價由5萬元至7萬元不等。美聯測量師行董事林子彬及中原測量師行執行董事張競達均估計，該地所建單位，單分層單位的呎價便可達4萬元以上；林子彬指，地皮成交價反映發展商對後市有信心，尤其看好豪宅及超級豪宅市場，料進一步利好市區豪宅市場。

市場消息透露，區內二手屋苑昨晚即有個別業主反價，如畢架山一號，10座中層B室，實用面積1086方呎，業主原叫價3050萬元，每呎2.81萬元，地皮成交後，即反價450萬元至3500萬元，新呎價約3.22萬元，加幅約15%。

龍翔道一帶地皮過去三年成交資料

29/09/2015 石硤尾坪道 發展商：世茂房地產 \$11101 / 方呎	11/02/2015 石硤尾龍翔道 發展商：嘉里 \$20534 / 方呎	05/10/2016 石硤尾龍翔道 發展商：嘉里 \$21206 / 方呎	16/01/2018 九龍塘龍翔道 發展商：九倉 \$28531 / 方呎
--	--	--	--



十大住宅地每呎樓面地價

月/年	地皮	成交價(億元)	樓面地價(元/方呎)	買家
12/2006	山頂加列山道12號	18	42196	新地
5/2012	南區淺水灣道110號旁	16.68	39673	大昌地產
11/2011	南區南灣道35號旁	4.98	38488	Ultra Well Group Ltd
7/2010	山頂聶歌信山道103號	104	32014	南豐, 九龍倉
5/2014	南區壽臣山道西與黃竹坑徑	27.08	30888	英皇(40%), 世茂, 許榮茂私人(40%), 明發(20%)
1/2018	九龍塘龍翔道與獅子山隧道交界	124.51	28531	九倉
6/2011	中半山波老道21至25號	116.5	26763	長實
5/2011	東半山司徒拔道舊嶺南	44.9	24829	新地
10/2011	赤柱海風徑	1.21	24386	雅確集團
5/2012	南區壽臣山深水灣徑	60	24180	南豐



▲政府安排本季招標的啓德住宅地皮，隨時再為九龍地王揭出新一頁 資料圖片

啓德地本季推 估值230億

【大公報訊】由去年初至今約一年內，不斷有百億地王出世，短期內，最少還有一幅住宅地王誕生，這便是政府已安排於本季推出招標的啓德一幅住宅用地，市場估計其價值或高達230億元。

去年2月份由內房財團以逾168億元奪鴨洲臨海住宅地王，改寫小西灣地保持近廿年紀錄後，百億地王便不斷湧現，本財政年度已先後有成交價約232億及約246億元的中環及啓德商業地和成交價173億元的長沙灣住宅地；連九龍塘地，百億地已有4幅。

不過，在沙中線啓德站附近的啓德1F區1號住宅地，連同兩旁將建的地標商廈，形成啓德區的重要商業／居住中心區，因此，市場對該地估值較樂觀。此地地盤面積約1.6公頃，可建樓面超過144.3萬方呎，市場估值約由170至238億元之間。另本周五截標的觀塘安達臣道首幅私人住宅地，部分市場人士亦因應市況，調高該地估值約10%至18%，相當於調高22至33億元不等。

相關新聞刊 A2



補選戰開打 陳家珮揚旗港島

A4



歲晚團年飯 每席3500元起跳

A6



毛孟靜死撐 僭建八年不肯拆

A7