

本港首10位最高成交價地皮										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
成交日期	27/11/2019	15/05/2018	31/05/2017	16/05/2017	15/11/2017	24/02/2017	13/11/2019	26/06/2019	24/07/2019	07/05/2019
位置	西九高鐵站上蓋商業項目	啓德1F區1號地盤	啓德1F區2號地盤	中環美利道停車場	長沙灣興華街西	鴨洲洲利南道	啓德4A區2號地盤	啓德4C區1號地盤	啓德4A區1號地盤	啓德區4C區2號地盤
用途	商業	商住混合	商業／酒店	商業	住宅(甲類)	住宅(甲類)	住宅(甲類)	住宅(甲類)	住宅(甲類)	住宅(甲類)
成交價(億元)	422.32	251.61	近246.01	232.80	172.88	逾168.55	逾159.52	129.16	逾127.39	125.90
發展商	新地	新地	南豐	恒地	信置及世茂牽頭財團	龍光地產及合景泰富	嘉華夥恒地、九倉及中海外	華潤置業地產、保利置業	嘉華夥會德豐地產及中海外	會地夥新世界、恒地、中海外、華懋及帝國
出售方式	招標	招標	招標	招標	招標	招標	招標	招標	招標	招標

大公報記者林志光製表

新地422億奪西九高鐵商地 史上最貴

樓面呎價1.33萬元符預期 郭炳聯：對港前景充滿信心

西九高鐵站上蓋商業項目上周僅得3家財團競爭，價值雖被近半年的暴亂「炸掉」數百億元，但仍不失地王本色，由本地大仔沙新地(00016)以逾422億元奪得，刷新本港土地地價的歷史紀錄。新地認為項目匯聚四鐵，勢成大灣區通向世界的重要交通樞紐。該預計總投資額高達700億元的巨無霸項目，新地亦表明有意邀請策略投資者共享發展。

大公報記者 林志光

政府醞釀推售兩年的西九高鐵站上蓋商業項目，高峰期時曾被譽為千億地王。不過，因修例風波引發的多月暴亂，令市場一再貶低該地的價值，至最新只約300多億至700億元。

位處灣區交通樞紐價值高

地政總署昨日公布，該地由新地旗下的紀奧有限公司及信明（香港）有限公司，以最高地價的422.32億元投得。地皮為指定作非工業（不包括住宅、倉庫及加油站但包括酒店）用途。最高樓面面積約316.46萬方呎，每呎樓面地價13345元，符合市場預期。

根據新地發出的通告指出，紀奧及信明公司為其全資附屬公司，以分權共有形式，投得該幅商業用地，各佔份數約11%及89%。公司會將土地發展為一個包括優質商場及數座寫字樓的發展項目以作長線投資用途。並認為該地位處西九龍區策略性位置及毗鄰高速鐵路香港西九龍站上蓋，透過中國高速鐵路網絡連接內地所有主要城市。

除高鐵外，該地亦直接連接三條鐵路幹線，包括港鐵西鐵線、東涌線及機場快線，組成一個大灣區的交通樞紐。同時能與集團在西九龍的環球貿易廣場（ICC），發揮極大協同效應。

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，此地四鐵交匯，貫通香港各區及內地多個主要城市，並通過機鐵及機場連接世界各地，未來企業無論進駐該項目，或毗鄰的環球貿易廣場，都將受惠於中國高鐵此全球最龐大高速鐵路網絡，將本港與內地各主要城市緊密連繫，大大促進彼此商務往來及文化旅遊。再者，政府正投入大量資源，發展西九龍文化區，整個區域將成本港以至整個大灣區的一個重要商業、零售、文化、娛樂及交通樞紐，合共提供超過800萬方呎甲級寫字樓、約300萬方呎零售文娛設施，及五星級酒店等，故西九龍車站是極具戰略價值。

郭炳聯又稱，公司非常高興能投得此地，同時有意邀請其他長線策略性投資者參與發展，為項目注入更豐富和多元化資源與概念。並相信項目落成後，會為集團提供穩定而可觀租金收入，進一步強化集團的長遠發展。他直言，集團對香港的前景一直充滿信心，由上世紀90年代的中環國際金融中心（IFC）、2000年代的九龍站ICC、至剛投得的西九商業項目，足證香港經濟蓬勃發展，亦為本港國際金融、商業，及貿易中心地位貢獻力量。

林浩文：戰略地標「唔會買錯」

中原地產測量師張競達認為，該地每呎樓面地價只約1.33萬元，貼近市場預計下限水平，反映發展商睇淡後市，加上該地發展規模龐大，投資金額大，風險較高，出價傾向保守，政府對項目的估價亦看淡，才令地皮不至於流標收場。

萊坊執行董事林浩文認為，地皮成交價格略低其預期，不過，因此地是大發展商「必爭之地」及具「戰略地位」，雖預料總投資約650億至700億元，回本期長達約20至30年，但絕對是「唔會買錯」。

單從近兩周本港的各項交通基建，從暴亂損毀中，迅速修復過來，便足證本港仍極富強韌的生命力，即使在大劫後仍可浴火重生。因此，只要香港人對自己有信心，對國家發展有信心、國家仍視香港是未來與世界溝通的主要大門之一，本港的未來經濟發展將仍是欣欣向榮。

