

新地47億奪旺角商地 低預期下限16%

呎價僅3100元 油尖旺區近25年最低

再有一幅百億地王墜落凡間。位處旺角心臟地帶的旺角洗衣街商業地，過去兩年間因商業市道疲弱不斷貶值，然而最終特區政府以出乎市場意料的**47.29億元**「賣走」，較預期下限再低約**16%**，每呎樓面地價僅**3100元**，見油尖旺區逾**25年**新低。成功低價奪地的新地（00016）表示，會將此地建造九龍全新地標式商業零售中心，並與毗鄰所持新世紀廣場發揮巨大協同效應。

大公報記者 林志光

過去兩年多來，本港商業地已出現多次流標情況，該幅商業地皮更在上月初觀塘市中心大型商業項目流標陰影下，於上周五截標，特區政府僅收到來自長實（01113）、新地、鷹君（00041）夥信置（00083）共3份標書，市場也普遍再調低該地估值，最低只約56.4億元。不過，地政總署昨日公布，新地旗下英信發展有限公司，以最高標價47.29億元中標。以該地總可建樓面約152.42萬方呎計，每呎樓面地價只約3100多元。應是油尖旺區商業地皮，最少超過25年的新低地價。如計及長實於2001年以每呎地價少於千元連奪兩幅紅磡灣商業地，則也是整個九龍區逾21年來的新低價。

上周五截標 收三份標書

普縉助理總監（估值及諮詢）李雋傑表示，成交價或反映現時商業市道並不理想，且發展商對本港商業市道以至整體經濟前景非想像中樂觀，加上賣地條款內，要求發展商負責興建不少交通基建及社福設施等，導致今次低價成交結果。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚直指，今次成交價過低，難以理解特區政府釐定此項目的準則，如今年本港經濟發展未能「突飛猛進」地改善，特區政府下個財政年度安排出售的3幅商業地，將繼續出現低價成交甚或流標的結果。

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，集團一直對香港前景充滿信心，此是繼去年11月投得西九文化區藝術商業大樓後，再以行動投下信心一票。隨着本港經濟踏上復甦之路，集團把握機遇，投得此極具標誌性的大型商業項目，將會與集團經營20多年的新世紀廣場項目發揮巨大協同聯動作用，並幫助推動香港繼續向前發展。

郭炳聯：建九龍全新地標

郭氏指出，該項目可建樓面達152萬方呎，樓高達320米，會是繼集團環球貿易廣場（ICC）後，全九龍第二高地標式商業大廈，並會興建連接旺角東站新世紀廣場MOKO的行人通道，發揮聯動效益。連同新世紀廣場120萬方呎樓面，兩個項目共提供超270萬方呎商業樓面，成為旺角區最大型地標式寫字樓商場組合，更是中九龍的商業、零售購物和旅遊消費核心。

他補充，新項目頂層設區內唯一的公眾觀景台，以及大量綠化休閒空間，可為旺角區市民與遊人提供嶄新消閒體驗；項目更設公共運輸交匯處以及優化行人及車路安排，將可大大改善目前區內交通狀況，並透過接駁東鐵旺角站與項目周邊行人天橋網絡，將港鐵東鐵綫旺角東站和荃灣綫及觀塘綫的旺角站無縫連接，大大方便區內行人的通達性。項目預計2030年落成。



旺角商業地皮位置

旺角商業地皮小資料

地點：旺角洗衣街與亞皆老街交界
地段：九龍內地段11273號
用途：商業
地盤面積：12.43萬方呎
地積比率：12.27倍
可建樓面：152.42萬方呎
成交價：47.29億元
樓面地價：每方呎3103元
入標者：長實、新地、鷹君夥信置共3家
買家：新地

超低價批地 補庫房紓財赤？

新聞分析

林志光

雖然特區政府依然堅持每一幅出售土地，都是由地政總署的專業測量師，以截標當日的最新市況及標書內的發展內容為基礎來釐定土地的底價，但今次以超低價將旺角洗衣街商業地王批出，令市場大惑不解。

