



▲油塘通風樓住宅位置 大公報記者林志光攝

信置資策合力奪港鐵油塘項目

【大公報訊】記者林志光報道：招標反應遜於預期的油塘通風樓住宅項目，終由近年奮勇爭地的信置（00083），夥資本策略（00497）組財團所得，今次應是資策首度參與港鐵（00066）的鐵路項目發展。

「新丁」資策首參與鐵路項目

油塘通風樓住宅項目規模不大，僅是單幢物業發展，之前雖有逾30家發展商遞交意向書，但上周五截標時，港鐵只收到六份標書，涉及七家發展商。港鐵昨日公布，該項目最終由信置及資策合組公司騰洋有限公司投得發展權。

信置算是鐵路上蓋物業的常客，之前曾參與的鐵路項目發展包括大角咀奧運站（即維港灣、柏景灣及帝柏海灣）、東鐵火炭站何東樓第三期（御龍山）及馬鐵烏溪沙站（即銀湖天峰）；去年又再成功投得兩個上蓋項目，分別是五月份夥中海外（00688）及嘉華（00173）奪西鐵錦上路站首期，和12月份夥嘉里建設（00683）奪南港島黃竹坑站上蓋第二期項目。至於資策則是鐵路

上蓋發展的「新丁」，首次有份參與其中。

信置並無透露通風樓的總投資金額及發展詳情，其副主席只稱項目周邊社區配套完善，毗鄰的油塘站可直通港島區，公司會為發展引入環保建築特色及智能家居設計。

該財團除負責支付項目的逾15億元補地價費用外，還要支付一筆金額予港鐵，和負責項目發展及銷售的所有成本，將來賣樓收益又須再分25%予港鐵。另因受地盤條件限制如在進行地基工程時，須涉及改動現有鐵路設施及重置等複雜工程；又要重建一條公眾行人道、進行鞏固及保養地皮旁邊的大幅斜坡和拆卸現有的政府抽水站等，令建築成本增加，市場人士估計，該項目的總投資約40億元，將來賣樓售價每呎要約1.6至1.7萬元，才有合理利潤。

土瓜灣工廈申重建商住大廈

此外，由滿恒利地產投資持有的土瓜灣金錫工業大廈，佔地約2.25萬方呎，該公司現欲將該地重建為1幢

油塘通風樓住宅項目資料

地盤面積	43411方呎
總樓面	325342方呎
住宅幢數	1幢
總單位量	500伙
補地價	15.1499億元
每呎樓面地價	4657元
分紅比例	25%
完工日期	2025年
中標者	信置夥資策財團

連地庫及平台共30層高商住大廈，住宅及商業樓面各佔約16.95萬方呎及3.39萬方呎，僅興建48個單位，即每個單位的平均面積約達3532方呎，較年前構思建約202個中型單位，大減76%；私家車位則多達100個。

新地兩盤出擊攬客 晉海Ⅱ第三座周內開價 御半山首188伙周六賣 498萬進場

月月有樓賣的新地（00016），今月暫無其他一手登場下實行雙響炮出擊食盡大市。掀「撲飛潮」的屯門御半山，鐵定本周六發售首批188伙，折實入場498.75萬元，市傳該盤四日累收約4000票，超額20倍；御半山開賣駛入大直路前夕，同系去年搶爆的將軍澳日出康城晉海Ⅱ，兩週內推售壓軸曝光的第三座，周內開價，料有機會再創新高。

大公報記者 梁穎賢

新地代理總經理張卓秀敏表示，旗下御半山落實銷售安排，鎖定本周六（12日）首度發售188伙，包括一號價單中的108伙及二號價單中的80伙，實用面積304至468方呎，定價631.34萬至1050.6萬元，折實價由498.75萬至829.54萬元；平均呎價19428元，折實平均呎價15348元，折實市值逾11億元。

發售當日分A及B組揀樓，A組大手時段最多限售54伙，每名買家限買兩至三伙，B組最多可買兩伙，周四截票。張指或於周六開售後加推單位應市，具一定加價空間。

御半山傳四日累收3800票

同時，市傳該盤四日累收約3800票，相對首批188伙超額19倍，20人爭一伙。御半山銷售駛入大直路之際，同系晉海Ⅱ加入「炒熨」一手。新地副董事總經理雷霆表示，上年推售盛況空前的晉海系列，極速售出1500伙，吸金120億元，市場向隅者衆，今次載譽歸來，推出壓軸曝光的第三座，周內開價，兩週內開賣。

