

較毗鄰地貴 18% 投 80 億發展中小型住宅 會德豐 42 億奪古洞地

地政總署昨日公布，上水古洞第 24 區住宅地皮由會德豐地產奪得，作價 41.85 億元，相等於樓面地價每方呎 8,499 元。上述成交價不單高於市場估值上限 6.2%，並且較 4 月毗鄰古洞第 25 區住宅地皮樓面地價高 18.3%，刷新古洞新發展區每呎樓面地價新高，成為該區地價新指標。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，集團看好古洞發展區潛力，地皮鄰近北環綫鐵路站，日後交通配套更趨方便，其潛力被看高一線。他說，集團多參與新發展區項目，例如將軍澳南、日出康城等，具有足夠新區發展經驗。他說，項目發展中小型單位為主，投資額 70 億至 80 億元。

古洞第 24 區住宅地皮於上周五截標，吸引 12 個財團入標，當中包括長實(1113)、恒地(0012)、新地(0016)，甚至較少入標的發展商大鴻輝、希慎(0014)等。地政總署宣布，地皮最終由會德豐地產以 41.85 億元投得，每方呎樓面地價 8,499 元，較市場預期 8,000 元高出 6.2%。

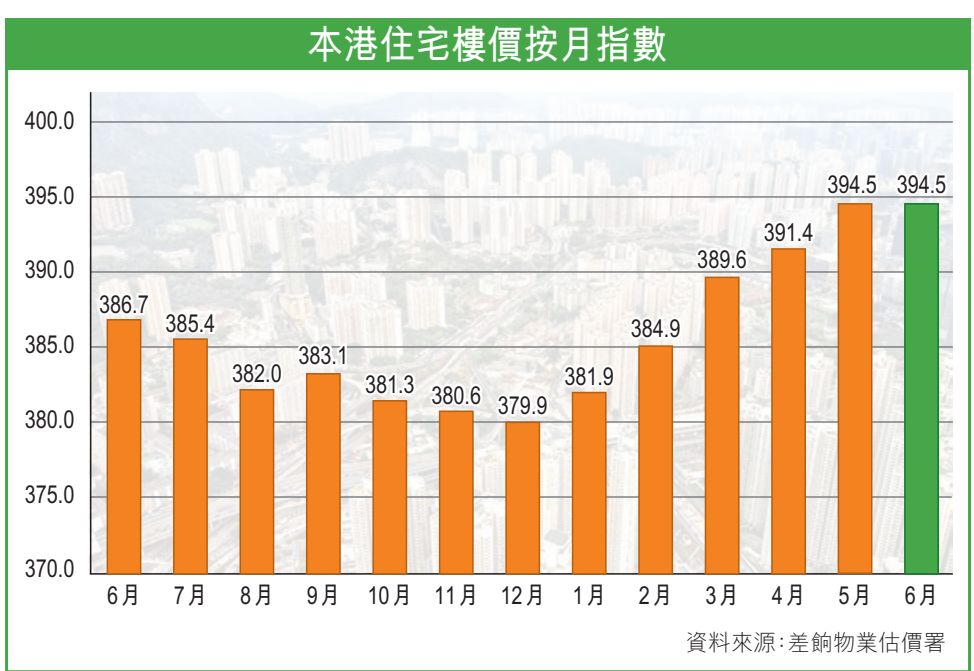
該幅地皮毗鄰古洞第 25 區地皮，4 月底由新地以 86.14 億元投得，每方呎樓面地價 7,184 元。換言之，短短 3 個月，該區地皮價值被推高了 18.3%。資料顯示，古洞區住宅地皮，於 4 月時市場估值上限每方呎樓面地價 5,000 元，新地經已高出市場估值 43.6% 中標，而現時會德豐地產再向上推升 18%，至每方呎 8,500 元。

料落成後呎價 2 萬

古洞第 24 區住宅用地地位古洞北新發展區，鄰近規劃中的北環綫古洞站，地皮面積 82,065 方呎(詳見附表)，最高可建總樓面為 492,388 方呎(私人住宅用途部分不得多於 410,324 方呎)，總地積比率約 6 倍。項目中的商業用途部分將不可拆售，其最高可建總樓面為 82,065 方呎。項目發展期截至 2027 年 9 月 30 日。

中原地產測量師張競達表示，古洞第 24 區地皮鄰近未來古洞站，預計單位落成後呎價超過 2 萬元出售。

古洞地皮資料		
截標日期	4 月 23 日	7 月 23 日
地段編號	地段第 279 號	地段第 278 號
地皮位置	古洞第 25 區	古洞第 24 區
地皮用途	住宅	住宅
地皮面積	199,854 方呎	82,065 方呎
可建樓面	1,199,121 方呎	492,388 方呎
地皮價格	86.14 億元	41.85 億元
樓面地價	7,184 元/方呎	8,499 元/方呎
中標財團	新鴻基地產	會德豐地產