就以旺角區已落成多年的地標商用物業朗豪坊作參考，該甲級商廈由鷹君集團旗下的冠君產業信託（02778）持有，根據其最新的2022年全年業績報告顯示，其寫字樓及商

場的估值各約88億元及153億元，各有樓面約70.3萬方呎及59萬方呎，即呎價估值各逾1.25萬元及2.59萬元，平均呎價估值超過1.8萬元。

即使商業市況在近日再有所調整，幅度也很小；發展商在發展洗衣街項目中要為特區政府興建不少公共及社福設施，但在扣除建築及利息等成本，以及發展利潤等參數後，每呎樓面地價也不應不足4000元水平，再加上本港經濟已逐漸改善，商業市道前景理應向好，如發展商果真對前景有信心，便會如前數年大旺市時進取

出價投地。

另一方面，特區政府從不公開出售地皮的底價，及計算底價的各項參數，市場無從置喙。只是就今次該幅商業地而言，相信除地價高低外，該地由特區政府作土地用途的規劃研究，至真正推出，已長達20年之久；且該地的發展更肩負對整治周邊交通及環境有重大意義；再加上特區政府過去3年抗疫開支大增，本年度再度出現近1400億元赤字，財政儲備大縮水下，賣地是其中最容易補充庫房的手段。

銷情續旺 KOKO ROSSO次輪沽148伙

【大公報訊】會地旗下藍田KOKO ROSSO昨晚次輪銷售160伙，截至晚上11時暫售148伙或93%，兩個銷售日暫沽296伙，吸金23.5億元，尚餘伙數將於第三輪全數晒冷。

KOKO ROSSO昨晚次輪推售160伙，賣前接獲6398票。發展商續分兩組揀樓，每組人龍均排落廣東道打蛇餅，場面壘口。準買家報到後再進行抽籤決定揀樓次序，由於到場者眾，項目延至晚上8時30分始展開揀樓程序，不足兩小時售出81伙單位，佔可售單位超過五成，套現超過6.5億元，其中有買家斥資2000萬元購入兩伙2房鄰近單位，兩伙皆享維港海景。



◀ KOKO ROSSO昨晚次輪銷售續旺。大公報攝

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，KOKO ROSSO昨晚推出160伙進行次輪銷售，市場反應保持踴躍，考慮加推單位進行第3輪銷售，當中包括海景單位及兩伙天際特色戶，目前正有10拾客查詢。

另同系啟德MONACO MARINE錄得大手成交，分布低座Mansion C的1A及2A單位，實用面積均為717方呎，成交價共逾3500萬元，平均呎價約2.47萬元，買家本身為同系區內Oasis Kai Tak複式戶業主，今次再度購入旗下樓盤單位。

NOVO 2B料收逾萬票

新地（00016）旗下屯門NOVO LAND 2B期市場反應熱烈。新地代理

總經理陳漢麟表示，項目截至昨晚收逾8000票，相對周六發售的352伙超額認購逾21倍，必需選購三房或大手的A組約佔兩成，投資客比例料達兩成，較去年逾一成明顯上升。項目今晚截票，有信心埋單超過1萬票。

項目即日起展開屯門V City路演活動，加強區內滲透。而項目1期已獲批入伙紙，預計5至6月展開交樓。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，2月新盤交投較1月上升約八成，NOVO LAND 2B期本周六開售352伙，勢必「一Q清枱」。

中原高級資深營業董事陳忠浩稱，首10名經該行入市買家，將獲贈6個月港鐵全月通加強版，總值3.6萬元。

啟朗苑呎售15247元 貴絕未補價居屋

【大公報訊】樓市氣氛回暖，新晉居屋重拾升勢，入伙僅4年的啟德啟朗苑，有2房單位以680萬未補地價易手，實用呎價達15247元，打破黃竹坑雅濤閣2年前造出的舊紀錄，登上全港呎價最貴未補地價居屋王寶座。

受到通關等利好消息推動，本港樓市自年初開始明顯回穩，連帶資助房亦見受惠。據房委會最新資料顯示，上月全港資助房暫錄264宗二手買賣，較1月的465宗減少201宗或43%，惟2月份數據屬臨時數字，房委會稍後會作修訂，料成交宗數會增加。