新地代理總經理陳漢麟續指，晉海Ⅱ最後公布的四號價單，折實平均呎價16705元，預算即將開賣的第三座，首批價單不會少於114伙，將以此及近期成交價作參考，項目最高價為1B座48樓A室特色戶，成交價2300萬元，呎價逾2.3萬元，料有機會再創新高。

雷霆：貨尾佔比少於一成

對於有指旗下新盤囤積貨尾，雷霆重申，部分入伙未售單位，雖已取得入伙紙

，但仍在施工階段，無法以現樓推售，如南昌站上蓋匯璽Ⅱ及元朗Grand YOHO共約1000伙，因涉及港鐵工程需時跟進，預計兩盤可於未來兩至三個月推售。雷霆強調，集團向來貫徹月月有樓賣精神，售出單位市佔率達兩成，目前所餘貨尾單位佔比少於一成。

新地系內貴重豪宅類錄成交，一手成交紀錄冊顯示，北角海璇一座七樓A室，實用面積1585方呎，成交價8198.2萬元，呎價51724元。項目自去年以來累沽17伙，套現約14億元。

愛炫美餘貨最少可加價5%

長實（01113）末有全新盤開賣前夕，積極促銷旗下貨尾。長實地產投資董事郭子威指，荃灣海之戀、愛炫美成交火熱，單是四月份已售出20伙，僅餘52個單位可供發售，集團相當惜售，加上現時樓市氣氛暢旺，預計餘貨最少有5%加價空間，稍後再與合作夥伴商討加幅。該盤迄今累售1384伙，套現逾176億元。

新世界（00017）旗下三盤錄單日售12伙，套逾1.68億元。元朗南柏逸九號洋房連雙車位以2113.9萬元售出，實用面積1543方呎，連326方呎花園及582方呎天台，呎價1.37萬元，三房一套間隔。項目累售106伙，佔可售單位逾九成，連同車位共套現約6.7億元。

而西營盤臻藝沽九伙，而22樓E室開放式221方呎，成交價841萬元，呎價38054元，錄雙創項目新高。

另清水灣傲瀾沽兩伙，累售271伙，連同車位銷售共套現逾62.1億元。



▲雷霆稱，晉海Ⅱ壓軸第三座周內開價



▲張卓秀敏指，御半山周六將分兩組揀樓



▲范統料富豪·山峯可於第三季取得入伙紙

新盤動態

新盤	動態	發展商
屯門御半山	周六首輪發售188伙，周四截票	新地
將軍澳日出康城晉海Ⅱ	第3座周內開價，兩週內開賣	新地
淺水灣道90號	已上樓書，月內隨時招標	長實
荃灣海之戀·愛炫美	僅餘52伙研提價	長實

富豪·山峯最快年底標售

【大公報訊】記者梁穎賢報道：沙田九肚區新盤陸續登場，百利保（00617）夥富豪國際（00078）的九肚麗坪路23號住宅，命名富豪·山峯，預料第三季取得入伙紙，最快年底以招標形式發售，是區內第七個亮相新盤。

百利保執行董事兼首席營運官范統表示，富豪·山峯料可於第三季取得入伙紙，部署八月開放兩個連裝修示範單位，最快年底發售現樓，項目提供的193個私家車

位，極有可能連單位一併出售。

富豪物業代理董事衛振聲指出，項目總數160伙，包括136伙分層單位及24幢洋房。分層單位面積約1600至3300方呎，逾十伙為特色單位；另洋房實用面積約2200至5000方呎，當中20幢洋房配置室內電梯，而最大面積洋房設40呎長私家泳池。

富豪物業代理銷售及市務助理總經理趙巾慧表示，富豪·山峯會所總面積約兩萬方呎，備有健身室、泳池及遊戲室等設

施。

九肚區新盤陸續登場，上址為區內第七個登場新盤，其餘已亮相的新盤包括頭炮嘉里（00683）玖瓏山、資本策略（00497）九肚山峰、香港興業（00480）尚珩、新地（00016）雲端及永泰（00369）濱瀚及濱濤，後者尚未開賣。