樓價 6 月持平 租金連升 4 月

差餉物業估價署昨日公布，6 月全港私人住宅樓價指數報 394.5 點，與 5 月持平(詳見附圖)。目前樓價守在近 25 個月高位，與 2019 年 5 月歷史高位 396.9 點比較，仍然相差 0.6%。地產業人士對前景依然樂觀，認為第三季樓價破頂。同時，上半年樓價已連升 6 個月，累積升幅達 3.84%，是 2018 年年中以來最長升浪。

根據公布，6 月私人住宅樓價指數報 394.5 點，按月未有升跌，較 2019 年 5 月的高峰 396.9 點，只低 2.4 點或 0.6%。而租金指數則報 177.9 點，按月微升 0.06%，已連升 4 個月；上半年租金指數上升 0.74%，較去年同期指數下跌 5.1%，今年租金走勢明顯改善。

利嘉閣研究部主管陳海潮表示，樓價連月上升，業主表現心雄，多有提價甚至封盤，而在接近破頂前部分買家表現轉趨觀望，入市速度有所減慢，不排除樓價在破頂前略為窄幅徘徊，甚至出現輕微整固。

除樓價在破頂前略為窄幅徘徊，甚至出現輕微整固。

大單位樓價反跌 0.15%

資料顯示，B 類單位(面積介乎 431 至 752 方呎)樓價於 6 月升 0.37%，升幅跑贏其他類別單位，並出現連月破頂情況，反映在按揭保險計劃下，此類單位較受追捧，樓價表現亦相對堅挺。不過，實用面積約 1,075 方呎以上大型單位售價指數報 329.1 點，較 5 月下跌約 0.15%。

中原地產亞太區副主席陳永傑表示，樓價現時於高位爭持，相信於 8 月內可成功突破歷史高位。至於租金連月上升反映了經濟持續復甦，疫情受控，通關有望，加上開始踏入暑假租樓旺季，亦錄部分內地學生開始於本地租樓，新學年預期租賃市場需求逐步增加，可帶動租金向升。

「波叔」家族 22 億售屯門工廈

世邦魏理仕昨日宣布，已故「波叔」鄧成波家族成功出售屯門東亞紗廠工業大廈第一期全幢大廈予中資機構，作價 22.4 億元，相等於呎價 4,802 元，這是今年以來投資市場最大宗工業物業交易。

賬面獲利 13 億

東亞紗廠工業大廈位於屯門河田街 2 號，全幢物業樓高 15 層，樓面面積 466,449 方呎。鄧成波家族早於 2012 年向嘉民物流基金購入其 71% 業權，作價 5.08 億元；隨於 2016 年向國泰航空(0293)增購 18% 業權，作價 2.38 億元，延至 2018 年才統一業權，合計成本 9 億元。換言之，是次以 22.4 億元售出，賬面獲利 13.4 億元。

該物業現時由物流營運商租用，是次交易連同現有租約。鄧成波於 5 月中病逝，物業市場隨即傳出「波叔」放售大量物業組合，估值高達 200 億元。剛於周二，鄧成波家族申請強拍的尖沙咀加連威老道舊樓，卻放棄承拍導致流拍。

鄧成波家族於 2018 年以 9 億元統一東亞紗廠工業大廈業權。



黃竹坑珍寶閣停車場為今年全港最大宗停車場交易。

第一太平戴維斯昨日宣布，新濠國際(0200)持有的黃竹坑珍寶閣停車場 509 個車位經已成功出售，作價高於 4.1 億元，平均作價 80.5 萬元。買家為宏安地產(1243)，這是今年全港最大宗停車場車位成交。

停車場樓高 8 層，位於黃竹坑惠福道 3 號珍寶閣基座，合共提供 509 個車位，以目前該廈車位月租 2,500 元計，粗略估計租金回報約 3.7 厘。

恒地 8 月推鰂魚涌新盤

另外，恒基代理營業(二)部總經理韓家輝表示，鰂魚涌 The Holborn 共提供 420 伙單位，間隔多元化，涵蓋開放式至三房。項目預計關鍵日期為 2023 年 4 月 30 日。現時設於國際金融中心一期的示範單位和售樓處即將完工，樓書籌備工作亦已接近尾聲，預料 8 月有機會上載樓書。

上環住宅新盤 Hollywood Hill 昨日開放現樓單位予傳媒參觀。發展商興勝創建(0896)表示最快下星期，即 8 月上旬公布首張價單，價錢將參考同區一二手單位，48 伙單位預計全部以拆售方式出售。樓盤位置坐落上環荷李活道 222 號，前身為 Ovolo 服務式住宅。

高銀金融(0530)主席潘蘇通私人持有的何文田新盤傲玟，雖然已取得入伙紙，不過交樓日期一再延遲，近日第 2 座 10 樓 A 室再錄終止交易個案，預料發展商需賠償至少 436 萬元予買家。這是今個月第 3 宗，涉及樓價總額逾 1.24 億元。



「波叔」家族於 2018 年以 9 億元統一東亞紗廠工業大廈業權。