私樓造價反彈，帶挈新晉居屋造價回升。房委會資料顯示，啟朗苑一伙實用面積446方呎單位，早前以680萬元

未補地價易手，實用呎價15247元，打破了雅濤閣1座高層單位於2021年2月締造的每呎15191元紀錄，成為全港呎價最貴的未補地價居屋王。

消息指，上述啟朗苑新晉居屋王是B座低層7室，屬2房間隔，原業主於2019年5月僅以330.32萬元向房委會購入，持貨不足4年現以680萬轉售，賬面勁賺349.68萬元，賺幅達1.06倍。

此外，宏智物業客戶經理梁志青透露，筲箕灣東旭苑B座低層7室，實用面積650方呎，上月透過居二市場以556萬易手，實用呎價8554元，原業主於2008年以176.6萬一手買入，賬面勁賺379.4萬，賺幅約2.15倍。

AVA228開放式單位4年蝕22萬

【大公報訊】樓市氣氛暢旺，惟個別高位入市的業主仍蝕讓賣樓。深水埗納米樓連日錄得損手成交，入伙不足2年的AVA228，有開放式單位剛以385萬元易手，原業主賬蝕約6%離場。

中原地產區域營業董事歐陽振邦表示，AVA228成交單位為高層A室，實用面積203方呎，以385萬元易手，實呎18966元。原業主於2019年3月以407.5萬元購入，現賬面蝕22.5萬元離場。日前，同區的AVA61一個低層納米單位，以295萬蝕賣，原業主連額外

印花稅料共蝕逾68萬元。

利嘉閣地產分行經理鄭啟聰表示，將軍澳日出康城晉海5A座高層A室2房戶，實用面積540方呎，議價至828萬元易手，呎價15333元。據悉，原業主2017年以約908萬元一手買入單位，持貨6年轉售，賬面虧損約80萬元。

此外，美聯物業高級區域經理姚偉明指，荃灣爵悅庭東爵中層H室1房戶，實用面積384方呎，作價588萬元，原業主持貨逾4年，賬面虧蝕2萬元。

口罩令取消首日 K11 MUSEA銷售激增逾倍

圖片故事

隨着口罩令昨日取消，香港全面復常，尖沙咀K11 MUSEA出現「解放式消費」，首日銷售按年激增逾



1.5倍，人流亦急升逾1.2倍。

為與廣大市民及旅客同樂，K11 MUSEA本月將呈獻年度藝術盛事Art Carnival，並推出「OUR MUSE」全方位消費獎賞，預計3月份的人流及銷售額將進一步顯著攀升，下半年K11零售料出現V形反彈。

◀ 尖沙咀K11 MUSEA昨日人流升逾1.2倍。

飛揚2期下周出樓書 本月開售

【大公報訊】樓市氣氛熾熱，眾盤傾巢而出。長實夥新地（00016）的屯門飛揚2期，以及星星地產元朗朗屏雨後，雙雙部署本月出擊。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，飛揚兩期共四座已拆棚，1期將於短期申請入伙紙，該期關鍵日期為明年3月，有機會提前或如期成交。楊續稱，2期已取得預售紙，認為現時是合適推盤良機，遂正式展開銷售大計，準備工作進入最後階段。楊指出，第2期由第3及第5座兩座大樓組成，提供400個單位，關鍵日期為明年

12月。

戶型分布方面，一及兩房佔全盤九成，其餘為三房戶。一房開佔220伙或55%，實用面積263至284方呎；兩房清一色全樓廚設計，提供140伙或35%，實用面積462至485方呎；另10%為三房1套連儲物室戶型，實用面積722方呎，提供40伙。

雨後定位鐵路盤 擬首推67伙

楊桂玲指，2期單位絕大部分受惠到新稅階，有助減輕置業負擔。有機會下周上樓書，本月開賣。至於1期，

銷售仍持續，至昨日售累售231伙，吸金12.6億元，平均呎價約逾1.5萬元。

星星地產旗下的元朗新盤雨後，亦準備就緒。該公司主席及首席執行官陳文輝表示，首批擬推67伙，定價必具競爭力，預料首張價單約九成單位可受惠於首置印花稅新稅階。

對於新界西區多盤撞期開價，或構成競爭，陳認為雨後鄰近鐵路，定位及客源不同，擁有一定優勢。星星地產銷售及推廣董事總經理廖漢威稱，項目定位為鐵路盤，定價會參考九龍及新界的鐵路沿線項目。