

兩房戶不足800萬 無懼烹夫案陰霾

康怡凶宅樓上低5%賣出

樓價高企下，縱使與凶宅樓上樓下亦在所不惜。市場消息說，鯽魚涌康怡花園「烹夫案」樓上單位近日終獲成交，作價780萬元，雖然劈價100萬元，亦較市價低3%至5%；但總算成功脫手。

區內物業代理表示，鯽魚涌康怡花園D座低層10室剛剛易手，實用面積505方呎，為兩房間隔。該單位與烹夫案超級凶宅相隔數層，業主最初開價880萬元，近期減至808萬元仍乏人問津，最後減多28萬元至780萬元才獲承接，實用呎價15,446元。

代理說，銀行估價較之前進取，大多能追貼市價。據網上銀行估價，上述單位估值782萬元，較接近成交造價。若參考屋苑3月份成交個案，其他兩房成交價全部大多要800萬元以上，最平為B座低層7室，實用面積497方呎，成交價850萬元，呎價17,103元。原業主於2000年以193萬元入市，大賺587萬元離場。

「烹夫案」案發單位為康怡花園D座312室，當年由兇案事主在1987年10月以82.5萬元購入，女戶主馬潔芝，發現丈夫傅榮包二奶並產下私生子，便串謀親弟與友人打劫丈夫，被識穿後便狠下殺手，揮錘打死丈夫，再買電鋸將屍體鋸成數十件，放落大煲烹煮和分批棄掉。事發約兩個月，馬潔芝把事件告訴死者堂叔與長女，他們遂報警，兇手被拘捕之後判入精神病院，並於1995年底獲釋。

愛炫美劈價350萬

不過，亦有二手成交呈現大幅劈價。利嘉閣表示，荃灣海之戀愛炫美3A座高層A室，實用面積1,162方呎，四房間隔。物業放盤半年，原叫價3,100萬元，經議價後減價350萬元或11.3%，以2,750萬元成交，呎價23,666元。

利嘉閣蔡庭勇表示，將軍澳天晉3B期1B座高層B室，實用面積945方呎，四房間隔。單位原叫價2,150萬元放售，經議價後減價130萬元或6%，終以2,020萬元沽出，呎價21,376元。蔡庭勇表示，買家與業主電話議價6小時，最後更於晚上找上門，直接同業主講價，洽談1小時至凌晨12點拍板買入自用。

圖為康怡花園B至H座。



佳兆業155億鯨吞耀輝國際城

佳兆業(1638)昨日宣布，向主席郭英成收購北京耀輝國際城項目，作價130億元(人民幣，下同)，即約155.205億港元。該公司在另一份公布可能進行供股計劃，初步建議按7股供1股進行。

佳兆業昨日收報3.94元，下跌0.05元或1.25%，市值241.75億元。倘若按7股供1股比例，集資額約35億元。目前，主席郭英成與相關一致行動持有佳兆業39.02%。

是次收購的北京耀輝國際城項目，位於北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角，涵蓋26,812方米建設用地面積，分為南、北兩邊。南邊為住宅物業；而北邊包括商務公寓、零售、酒店、公共設施及停車位等。

內房企業2020年業績(12月底止)

貨幣：人民幣	碧桂園(2007)	富力地產(2777)	佳兆業(1638)	旭輝控股(0884)
合同銷售	5,706.6億元	1,387.87億元	1,068.96億元	2,310.0億元
變幅	+3.3%	持平	+21.3%	+15.2%
營業收入	4,628.56億元	858.92億元	557.70億元	717.99億元
變幅	-4.7%	-5.4%	+16.1%	+27.2%
盈利	350.22億元	90.05億元	54.47億元	80.32億元
變幅	-11.4%	-6.9%	+18.6%	+16.3%
每股盈利	162分	253分	89.1分	100分
末期股息	24.98分	62.0分	12.0港仙	29.0港仙

碧桂園核心盈利388億 跌20%

多間內房企業昨日同時宣布2020年12月底止年度業績，其中碧桂園(2007)盈利350.22億元(人民幣，下同)，下跌11.4%，倘若撇除投資物業公允值變動、匯兌損失後，核心盈利323.6億元(約388.32億港元)，下跌19.3%。每股盈利162分，派發末期息每股24.98分。(詳見附表)

今年去化率65%

碧桂園總裁莫斌表示，今年新推權益貨量約7,000億元，連同去年底加入的2,600億元貨量，全年權益可售資源約

9,600億元，並預計今年去化率達65%。他續說，有信心未來3年集團每年權益銷售按年增10%，並要求各項經營指標亦要穩步增長。

連同其合營企業及聯營公司，去年歸屬公司股東權益合同銷售5,706.6億元，按年升3.3%；合同銷售面積約6,733萬方呎，同比增長8%。去年權益合同銷售回款約為5,193億元，回款率達到91%。

集團預期，今年土地開支約2,000億元，與去年相若，而新業務投入為約100億元。

維港滙天池屋 內地買家擬添食

長沙灣維港滙I於周一獲一名內地客透過海外註冊公司以逾1.178億元破頂價購入第1座頂層複式戶「天池屋」，據消息說，該名買家正考慮再添食購入該盤其他單位。

據負責促成該「天池屋」交易的代理行美聯物業住宅部行政總裁布少明透露，該名內地客購入該頂層複式戶「天池屋」計劃作自用，由於是以公司名義買入，須付30%辣稅即3,536萬元，並考慮再購入其他單位。

信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，維港滙I本周透過招標形式售出6伙大單位，分別為2伙三房戶、2伙四房戶、以及2伙天際特色戶，合共套現3.65億元。會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘表示，該盤累售251伙，套現33.8億元。

富豪山峯再沽一伙

另外，百利保(0617)和富豪酒店(0078)合作發展沙田九肚富豪·山峯昨日透過招標售出一個分層戶單位(包括一個車位)，單位為第7座2樓B單位，四房兩套間隔，實用面積1,623方呎，成交價3,359.6萬元，呎價2.07萬元，成交日期為720日。富豪·山峯自2月下旬起迄今暫錄11宗成交，套現超過6.2億元。



嶺南小學與幼稚園校舍舊址。

嶺南小學校舍招標

世邦魏理仕昨日宣布，前身為嶺南教育機構旗下之嶺南小學和幼稚園校舍的東半山司徒拔道15號物業公開招標，截標日期4月15日，之前市場估值約5億元，惟新業主仍須與政府洽議補地價事宜。

估值5億 須補地價

該物業早於2019年2月招標放售，惟於5月截標時卻乏人問津，延至兩年後再次招標放售，惟附近已有新樓盤Central Peak項目，估值未必再是5億元。

嶺南小學和幼稚園校舍地盤面積17,277方呎，被城市規劃委員會規定為「政府、機構或社區(4)」用途，而業主已向城規會申請改劃土地作「住宅(丙類)3」用途，擬議重建方案為兩幢共14伙單位的低密度分層住宅項目，總樓面面積34,983方呎。

倘若此改劃方案一經城規會通過，新買家只需處理申請補地價事宜，便即可進行重建，大大節省時間及成本。