敢投便有可觀回報

相信新地（00016）亦抱有同樣的信念，在目前政經陰霾中，敢於投資，險中求勝。

濕地公園旁低密度住宅 新地最快下月推售

【大公報訊】新地（00016）剛投得西九高鐵站上蓋商業項目，隨即趁社會氣氛緩和，準備再推新盤，今日便為天水圍濕地公園旁大型低密度住宅命名，相信最快下月可推售。

該大型住宅項目分兩期發展，位於濕地公園路9號，早前已向地政總署申請樓花預售同意書，上月仍在待審批中。兩期各有1409伙，據了解戶型由約300方呎的1房單位，至逾2000方呎的洋房單位不等。

西九商業地資料

地點	西九高鐵站上蓋商業地盤
地段	九龍內地段11262號
用途	商業／酒店
地盤面積	逾64.310萬方呎
地積比率	4.92倍
可建樓面	逾316.46萬方呎
成交價	422.32億元
每呎樓面地價	13345元
買家	新地

▲西九高鐵站上蓋商業項目電腦效果模擬圖

嘉峯匯折實呎價22888元 低同區二手10%

【大公報訊】記者林志光報道：嘉華國際（00173）在社會氣氛漸復平和之際，公布啟德嘉峯匯首批208伙的售價，平均折實呎價約22888元，較於9月份推出的同區新盤尚，埤濶首批略低近6%。

嘉華營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明昨日表示，該盤原擬本月中上旬便推售，但碰上當時發生嚴重堵路造成交通大混亂而被逼煞停銷售部署。現時有見事件已漸得解決，社會氣氛已漸得和緩，交通漸復暢通，認為是開盤時機。

入場費650.8萬元

該公司今次公布嘉峯匯的首批208伙，戶型由開放式至3房不等，售價由765.6萬至2352.8萬元。買家可享高達樓價15%的折扣優惠，折實價約650.8萬至1999.9萬元



每呎成本約1.6萬 利潤高

嘉華於2016年底斥58.68億元投得嘉峯匯地皮，每呎樓面地價約10220元，當時發展商表示，項目總投資約90多億元，以可建樓面約57.4萬方呎計，每呎成本價不足1.6萬元。

反觀合景泰富及龍湖集團於2017年5月以72.3億元投得尚，埤濶地皮，每呎樓面地價已達12563元。嘉峯匯在每呎地價上，已較尚、埤濶低近19%，因此，即使其首批單位呎價不足2.3萬元，然仍應與成本價有約30%40%的溢價。

黃下細戶綠表呎價1.4萬沽 較高位挫24%

【大公報訊】記者林惠芳報道：政府放寬按揭保險樓價上限後，400萬元以下的納米樓頓失優勢，樓價跌勢慘烈。

消息指出，盛產公屋王的黃大仙區，其黃大仙下邨龍榮樓低層12室，實用面積

，折實呎價19887至26245元，平均呎價約22888元。

發展商今次為該盤提供6種付款辦法，包括120天、180天及360天即供付款；建築期付款；和180天及360天備用二按付款。其中發展商提供備用二按，年期最長達25年，貸款額可高達樓價25%，然而連一按在內，則不可超過樓價80%。而且，二按息率又按所購單位面積大小而有別，實用面積少於400方呎單位，首24個月息率為P減2%之後為P；400方呎以上單位，首30個月息率為P減2.5%，之後為P。據資料顯示，由龍湖地產及合景泰富合作發展的尚，埤濶，於9月份開盤時，首批138伙單位的平均折實呎價約24310元，換言之，嘉峯是次推盤，較之低約6%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁

陳永傑及美聯物業住宅部總裁布少明均認為今次嘉峯是以略低市價推盤。嘉峯匯的折實呎價，較同區二手略低約5%至10%，具吸引力。而估計在社會漸平和下，下月會有多個新盤推售，令一手成交會或高達3500宗，較本月升約1.7倍。

最快下周開賣

溫偉明稱，過去數月本港雖然發生大型社會事件，但似乎對樓市影響不大，樓價並未見有顯著調整，相信是本港始終有極強的置業需求，現時事件已漸有曙光，而政府對中短期供應無良策可施下，未來樓市應可平穩發展，短期交投量會回升。因此，公司今次以此價錢推出嘉峯匯，亦希望藉此帶動樓市氣氛。該盤日內便接受認購登記，最快下周進行首輪發售。

嘉峯匯 KSUMMIT

啟德創新智慧社區

首張價單共208個單位

首張價單共 \$6,508,000

首張價單共 \$9,188,000

▲溫偉明（左稱，嘉峯匯日內接受認購登記，最快下周首輪發售，大公報記者林志光攝

嘉峯匯鄰近新盤首批折實平均實用呎價參考

項目	首批伙數	折實平均呎價(元)	開價日期	發展商
① 尚·埤濶	138	24310	2019年9月	合景泰富及龍湖
② OASIS KAI TAK	130	20225	2017年9月	會地
③ 天寶	165	17888	2017年5月	建灝
④ 龍譽	188	19808	2017年3月	保利
⑤ 嘉匯	180	17998	2017年2月	嘉華
⑥ 啓德1號(II)	125	17588	2017年1月	中海外
⑥ 啓德1號(I)	110	14471	2016年8月	中海外