

# 路勁9.89億奪凹頭地符預期

## 呎價僅2690元 總投資31億建逾600伙上車

元朗凹頭流標地皮今次雖然多發展商爭奪，但基於土地的先天條件限制，成交價未如近期其他商住地般被搶高，僅以市場預期範圍內的約9.89億元售出，買家更是專注內地基建及地產發展、今次首次投得港地的路勁基建（01098）。

大公報記者 林志光

凹頭地今年初截標時，共收十份標書，卻因發展商出價未達政府所定底價而流標。今次再招標，除上次十家發展商再次參與外，九建（00034）、英皇國際（00163）、宏安地產（01243）及路勁加入競爭。地政總署昨日公布，凹頭地皮以近9.8889億元，批出價最高的威良發展有限公司。該公司董事單偉豹、單偉彪、方兆良及高毓炳，俱為路勁董事會及管理層人員。

以該地可建樓面約36.76萬方呎計，每呎樓面地價只約2690元，屬市場預期2000至3000元的範圍之內，僅高過新地（00016）兩年前投得的元朗兩幅天水圍地皮。

### 擊退十三家發展商

路勁自1994年成立以來，一直是投資及營運內地收費公路，及內地房地產發展，過去極罕有參與本地房地產發展，僅曾有一或兩次投標官地，其主席單偉豹或有關人士，也只在九龍塘有兩個小型豪宅投資項目。

未知今次竟能擊退十三家包括四大發展商在內的本地活躍發展商，而略顯得不知所措，其投資者關係聯絡人李德輝竟然對中標一事，回覆指不予置評。及後其執行董事單偉彪接受傳媒查詢時為其補鑊，稱總投資約31億元，將建逾600伙，面積由300方呎起的上車單位。

凹頭地皮發展質素存在缺憾，包括被青朗公路、元朗公路、西鐵路軌、電纜及電塔等包圍，西鐵路軌更是地盤北邊橫越而過；發展商必需要進行噪音環境評估及興建隔音屏障，或在樓宇設計上，達到符合環保署要求的隔音標準等較繁複的工程。

該地盤的地下又有排污管道及煤氣管道等問題要處理。因此，業界亦未因近期市況轉改而提高地

皮的估值。

### A類住宅四年內供兩萬戶

發展商一窩蜂興建細面積的上車單位，根據仲量聯行最新發表的《香港住宅銷售市場》研究報告指出，由今年至2019年間，每年落成的A類住宅（實用面積小於430方呎）將達5000伙，較過去十年的每年平均1700伙落成量，超出1.94倍。未來以發展A類單位為主的新盤包括深水埗南昌站上蓋項目、啓德沐寧街1號項目，及荃灣柏傲灣等。該行香港資本市場部區域董事莫凱傑表示，政府收緊按揭下，只有400萬元以下的物業才有高達九成的按揭成數，發展商遂傾向興建以細單位為主的新盤，務求買家所需承擔的首期最少，從而增加項目的吸引力及銷售速度。

### 元朗凹頭地皮資料

地點	元朗凹頭
地段	丈量約份103約地段1066號
用途	住宅（丙類）
地盤面積	306,311方呎
地積比率	1.2倍
可建樓面	367569方呎
成交價	9.8888888億元
每呎樓面地價	2,690元
入標者	長實，新地，信置，恒地，嘉華，佳明集團，建源地產，盈信控股，遠展，富豪，九建，英皇，宏安，路勁基建共14家
買家	路勁基建



## 恒地紅磡七幢舊樓申強拍

【大公報訊】在紅磡密謀進行大型重建的恒地（00012），繼數月前向土地審裁處申請強拍黃埔街周邊五幢舊樓後，日前又再申請強拍位於紅磡利士南路七幢舊樓；該七幢樓的現市價約5.54億元。

新申請強拍的七幢舊樓位於利士南路30至44號門牌及必嘉街75至77號單號門牌，共涉四個地段。七幢樓樓高七層，屬商住或住宅大廈，均於1956年落成，樓齡約60年，恒地已持有業權由82.15%至近89.29%不等。4個地段的地盤面積約13175方呎。

至於恒地今年四月提出強拍申請的黃埔街1至21號C單號門牌，及必嘉街80至86號雙號門牌，現為七至八層高的商住物業，樓齡已超過50至60年，該公司已持有約80.36%至87.5%的業權。該舊樓所佔地盤面積近兩萬方呎，當時估值約為9.14億元。

除上述舊樓外，其周邊的黃埔街、必嘉街、利士南路及寶其利街多幢舊樓，亦已在恒地收購名單之內，如最終收購成功，並合併發展，其地盤面積11.545萬方呎，可建樓面可超過100萬方呎，而總收購樓價超過50億元。

## 海翩滙啓德1號逾800伙周六對決

【大公報訊】本周市場焦點兩大樓盤將軍澳海翩滙，以及啓德1號，終落實決戰本週六，兩盤屆時合共開售逾800伙。

多年未曾推售大盤的華懋集團，為重新建立公司品牌，今次推售的將軍澳海翩滙，定價一直克制，昨日在樓盤累積參觀人次約1.8萬人，及累積認購登記超過5000票後，即第二度原價加推180伙。新加推單位折實售價約由539萬至1132萬元不等，平均折實價約11410元，整批折實總值約13.43億元。

