

宏安擊退24財團 8.6億中標近預期上限

青衣地價每呎逾萬元 兩年貴4.5倍

樓市蚊型單位熱潮未過，上周截標的青衣細地，便因中標發展商宏安地產（01243）要建小型單位，而勇於以每呎樓面地價逾萬元奪地，亦令區內地價兩年內瘋飆約4.5倍。宏安預計該地總投資約13億元，換言之，將來單位的每呎賣價要達1.8萬元才有利潤。

大公報記者 林志光

該幅位於長宏邨與長亨邨之間的細地，因普遍認為投資額不大，能吸引不少中小型發展商垂涎，上周截標時，政府共收到25份標書，本地及內地發展商皆蜂擁而至，市場預計此地的成交價約六至九億元不等。

地政總署昨日揭盅，此地由近數年一直發展小型單位為主的宏安地產，以最高標價的8.673億元，擊退強如本地的長實（01113）、信置（00083）及香港小輪（00050）和內地如碧桂園（02007）、中海外（00688）及遠洋集團等對手奪標。

建300多伙兩百呎單位

宏安地產行政總裁黃耀雄表示，地皮雖可作商住用途，但公司初步傾向作純住宅發展，在扣去用作建公共交通總站的樓面後，可建住宅樓面約八萬方呎。並延續公司「The Met」的小型單位發展系列，在此興建約300多伙面積約200方呎的小型單位，以開放式為主，配以少量一房單位，預計總投資額約13億元。

根據宏安此初步發展計劃，即每呎樓面地價超過1.08萬元，是區內首見，政府對上一幅出售的青衣住宅地，是佳明控股（01271）於2016年5月投得的細山街地皮，當時每呎樓面地價僅約1980元。換言之，樓價過去兩年雖上升約33%，但青衣地價卻急升

近4.5倍；而即使將來宏安改變發展計劃，會興建一至兩層商場，估計可建商住樓面約九萬方呎，每呎樓面地價也約9600元。

分析料呎售至少1.8萬元

而以該公司預計的總投資約13億元計，即每呎成本價約16250元，項目將來所建單位的銷售呎價將達1.8萬元或以上，發展商才有利潤可言。參考目前區內一線屋苑如盈翠半島及瀝景灣，其平均實用面積呎價各只約1.7萬及1.6萬元，可見宏安今次出價極為進取，且對後市有信心。該公司物業發展部總經理程德韻稱，位於沙田的薈蓄，開售至今累售212伙，套現13.3億元；樓盤僅餘五伙開放式單位待售，反映此類小型單位受市場歡迎。

該地位於寮肚路與亨美街交界，佔地逾1.4萬方呎，現址為一個專線小巴總站。根據賣地章程內容，中標發展商要負責在地面興建一個淨營運樓面不少於9000方呎的公共交通總站，以重置此小巴站，所涉樓面須計入總可建樓面之內。當該總站建成後，政府會支付最多1320萬元，或建站的實際成本予發展商。另此地所發展的項目，地面之上最多三層（包括交通總站）可作商場或寫字樓用途，其餘便是住宅樓層。



▲青衣細地位於長宏邨與長亨邨之間，現址為一個專線小巴總站。宏安地產以8.673億元，擊退強手長實及信置而奪地

大公報記者林志光攝

青衣住宅地皮資料

地點	青衣寮肚路及亨美街交界
地段	青衣市地段192號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	14376方呎
地積比率	5.56倍
可建樓面	80000方呎
成交價	8.673億元
每呎樓面地價	10841元
入標者	長實，信置，會德豐地產，香港小輪，嘉華，帝國集團，香港興業，英皇，遠展，宏安地產，佳明控股，其士國際，資本策略，豐資源，大鴻輝，建灝地產，富豪夥百利保，萊蒙國際夥伴及地產，中海外，碧桂園，遠洋集團等共25家
買家	宏安地產

大公報記者林志光製表

南津·迎岸添食27伙 呎價賣貴21%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：迷你單位有價有市，恒地（00012）香港仔南津·迎岸銷情理想，發展商再加推27伙，折實平均呎價逾2.6萬元，較首批逾2.1萬元，不足一個月賣貴21%。

紅山半島短期內推B區洋房

南津·迎岸兩輪共推93伙，累沽91伙，套現約4.5億元，銷情熾熱，恒地乘勢再添食27伙，且越賣越貴。27伙分布3至28樓，實用183至265方呎，定價467.5萬至707.5萬元，折實價444萬至672萬餘元，折實平均呎價26058元，較上月中首批折實平均呎價21429元貴21%。其中17樓B室265方呎，折實價672萬元，呎價約

2.5萬元，較之前推出對上一層18樓B室折實價622萬元，低一層賣貴50萬或8%。

另籌備多時的新地（00016）屯門御半山一期，獲中原增設旗艦專門店。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御半山月內一定開售，短期內上載樓書，示位將隨開放。項目今日續進行軟銷攻勢。

此外，華懋牽頭的南區大潭紅山半島亦加入戰團。華懋銷售部總監吳崇武表示，項目B區尚餘22幢洋房，折實價9900萬至1.3億元，折實呎價38850元至47326元，短期公布銷售安排。發展商打造兩伙示範單位向傳媒開放，其中棕櫚徑129號洋房，實用面積2788方呎，定價1.32億元，呎價47326元；棕櫚徑131號洋房，

