

無懼樓市逆風 港島豪宅地具吸引力

25財團爭大坑道地 估值逾30億

儘管市場未看好來年樓市，經濟前景暗淡影響商業地的價值，然而豪宅地皮仍令一眾發展商趨之若鶩。渣甸山豪宅地昨日截標，便惹來最少27家本地及內地發展商垂涎，絕大部分以獨資方式競投，地政總署共收25份標書。

大公報記者 林志光

渣甸山為香港傳統豪宅地段，最少20年未有官地出售的，二手供應更是極少，等等原因令今次出售的大坑道135號地皮有極強吸引力；加上估值只是數十億元，因此本港大中小發展商，甚至蟄伏多時的內地房企等，都再次蜂擁而至，且絕大部分是獨資入標，暫知只有信置（00083）夥嘉華（00173）及麗新發展（0048）組財團入標。

多家內房參與 近兩年最多

其中在港已超過20年未有參與本地地產發展的香港建設（00190），和從爪哇控股（00251）分拆而來東立地產，今次終抵不住誘惑而出手；中海外（00688）、合景泰富（01813）、中信泰富及建滔投資等約5家內房也有入標，是近兩年來最多內房參與競爭官地。地政總署共收到25份標書，數目與於去年4月售出的青衣寮肚路商住地皮，及去年1月售出的安達臣道住宅地相同，同是自前年7月份馬鞍山白石住宅地後的高位紀錄，白石地當時有30份標書。

該幅渣甸山豪宅地處於大坑道，地盤面積約4.29萬方呎，為純住宅用途，可建樓面約12.88多萬方呎，市場對地皮估值較參差，由約20億至逾54億元不等，每呎樓面地價約1.5萬至約4.2萬元不等。

香港建設經理（公司秘書）賴錦權表示，集團過往較專注內地發展，今次應是首度入標競投官地，因對本港樓市有信心，及欲藉此打入本地地產發展市場。

大昌集團執行董事李永修認為，該豪宅地皮擁開揚景觀，且近期社會氣氛已漸趨穩定，然而因經濟前景仍未太明朗，故公司的入標價會較保守。

而月前出售青衣樓盤錄佳績的佳明控股（01271），其項目經理曾嘉敏稱，此地擁有海景，公司仍看好樓市遠景，故入標價不算保守。

中大地產測量師張競達稱，該地入標反應踴躍，遂將地皮估值由原先約17.4億元，上調至約25.8億元，每呎樓面地價約2萬元。地皮可建中密度分層豪宅，以逾千呎的大單位為主，景觀面向大球場及跑馬地馬場，甚或可遠眺璀璨維港海景。

美聯測量師行董事林子彬表示，相信此幅是港島罕有豪宅用地，故即使近期社會及市場氣氛稍差，仍能吸引大批發展商參與競投。加上項目規模適中，除大型發展商外，也不乏中小型發展商參與，反映觀地仍具需求，發展商對後市有一定信心。他估計地皮約值30.28億元。

CCL兩連跌 六周升幅全蒸發

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓價走勢反覆飄忽難測。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），一度於10月中放寬9成按揭後連升兩周兼止跌，惟後繼無力，本周最新報179.11點，按周跌0.43點，兩周累跌約1.24%，蒸發約1個半月來的累計升幅，樓價預計持續下跌，目標為今年2月低位的169點水平，意味樓價再有5%下跌壓力。

中原地產最新公布的CCL，8大指數齊跌2周，相隔14周、即約3個半月後復現。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL於10月中施政報告出台後，曾連升2周兼結束10周即約2個半月連跌，顯示政策成功止跌，其後CCL升勢乏力，近4周成績為3跌1升。今周錄179.11點，按周跌0.43%，重返樓價止跌前179.01點水平附近，蒸發過去6周、即約1個半月來的累計升幅，樓價止跌正式結束，相信CCL持續下跌，目標為今年2月低位169點水平。

至於反映大型屋苑樓價走勢的CCL Mass，最新報180.62點，按周跌0.47%；CCL中小型單位報179.41點，按周跌0.41%。CCL、CCL Mass、CCL中小型單位齊跌2周，分別累跌1.24%、1.26%

