

無懼新發水指引 上限價成交 南豐永泰15.25億奪紅磡地



■南豐發展董事總經理蔡宏興（左）手持16號牌，成功投得紅磡地皮。（黃潤權攝）

紅磡高山道用地成交資料

地段編號	九龍紅磡高山道7號前高山道海關已婚關員宿舍
地盤面積	20,470方呎
地積比率	7.5倍
可建樓面面積	153,516方呎
其他條款	高限：主水平基準上120米
開價	9億元
每方呎樓面開價	5,863元
承價總數	88（口）
競投者數目	9個
成交價	15.25億元
每方呎樓面成交價	9,934元
投得財團	南豐發展（50%）、永泰地產（50%）
預計投資額	20.25至21.25億元
市場估計開售呎價	1.4萬至1.6萬元

各大發展商承價統計

牌號	舉牌發展商	承價次數	最後承價金額
16	南豐發展及永泰地產	29	15.25億元（第88口價）
18	俊和及合資夥伴	31	15.20億元（第87口價）
3	信置	6	12.50億元（第36口價）
38	大昌地產	3	12.10億元（第32口價）
5	新世界發展	2	11.50億元（第26口價）
12	華懋	7	11.00億元（第21口價）
8	嘉華國際	4	10.90億元（第20口價）
9	英皇國際或有關人士	4	10.80億元（第19口價）
28	嘉里建設	2	9.50億元（第6口價）

本財政年度首幅由政府推出市場的住宅用地，發水限制未有冷卻業界爭奪豪宅地的欲望，最終由多次合作的南豐發展和永泰地產（369）合組財團以預期上限的15.25億元，擊敗8家對手奪得，折合每方呎樓面呎價9934元，較開價高出69.4%，為市場預期的上限。財團擬將項目發展為豪宅，料最快2013年推售，市場料呎價1.4萬至1.6萬元不等，並可望帶動未來推出的豪宅和地皮造價。

南豐發展董事總經理蔡宏興投得地皮後表示，地皮位於市區，為未來港鐵站附近，造價合理，以往與永泰地產合作愉快，是幅地皮則各佔一半權益，預計將額外投資5億至6億元發展一幢逾百伙的住宅，單位面積由2房至4房不等；雖然地皮加入發水及高度等限制，亦已在計算之內。

最快2013年推出市場

永泰地產表示，項目可望2014年底落成，住宅單位最快2013年推出市場，集團將擔任項目經理，負責物業發展及市場策劃，南豐則負責建築及參與項目營銷。整個拍賣歷時約半小時，開價為9億元，每口叫價提高1千萬元。拍賣甫開始已由信置（083）、華懋、英皇國際（163）和嘉里建設（683）掀起戰雲，首5分鐘已獲競投者承價逾20次。

早段舉起16號牌承第8口價的蔡宏興，毗鄰為永泰地產副主席兼行政總裁鄭維新和執行董事區慶麟，猜想兩家發展商可能合作競投。及後新世界發展（017）、大昌地產（088）、嘉華國際（173）以及俊和發展（711）為首的財團的加入爭奪。

拍賣開始約10分鐘後，競投節奏放緩，拍賣官兼地政總署副署長羅思善（Graham Ross）將每口叫價調低至500萬元，及後只餘南豐永泰財團和俊和財團爭奪，雙方爭持不下

，最終經過來回約25次承價，終由南豐永泰財團在第88口價以高於開價近70%取得用地。

俊和發言人表示，項目地點和景觀理想，以及靠近未來的鐵路站，故夥拍另一發展商合資競投，由於叫價已超財團目標價，故依計劃放棄。

紅磡高山道用地佔地約20470方呎，可建樓面約153516方呎，折合樓面成交呎價約9934元，雖然較去年售出的何文田佛光街用地低約20%，惟已高於紅磡填海區用地3.5%，並高於區內屋苑2手造價。

規模細後市指標性不大

業界預計，日後項目開售呎價逾1.4萬元。里昂證券地產研究部主管王艷認為，項目規模細，對後市指標性不大，由於地皮成交價偏高，估計項目落成後每方呎售價須達1.5萬元，才能夠獲得20%利潤。高緯環球評值諮詢部董事及部門主管張翹楚表示，是次拍賣反應理想，顯示發水樓新招對於市場氣氛的影響力極為有限，他估計日後開售呎價約1.5萬至1.6萬元，並相信對優質用地等具指標作用。蔡宏興未有直接指出未來開價，惟表示：「而家都萬五蚊呎啦！」，意味着未來推售呎價將更高。

高盛發表的報告指出，成績反映發展商吸地意欲強勁，而在政府多番出招和銀行調整按息後，對樓市前景仍充滿信心。該行相信，主要發展商多個將推出的九龍新盤可望受惠，如嘉里建設的現崇山、新地（016）的瓏璽和信置的廣播道1號項目等。

仲量聯行董事總經理曾煥平認為，是次拍賣成績代表發展商看好後市，相信未來推出的地皮，尤其西半山波老道和司徒拔道用地，必定會以理想售價售出。他重申，豪宅地應待發展商試勾，而政府應集中推出可建大量單位的用地，以增市場供應。