實用2788方呎，定價1.185億元，呎價42506元。吳崇武續指，項目C區樓書已準備就緒，推售時間取決B區銷情。

KADOORIA累賣30伙套27億

中信泰富物業代理董事關潔瑩表示，何文田KADOORIA自去年11月開始銷售，至今累賣30伙，套現約27億元，買家以本地客為主。其中有四伙的成交價均逾一億元，而平均呎價逾4.8萬元，最高呎價更超過6.9萬元。公司日內會再推出單位標售。該盤已於上月底開始交樓，近日有消息指樓盤的交樓質量欠佳，她指出，該公司會在收業主執漏清單後即跟進處理，務求令業主滿意收樓標準。

逸瓏海滙獲滿意紙餘貨現樓發售

【大公報訊】記者梁穎賢報道：信置（00083）西貢逸瓏海滙獲批滿意紙，餘貨將以現樓發售，其中全新搭建的現樓三房連天台特色戶示範單位，有望挑戰項目呎價及售價新高。

信置營業部聯席董事田兆源表示，逸瓏海滙已取得滿意紙，周內分批出信通知業主收樓。項目已屬現樓，即日以預約形式開放四伙現樓示範單位及會所，其中有裝修的一座八樓G室，三房間隔，實用852方呎，連683方呎天台，屬項目的特色戶，暫未定價，有信心成交價及呎價有機會挑戰項目新高。項目迄今成

交價及呎價最高單位為1座5樓G室及2座8樓F室，分別1315.42萬元及18683元。

項目總數285伙，已推出251伙並沽208伙，佔可售單位83%，套現14.6億元，平均成交呎價1.35萬元，平均成交價1350萬元。已出價單待售的43伙，平均呎價約1.55萬元，兩房入場費八球有找。

此外，集團第三季部署三盤出擊，包括觀塘重建項目約2000伙，早前已申請預售樓花同意書。長沙灣九龍道項目準備月內申請預售，提供約100伙，主打一房及兩房。以及大埔白石提供約550伙。

美孚呎價首破1.7萬 半世紀最貴

【大公報訊】記者林惠芳報道：入伙半世紀的荔枝角美孚新邨，樓價急速追落後，短短24小時內兩度錄得價，新近一伙三房戶以17641元呎易手，為屋苑呎價首破1.7萬元。

美孚新邨繼五期有單位於本周二以每呎1.66萬元高價易手後，昨天再破紀錄。香港置業高級營業經理趙美霞透露，美孚新邨七期荔灣道16號中層A室，實用907方呎，原則三房間隔，望荔枝角公園景觀，屬優質戶型，原價1700萬元，最終減至1600萬元獲用家承接，實呎達17641元，為屋苑首次升穿1.7萬元呎大關。據了解，原業主於1977年以28.1萬元買入，持貨約40年，帳面獲利1571.9萬元或56倍。

油翠苑呎售1.2萬 貴絕觀塘綠表

樓價高企，刺激資助房屋也升溫。據房委會資料顯示，油塘油翠苑有兩房戶以實呎近1.2萬元沽，呎價貴絕觀塘綠表。世紀21聯誠物業董事謝寶昭表示，上址為C座高層3室，實用400方呎，呎價11625元，破盡觀塘綠表屋苑紀錄。不過，居屋業主叫價進取，加上新居屋出場，令綠表買賣急挫，據房委會資料，今年首季公屋及居屋第二市場買賣錄376宗，比去年首季

約610宗大跌38%。

此外，已補價居屋亦見破頂。謝寶昭謂，藍田康柏苑D座高層3室，實用401方呎，以551萬元連地價沽出，實呎13741元，為屋苑新高。低水屋苑也追落後，世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳峻瀧一期5座低層F室，實用502方呎，獲首置客以700萬承接，呎價13944元，創屋苑新高。

二手樓價愈升愈癲，大圍名城有特色戶開放「睇樓」僅10分鐘即火速賣出。消息指，名城三期盛世5座地下一伙連平台特色戶，實用653方呎，連454呎平台花園，租客遷出後，單位近日開放予買家參觀，業主開門只有10分鐘，即吸引數組客參觀，而其中一組買家更即以1300萬元拍板承接，實呎19908元，為屋苑呎價次高紀錄。

陳智思1420萬沽天晉 帳賺37%

名人趁高位獲利離場。據土地註冊處資料顯示，行政會議召集人陳智思早前以1420萬元沽出將軍澳天晉3A期1A座低層B室，實用841方呎，實呎16885元，以2014年1034.1萬元購入價計，帳面賺385.9萬元或37%。

立法會修例堵塞「一約多伙」

【大公報訊】立法會昨日三讀通過《印花稅修訂條例草案》，收緊樓市印花稅豁免範圍，杜絕香港永久居民買家以「一約多伙」，逃避繳交15%住宅印花稅。立法會同時通過修訂，訂明一些會被視作單一住宅物業的例子，包括一個單位連同座建築物的天台；一個單位連同毗鄰平台；因拆卸相連單位牆壁或樓板而形成的單一單位。

運輸及房屋局局長陳帆表示，如未能在定義中列舉出來的情況，不代表不屬於單一住宅物業，並應由稅務局決定。對於有議員質疑包括「一約多伙」在內各項需求管理措施推高樓價，陳帆強調面對樓市泡沫高企，有必要採取需求管理措施，有助減少短期投資活動和外來需求。他又不認同措施令二手市場冰封，隨着短期投資者離開市場，二手交投自然減少。

深切悼念

愛國實業家唐翔千先生



全體會董

敬 輓