及1.19%。至於CCL大型單位報177.55點，按周跌0.53%，連跌3周共2.20%，顯示豪宅樓價同樣走勢乏力。

分區方面，新界兩區樓價走勢持續回軟，其中新界東報186.34點，按周跌0.62%，兼為39周即逾9個月新低紀錄；新界西報161.18點，按周跌0.49%，同樣是39周新低。可留意的是，新界東、新界西指數同樣連跌4周，分別累跌2.79%及3.04%，兼同樣回到止跌前水平。

港、九市區樓價走勢也開始回軟，九龍報176.92點，按周跌0.50%；港島報189.69點，按周跌0.32%。兩區齊跌2周，分別累跌1.55%及0.36%。



▲佳明控股項目經理曾嘉敏接受採訪

▲東立地產代表入標

▲地處渣甸山豪宅地的大坑道地皮現貌

大公報記者林志光攝

荃灣橫窩仔街項目申增密度20%

【大公報訊】新地（00016）近年經常將已補價建屋的土地，申請再放寬發展密度，最新便是荃灣橫窩仔街項目，密度增20%之餘，單位數目則增近47%至480伙中小型單位。

該個荃灣住宅項目，地盤面積約3.35萬方呎，前身是安泰工業中心，新地今年初與政府完成改契補價協議，支付逾4.68億元補地價，作住宅發展。不過，發展商以進一步增加房屋供應及改善所建大廈布局設計為由，向城規會申請，提出將住宅地積比由5倍增至6倍，所建大廈高度由主水平基準之上100米，加至120米，即由之前24層，增至30層高；住宅幢數則由兩幢改為1幢。

經放寬密度及高度後，可建樓面由之前約16.76萬方呎，增至20萬方呎，擬建單位數目由327伙，改為480伙，平均單位面積則由約512方呎，降約419方呎。項目預計約2023年落成。如有關申請獲批，新地須就增加的樓面，再補地價。

該項目與周邊的王子工業大廈及亞洲

脈絡中心等4幢工廈的土地，被規劃為綜合發展區，可合作重建作住宅，惟新地鑒於與其他工廈業主的發展步伐不一致，數年前城規會接納，將整個綜合區分期重建，新地的項目率先進行。整個綜合區的地盤面積約12.18萬方呎，之前獲批的總建樓面約56.68萬方呎，現擬建約59.92萬方呎，總單位量由1047伙，加至約1200伙。

此外，恒地（00012）及太古地產（01972）合作重建的鯽魚涌商廈，城規會昨日拒絕通過有關申請。

該重建項目位置是濱海街16至94號及英皇道983至987號A舊樓群，現行土地用途為住宅（甲類），佔地約4.39萬方呎，屬高密度住宅發展，但發展商卻有意重建為2幢連地庫共32層高的商廈，可建樓面約65.82萬方呎。

城規會基於現時住宅供應短缺，申請人又缺強而有力的理據，來支持改變土地原有的規劃意向，為免開壞先例，故不批准該規劃申請。

觀塘長慶工廈延長招標期限

【大公報訊】除政府供應土地外，私人業主亦不時將所持土地出售。其中觀塘長慶工業大廈全幢，業主現有意延長招標期限，以便投資者有更充裕時間洽購。

中原工商舖副分區營業董事張志能表示，位於觀塘大業街23號的長慶工業大廈

，已於昨日截標，且有個別發展商及區內投資者對項目有興趣，欲多了解相關資料及安排作實地視察，故業主正與個別有興趣財團洽商，或延長招標時間，讓有興趣的準買家，能有更多時間作準備。

該工廈的地盤面積8330方呎，現樓高13層，總樓面約79949方呎，會以現狀的部分交吉及部分連租約形式出售，業主的意向價約8億元。該地的土地用途為商貿地帶，可重建為新型工廈、透過修訂契約，補地價後發展為商廈或酒店，極為靈活。

此外，興勝創建（00896）今年中以逾7億元購入的柴灣利眾街18號美利倉大廈，地盤面積約6685方呎，現向城規會申請放寬發展密度，擬重建為附有2層地庫停車場的1幢26層高新型工廈，可建樓面約9.63萬方呎。另持有觀塘偉業街107至109號新昌中心的業主，亦申請放寬發展密度，重建為1幢30層高商廈。該廈地盤面積約1.26萬方呎，擬建樓面約18.14萬方呎。

▲觀塘大業街23號的長慶工業大廈外形

