

邀39間發展商入標 市場估值最高9億

# 市建局大角咀項目今截標

市區重建局旗下大角咀橡樹街/埃華街項目將於今日截標。於3月10日，該重建項目收取41份發展商意向書，數量為歷來次多。市場人士說，大角咀利·晴灣23重建項目剛於周日(16日)錄得92.3%銷售率，可望鼓勵發展商積極入標角逐，估計市值最高可達9億元，相等於樓面地價1.5萬元。

橡樹街與埃華街項目涉及明泰樓和仁榮大廈兩幢大廈，兩邊臨街，兩幢大廈分別於1963年和1977年落成，涉及48伙住宅單位。項目地盤面積6,663方呎，按最高地積比率9倍計算，可建樓面面積最多59,967方呎。(詳見附表)

## 12.5億收益後分紅

該項目可作商住用途，當中住宅最高可建樓面面積近5萬方呎。據市建局的招標條文，賣樓收益達12.5億元後便開始需要分紅，首3,000萬元為20%，其後每3,000萬元逐步遞增10%至最高的50%。其次，與市建局其他項目一樣，住宅單位的面積亦有限制，一半的單位實用面積不得少於480方呎，所有單位不少於300方呎。

市建局於今年初就該項目招收意向書，至3月10日收到41份，僅次於2017年1月中環卑利街、嘉咸街地盤A的43份。當中，包括新地(0016)、恒地(0012)、信置(0083)、會德豐地產等大型發展商。最後，市建局邀請39間發展商入標，今日截標。

剛於周日，市建局與有利集團(0460)

■大角咀橡樹街重建項目涉及明泰樓和仁榮大廈兩幢舊樓，共48伙。



合作大角咀杉樹街項目利·晴灣23首輪銷售117伙，首日錄得108伙或92.3%銷售率。其首張價單折實平均呎價18,858元，而對上一張3號價單折實平均呎價22,431元。

美聯測量行董事林子彬表示，項目發展規模適中，可發展為單幢式住宅項目，預料主打一房和兩房戶型，地理位置方便和區內新盤銷情理想，項目投資額亦相對較細，以遞交意向書的反應推算，相信發展商參與度頗高。他說，近期市場購買力持續釋放，相信這類中小型住宅地皮將會受發展商垂青，預期每方呎樓面地價約11,000元，地皮估值約6.6億元。

## 小檔案

項目地點	橡樹街89至95號；埃華街1號至5號
涉及物業	明泰樓、仁榮大廈
地皮用途	商業/住宅
地盤面積	6,663方呎
地積比率	9倍
可建樓面面積	59,967方呎
住宅樓面面積	佔50,000方呎
市場估值	5.4億元至9.0億元
每呎樓面地價	9,000元至1.5萬元
收取意向書	41份

# 大摩維持全年樓價升3%

摩根士丹利香港經濟師 Jenny Zheng 在其研究報告表示，經濟復甦加快支持樓價，預期2022年樓價升幅加快至5%；惟今年全年樓價升幅維持3%預測。本地地產股當中，首選信和置業(0083)。

Jenny Zheng 說，全球需求復甦下強勁商品出口所帶動，香港經濟反彈和失業率下降，今年上半年香港整體寫字樓租金跌幅收窄至5%，下半年反彈5%，全年計算持平。同時，寫字樓空置率亦可望由3月的9.4%水平，回落至年底的7.5%。

## 首選信置 減持九倉

大摩在地產股當中首選信和置業，給予「增持」評級，目標價12.5元。其次是嘉里建設(0683)，同樣「增持」評級，目標價29元。但是對九龍倉(0004)給予「減持」評級，目標價22元。

報告續說，失業率下滑利好低端零售，本地消費亦將受消費券計劃所提振；不過本地和內地疫苗接種計劃進展緩慢，預計今年入境旅遊維持疲弱。大摩給予領展(0823)評級為「增持」，目標價78元。



■大摩認為，香港經濟復甦支持樓價，明年樓價升幅加快至5%。

## 冠軍1供3籌2億

冠軍科技(0092)於周二宣布，透過1股供3股方式發行20.515億股新股，供股價0.1元較周二收市價0.092元溢價8.7%，集資額2.05億元用以償還債務和增加營運資金。是次供股包銷商為結好證券和金利豐證券。

## 每手改至2.4萬股

為了大量發行新股，該公司建議於股東特別大會，以普通議案方式尋求股東批准增加法定股本，由現時1.5億元大幅增至16億元，即增加未發行股份145億股。同時建議更改每手買賣單位，由現時6,000股更改至24,000股。

該股將於7月15日除權買賣，供股權於7月27日至8月3日，終止包銷協議引用不可抗力條款最後期限8月9日。

經此供股後，冠軍科技發行股數將由現時6.8383億股大幅增至27.3532億股，大股東兼主席黃敏持股權維持16.17%。倘若其他股東未有履行供股責任，包銷商結好證券和金利豐證券日後持有冠軍科技分別為37.28%和25.59%。

# 晉環御海灣II逾200伙

新盤持續火熱，路勁基建(1098)於周二晚間落實銷售安排，於周六推售黃竹坑站晉環160伙，當中招標發售佔54伙。同時，新地(0016)旗下屯門御海灣II，亦安

排於周六推售82伙。

## Henley I不足600萬入場

上述新盤亦陸續發出新價單加推單位

# 周六再賣

(詳見附表)，當中晉環發出第五張價單86伙，折實平均呎價34,627元，較首張價單29,689元累計上升16.6%，維持18%折扣後折實價1,183.4萬至4,197.8萬元。換言之，首次超過4,000萬元單位。

另一張價單來自啟德The Henley I第六張共48伙，折實平均呎價28,668元，雖然較首張價均價26,448元累升8.39%；但是較對上一張價均價30,632元，反而下調6.41%，折實入場208方呎開放式單位573.13萬元，是2017年會德豐Oasis Kai Tak以折實518萬元入場以來，啟德區內最低入場單位。

作為上車盤的屯門御海灣II，發展商新地(0016)推出第五張價單70伙，折實平均呎價19,392元，較首張價單18,419元累升5.28%，經22%折扣後，折實價579.19萬至1,107.37萬元。

## 過去兩日新盤價單

	黃竹坑站晉環	啟德The Henley I	屯門御海灣II
單位數目	86伙	48伙	70伙
單位面積	368至965方呎	186至417方呎	299至501方呎
售價(元)	1,443.1萬至5,119.2萬	603.3萬至1,121.9萬	742.56萬至1,419.7萬
呎價(元)	37,329至53,049	26,566至37,909	23,080至28,338
最高折扣	18%	5%	22%
折實售價(元)	1,183.4萬至4,197.8萬	573.13萬至1,065.8萬	579.19萬至1,107.37萬
折實呎價(元)	30,610至43,501	25,237至36,013	18,002至22,103
折實平均呎價	34,627元	28,668元	19,392元
與首張價單	+16.6%	+8.39%	+5.28%