

# 赤柱地呎價1.24萬 14年新低

## 建灑28億奪得 較預期低三成

港島南區豪宅地皮大冧價，竟以元朗地價售出！上周五有多達12家財團競爭的赤柱地皮，成交價僅逾28億元，每呎樓面成交價低殘至約1.24萬元，為區內地價約14年新低，較市場預期最少低近三成。除斜坡累事外，樓市前景灰暗亦是令地價重創原因之一。

大公報記者 林志光

該赤柱地皮買家為建灑地產。該公司首席行政總裁羅建一認為，地皮成交價合理，將建灑豪宅，總投資額逾60億元。換言之，每呎樓面成交價約2.65萬元，將來每呎樓價約3.2萬元，便有合理利潤，此亦約為現時區內的市價水平。建灑屬地產市場新貴，由羅氏「針織大王」羅定邦後人羅家駒與其子羅建一於2013年創辦，近年曾先後投得屯門虎地低密度地皮及啓德大型地皮。

本月初何文田地皮以較理想價售出，

只給市場短暫驚喜，被視為本年度貴重地皮之一，更是南區罕有洋房地地皮，雖有斜坡問題，但市場一般估值也約40至50億元，每呎樓面地價應可逾1.7萬元。不過，地政總署昨日公布，該地以28.11億元批予出價最高的建灑地產子公司堅維有限公司。以此地可建樓面22.6萬多呎計，每呎樓面地價僅約12436元，為過去數年政府在同區以至淺水灣一帶所推出數幅豪宅地中，呎價最低；較前年由英皇財團所投的壽臣

山道西地皮，跌價近60%，連毗鄰富豪海灣於19年前的地價也不如；亦是自2002年大昌集團以每呎樓面3330元投得同區環角道地後的呎價新低。地皮毗鄰的富豪海灣地皮，百利保（00617）於1997年中夥同富豪（00078）及中海外（00688）以每呎約1.28萬元投得。

如以近年政府售出各區的低密度地作比較，此地不如去年保利置業（00119）以每呎逾1.5萬元所投的屯門青山灣海灣地；僅與去年何鴻燊太太梁安琪投得元朗牛潭尾地相若，該地每呎樓面地價約1.21萬元。

業內人士指，南區洋房或獨立屋的成交一向不多，新供應極少，因此，過去發展商競投南區傳統豪宅地，均不惜重金，地價甚至高過樓價。惟在現時樓市回軟，外圍經濟極不明朗下，加上赤柱地皮本身的斜坡問



題，發展商惟有以非常實際的心態去爭地，導致今次超低價成交的結果。

此外，發展商透過私人市場，以改契換地方式取得土地發展，其中首宗補價仲裁成

功個案，為恒地（00012）與政府就元朗尚悅旁邊細地達成3926萬元補價協議；另新世界（00017）等發展的屯門鄉事會路項目，也完成改契發展，補價近2.1億元。

## 海天晉擬下周開價

【大公報訊】新盤攻勢浪接浪，月月有樓賣的新地（00016）「踩油」推盤，旗下將軍澳海天晉剛批預售兼極速上樓書，部署下周開價月內賣。另市傳嘉里（00683）何文田皓取得預售。嘉華（00173）等元朗朗屏8號，鎖定本週六首度賣338伙。

新地副董事總經理雷霆表示，海天晉已取得預售樓花同意書，樓書並極速上載至官方物業網站，最快週內開價及月內推售，示範單位將於日內向傳媒開放，項目對象為區內換樓客。新地代理助理總經理陳漢麟表示，屋苑商場名為海天晉匯，總樓面達8萬方呎。

嘉華等推出的朗屏8號已上載銷售安排，落實周六首度開售338個單位，周四截止認購。早前加推36伙引入現金回贈優惠的長實（01113）世宙，發展商稱截至昨晚6時45分，昨單日售出16伙，平均呎價約11554元，貼近朗屏8號，料撬走該盤若干買家。

長實多盤發功，長實投資董事郭子威表示，紅磡維港，星岸本月賣近20伙，套現約4億元，內地客佔約一半，逾半數買家採用買家印花稅付款辦法。項目累售128伙，套現32億元，平均每伙售價約2500萬元。該盤預計6月可取得滿意紙。同時，君柏今日開價，將與傳取得預售的皓畝、會地的何文田 ONE HOMANTIN及新地的天鑄上演九龍豪宅大戰。

此外，豐泰地產旗下西半山敦皓，負責該盤銷售及推廣的阿米巴國際董事黎漢群表示，有意短期內加推特色戶招標，個別加推單位有機會適當調升售價。信置（00083）旗下灣仔薈匯及大埔逸瓏灣系列推出優惠後即沽兩伙。昨日第三輪賣31伙的恒地（00012）馬鞍山迎海，御峰，市傳售逾20伙。