對於有別於其他樓盤加推加價，華懋銷售部總監吳崇武雖無正面指今次是以銷量先行，只稱是要回

應大眾要求，以及免買家因價向隅此盤，且會在本週六將已公布售的共535伙，全數推出予買家認購，並絕對有信心即日最少能售逾320伙。

以該盤最高折扣價計算，500多伙開售單位如悉數售出，將套現約38億多元。現時登記人士中，約45%是區內人士；而大手認購約佔200多組登記者。認購該盤的買家，可獲贈水晶蝴蝶，及集團旗下如心酒店的四人3日2夜住宿連自助早餐優惠。

至於昨日累積登記約8000票的啓德1號，中海外（00688）並未有再加推，只公布會於本週六賣300伙，本週四截止認購登記，本週五公

布抽籤結果，買家只可買兩個單位。另一文田One Homantin本週六再賣三伙。

下半年計劃賣2000伙的恒地，其營業部總經理林達民表示，北角尚譽的樓書已於網上載，料最快本週開價，首批單位不少於50伙，下周賣樓。發展商今次未必會為該盤買家提供高成數按揭，不過或考慮連傢私設計出售。另嘉里（00683）昨將屯門滿庭山第九座賣剩的10伙H室，售價調升5.2%至6.26%，新價由673.7萬至728.7萬元。而太古地產（01972）昨售出西半山殷然49及50樓兩伙A室單位，成交總價逾8000萬元。

## 加連威老道地舖新租約降14%

【大公報訊】記者林惠芳報道：近年「吉舖」急增的尖沙咀加連



▲尖沙咀加連威老道8號地舖，丟空半年後終於租出

大公報記者林惠芳攝

威老道，業主紛減租求客，消息指出，原由包浩斯國際（00483）旗下連鎖服裝店承租的加連威老道八號地舖，丟空約半年終以36萬元租出，比舊租下調14%。

市場消息指出，加連威老道八號地下舖位，面積約2500方呎，原租客包浩斯今年二月提早遷出後，業主以約40萬元放租，經過約半年時間後，舖位終以36萬元租出，呎租約140元，比舊租金約42萬元，低出約14%。

事實上，自由行旅客減退，舖市明顯失色，各區業主不斷減價沽貨。中原商舖部副營業董事黃新宇表示，旺角染布房街12至14A號地下

D舖，面積約800方呎，原業主去年八月放盤，叫價約4200萬元，見市況淡靜，終減價至3300萬元沽出，比叫價大幅下調900萬元，減幅達21%，折合呎價約41250元。

據了解，原業主於1970年以約73萬元購入物業，一直自用以製造葬禮用品，石及雲石等為主要業務，今番易手帳面獲利約3227萬元，物業升值達44倍。

此外，據土地註冊處資料顯示，由香港電訊（06823）持有的葵涌青山公路552號美達中心九樓全層，以7581.92萬元易手，以全層面積約27370方呎計算，呎價約2770元，新買家為中國移動香港。

## 康怡複式呎售1.6萬撲歷史高位

【大公報訊】樓價拾級回升，市場頻錄高價交易。鯉魚涌康怡花園一個複式單位，以1225萬元易手，實用呎價近1.6萬元，無論銀碼或呎價俱創屋苑今年新高，撲近歷史高位；而同屋苑的D座烹屍案同層單位，則以575萬元沽出，比銀行估價貴13%。

市場消息指出，康怡花園C座頂層複式單位，實用面積766方呎，採複式間隔，內置樓梯，原業主今年四月開始放盤，當時叫價1200萬，至六月反價至1250萬元，新近略減25萬元，以1225萬元沽出，為屋苑今年最大碼交易，實用呎價達15992元，同創今年新高紀錄，距離去年歷史高位16835元只差5%。據資料，原業主於2007年斥528萬元買入上址，持貨至今約九年，帳面大賺697萬元，物業升值達1.3倍。

### 烹屍案同層戶貼市價售

二手搶爆，連超級凶宅鄰近單位也貼市價沽出。消息指出，康怡花園曾發生烹屍案的D座凶宅，其同層6室

單位剛以貼市價沽出。據悉，此單位實用面積509方呎，雖然跟凶宅使用不同電梯大堂，惟單位客廳窗戶望向凶宅部分房間，大型銀行網上估價僅509萬元，然而，在全城缺盤下，單位只減價15萬元以575萬元沽出，實用呎價11297元，比銀行估價高近13%。資料顯示，該屋苑C座低層10室，面積相若，上月以620萬元易手，今次凶宅同層單位賣價，只低水約5%，而原業主持貨約六年，帳面獲利258.2萬元。

### 恒福實用呎價7788元沽

此外，屯門青霞里住宅地皮高價效應，區內業主借勢反價。

中原地產分行經理施鋒超表示，屯門恒福花園五座低層C室，實用面積624方呎，採三房（套）間隔，原業主於本月中旬放盤，叫價470萬元，同區地皮高價批出後，業主心雄反價至490萬元，近日略減至486萬元成交，比叫價上調16萬元或3.4%，實用呎價7788元。

# 投票

## 選出你的代表

# 2016年立法會選舉

# 9月4日

早上7:30 - 晚上10:30



查詢: 2891 1001  
www.elections.gov.hk