范統續謂，系內馬鞍山全新商場We Go Mall，鐵定本周六（12日）開幕，大部分商舖已出租，每月租金收入逾700萬元。

利園三期年租金料貢獻3.5億

【大公報訊】記者趙建強報道：希慎（00014）旗下利園三期寫字樓部分於去年底落成啓用，商場則料可於本月底試業。主席利蘊蓮表示，項目約80%樓面為寫字樓，目前出租率已達95%，其餘則為商場部分，出租率超過80%。首席財務總監賀樹人估計，項目可帶來3億至3.5億元的年租金收入。他強調，利園三期寫字樓租客將逐步遷入，因此主要租金收入要待明年才能完全反映。

今年首季，希慎旗下零售舖銷售錄得超過30%增長，而「五一假期」期間，商場人流、銷售均錄得雙位數字增幅。利蘊蓮強調，旗下商場並非以內地客為主，其中本地客群佔比甚大，相信首季銷售增長健康，相信全年租金收入可錄得增長。

賀樹人補充說，集團每年約有三成商場樓面租金到期，至今續租面積中，約

80%有調升，其餘20%則為租務組合調整，看好全年表現。但他亦指出，零售業復甦仍然分散，個別行業如珠寶、鐘表等率先跑出，並非全面好轉，因此未來仍要審慎觀察環境。賀樹人稱，目前商舖組合中約25%樓面為餐飲業，租金收入佔比約佔10%，未來期望可增至15%。

住宅方面，首席營運總監呂幹威表示，希慎與香港興業合作發展的大埔項目目前已完成設計，料下半年動工，目標2020至2021年度開售。項目以別墅、低密度住宅為主，「面積會大過市區樓。」

至於旗下收租業務竹林苑，利蘊蓮稱受到來港外國專業人士租客減少影響，出租率下降，公司會翻新項目以吸引新租戶，料今年資本開支約二千至三千萬元。

►希慎主席利蘊蓮（右）及首席營運總監呂幹 大公報記者趙建強攝



容祖兒買淺水灣洋房慳稅6000萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：樂壇天后容祖兒向來投資有道，過去十年來最少掃入十項物業，新近更以約二億元買入淺水灣道56號一幢雙號洋房，物業以「賣殼」方式交易，節省樓價30%辣稅，料涉稅逾6000萬元。

據資料顯示，淺水灣道56號一幢雙號洋房，實用3341方呎，早前透過公司股權轉讓方式易手，有指成交價約二億元，實呎約59862元，由於物業以「賣殼」方式易手，買家可節省樓價15%的買家印花稅及15%從價印花稅，料涉稅達6000萬元。資料顯示，原業主由公司名義持有，董事為余永焯，為英皇娛樂酒店CEO、導演杜琪峯愛將黃卓玲丈夫，而有關公司董事最近轉為容祖兒及其母余金鳳。

晴碧賣978萬膺夾屋王

全城樓價鬥升，繼私樓、公屋及居屋之後，近日夾屋連環誕樓王。沙田夾屋晴

碧花園樓價攀上928萬元，膺全港夾屋王。中原地產區域營業董事黎宗文表示，晴碧花園剛錄本月首宗買賣，單位為一座中層F室，實用675方呎，以928萬元連地價易手，實用呎價13748元，樓價打破何文田欣園軒於2016年創下的910萬元紀錄，成為全港最貴夾屋王。新買家購入自住。原業主持貨16年期內升值約2.6倍。

鄰近港鐵鑽石山站的夾屋悅庭軒，成為九龍區呎價最貴夾屋王，全港則屬第三高。據土地註冊處資料，悅庭軒一座極高層A室，實用面積449方呎，以688萬元連地價易手，實用呎價15323元。

中原地产首席分區經理楊文傑表示，南豐新邨一座中層G室，實用391方呎，以720萬元易手，為屋苑兩房戶首越700萬元，實呎18414元屬屋苑新高。翻查資料，南豐新邨對上一宗兩房最貴紀錄為九座中低層單位，今年四月份以693萬元易手，現紀錄推高27萬或3.9%。