▲海天晉准預售，雷霆（左）稱最快下周開價，旁為陳漢麟

## 中細價樓次季料跌10%

【大公報訊】上環尚賢居又「見血」，一個高層戶以1800萬元沽，連使費料蝕逾520萬元，為該廈過去兩天第二宗蝕讓。戴德梁行指，中小型住宅樓價跌勢未止，料第二季會再跌10%，上半年跌幅達15%。

消息指，尚賢居高層D室，實用743方呎，以1800萬元蝕賣，實呎24226元。原業主於2013年以2211.9萬元一手入市，連使費料蝕520萬元，為該廈過去兩天第二宗蝕讓，兩宗成交共蝕1080萬元。

跑馬地禮頓山也「跪低」，該屋苑1座頂層特色戶，實用922方呎，連車位，僅以3200萬元沽，原業主持貨四年帳面賺200萬，但扣除使費只賺約10萬元，料屬屋苑近年賺幅最少。此外，東涌映灣園6座高層G室，實用737方呎，以540萬元沽，較低層的G室上月以600萬元易手，意味一個多月「坐艇」60萬元。

戴德梁行香港區高級董事總經理暨大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻謂，受經濟前景未明朗等困擾，中小型住宅樓價今年首兩月下跌約6%，估計第二季跌勢持續，再跌約10%，即上半年跌幅約15%。雖然3月初住宅成交量反彈，惟以減價盤主導，而非市道轉旺，樓價回穩仍言之尚早。

### 凱譽呎租87元 媲美山頂屋

另外，市區迷你盤租賃受捧。利嘉閣營業董事姚偉基透露，尖沙咀凱譽高層D室，實用355方呎，以3.1萬元租出，呎租87.3元，創屋苑入伙14年來新高，媲美山頂屋。業主於2015年底斥1197萬元一手買入，租金回報3厘。據資料顯示，山頂種植道42號雙號屋，本月初以約35萬租出，實用呎租98元。

### 港燈電力投資

（根據香港法律按日期為二零一四年一月一日的信託契約組成，其受託人為港燈電力投資有限公司）

與  
港燈電力投資有限公司  
（於開曼群島註冊成立的有限公司）  
（股份代號：2638）



港燈電力投資  
HK Electric Investments

## 時代轉變 承諾不變

### 二零一五年業績摘要

2015年是港燈電力投資以商業信託形式營運的第二年，期內再一次實現所有目標。

	2015	2014
收入	112.10 億港元	105.04 億港元 <sup>(1)</sup>
可供分派收入	35.38 億港元	32.18 億港元 <sup>(2)</sup>
每份合訂單位的中期分派	19.92 港仙	16.53 港仙
每份合訂單位的末期分派 <sup>(3)</sup>	20.12 港仙	19.89 港仙
每份合訂單位的分派總額	40.04 港仙	36.42 港仙 <sup>(2)</sup>
淨負債對淨總資本比率	46%	47%

(1) 集團於2014年1月29日完成購入港燈的全部已發行股本，並自該日起綜合其業績。

(2) 2014年可供分派收入及每份合訂單位的分派總額的期間為上市日期29/1/2014起至31/12/2014止。

(3) 2015年末期分派將於13/4/2016分派予於1/4/2016名列股份合訂單位名冊之股份合訂單位持有人。

● 港燈電力投資在2015年的業績理想，反映集團成功達成3項策略性指標：

1. 恪守承諾，把可供分派收入全數分派予股份合訂單位持有人；
2. 供電可靠度保持在99.999%以上，並連續第二年凍結電費；及
3. 致力減少業務營運對環境的影響，並持續投資履行環保責任。

● 客戶服務表現符合或超越全部18項服務承諾及政府制定的3項指標。

● 現正全力開展興建一台新的燃氣發電機組L10的有關工程。新機組預計於2020年投產，屆時會對減少排放及碳足印發揮重要作用。

● 燃料價格持續低企，港燈於2016年將淨電價平均下調1.1%，較原先凍結電費至2018年底的承諾更進一步。

● 政府在2015年就香港電力市場的未來發展進行公眾諮詢，我們留意到公布的諮詢結果當中有以下幾點，顯示市民在多個重要議題上與我們看法一致，包括：

1. 幾乎全部回應者都認為現行透過《管制計劃協議》所作的合約安排，大致上行之有效，足以達到各個能源政策目標；
2. 大部份回應者都認為香港目前供電可靠，電費價格合理，無須為了增加選擇而引入競爭；
3. 大多數回應者同意，未來合約安排的年期應該維持在十年，而政府有權選擇延長五年；及
4. 過半數意見書贊成准許回報率應維持在現行9.99%的水平，以向電力公司提供足夠誘因作出投資。

● 我們認為，以上4點應作為2018年後規管模式的基礎，讓營運商願意作出長線投資，繼續以合理價格，為客戶提供安全可靠及潔淨的電力供應。