

永泰26億奪粉嶺地 高估值上限15%

【大公報訊】土地儲備所餘無幾的永泰地產(00369)，不惜以高價追逐粉嶺高密度住宅地皮，以每呎樓面地價逾9200元奪標，高市場估值上限逾15%。亦令周邊地價在兩個月內急升28%。市場估計項目的將來每呎賣價要2萬元以上才有較合理利潤。

近半年樓市再度興旺，加上新

圖位)。
▶永泰取得粉嶺高密度住宅地皮(紅圈位置)。



地兩個月前以每呎樓面地價約7184元投得古洞北新發展區首幅住宅地，帶動新界北投地氣氛。上周五截標的粉嶺青山公路古洞段地皮，便有多達20個本地及內地發展商，以獨資或合組財團方式入標，政府共收17份標書，為3年來區內最多標書的地皮，市場對此地的估值約14.2億至22.7億元，即每呎樓面地

價約5000至8000元。地政總署昨日公布將此地批予出價最高的永泰地產旗下，成交價26.168億元。以此地可建樓面約28.417萬方呎計，每呎樓面地價近9209元，較市場的上限估值超出約15.3%；較新地的古洞地皮，更超出約28.2%。至於毗鄰已落成入伙的高爾夫·御苑，是恒地於2013年底以每呎地價約5200元投得，相隔不足8年間，毗鄰地價已大增77%。

永泰地產投資及發展部董事總經理吳家煒表示，此地毗鄰粉嶺高爾夫球場，政府近年正大力推動的大灣區藍圖，以及落馬洲河套發展和規劃中的北環綫鐵路，公司相信區內基建及生活配套更趨完善，和看好新界北一帶發展。同時，本港樓市將繼續平穩發展，公司也會持續從不同渠道增加土地儲備作長遠發展。

永泰自2016年中之前曾積極投地，並奪得數幅屯門住宅地。不過，隨該等項目已陸續沽清及落成入伙，永泰現主要發展便剩下與資策於2017年所奪的市建局中環商業項目。因此，今次高價求地，應是急需補充土儲。

專家：日後售價每呎料超2萬

戴德梁行黃儉邦估計，項目的總投資成本約41億至46億元，將來的每呎建築樓面賣價要逾1.8萬元。中原地產測量師張競達表示，該地的投標反應相當踴躍，反映發展商對前景有信心及睇好新界東北一帶發展潛力，他估計，此地落成後的單位實用面積平均呎價要達2萬元以上才有合理利潤。在今次投地氣氛帶動下，下月截標的古洞北另一幅住宅，估值調升近13%，至每樓面地價約8000元。

粉嶺住宅地皮資料

地點	粉嶺粉錦公路與青山公路古洞段交界
地段	丈量約份91約地段4076號
用途	住宅
地盤面積(方呎)	47362
地積比率(倍)	6
可建樓面(方呎)	284170
成交價(億元)	26.168
樓面地價(元/方呎)	9209
入標者	長實、新地、恒地、會德豐地產、華懋、嘉里、嘉華、信置、招商局置業及爪哇、其士、建源、永泰地產、英皇國際、漢國置業、九建、佳兆業、路勁基建、萬科置業、青建國際共17家
買家	永泰地產

新盤市旺 半年賣出8600伙增26%

會地吸金182億稱冠 黃光耀料下半年樓價升8%

樓市熾熱

今年一手樓市狂熱，過億元超級豪宅成交也大爆發，催化新盤上半年共賣出8600伙，涉及成交銀碼達1200億元，按年大升26%及69%，4大發展商於期內吸金皆破百億，其中會地同期賣出1000伙，吸金182億元，創集團歷來同期最勁，遠超去年全年112億元，並膺上半年吸金王，預計全年金額可突破200億元。至於下半年，各發展商正積極備戰，市場人士估計下半年樓價升幅可達5%至8%，全年升10%，豪宅價升幅或超過10%。

大公報記者 梁穎賢

隨着疫情逐步平靜，樓市變得越來越熾熱，連帶過億元的超級豪宅市場，在仍未全面通關下，成交大爆發，帶挈上半年一手價量齊升。綜合市場消息及一手成交紀錄顯示，上半年一手共賣出8600伙，涉及銀碼達1200億元，較去年同期逾6700宗及近740億元，分別大升26%及69%。

豪宅升幅勢跑贏大市

新盤受捧，造就發展商賣樓得心應手，期內4大發展商吸金額均破百億元，其中會地表現最突出。會德豐地產常務董事黃光耀表示，集團旗下獨資或合資項目，於上半年售出1050伙單位，大部分來自啟德 MONACO、GRANDE MONACO，佔590餘伙，套現約82億元；另山頂超級豪宅 PEAK ROAD，亦於期內售出5座洋房，涉及金額約30億元，以及山頂 Mount Nicholson 累售的43個車位，造就集團期內狂吸182億元，遠超去年全年112億元，增幅達63%。

黃又指，集團下半年部署推售啟德沐泰街10號1期(492伙)，以及藍田 KOKO HILLS 2期(82伙)，兩盤有機於第三季推售，相信全年銷售金額可衝破200億元。展望下半年樓市，黃認為樓市最壞時刻已過去，各項月經濟數據均顯示已逐步恢復正常，料下半年樓價升5%至8%，全年可升10%，豪宅樓價升

幅有望超過10%，跑贏大市。

新世界套現147億

新世界(00017)再靠大圍站頂一箭定江山，項目上月推出，全盤892伙速沽逾840伙套現逾125億元，料是今年單一項目吸金最勁，並帶挈集團期內共賣出980伙，套現147億元。信置(00083)今年不乏焦點新盤推售，其中一度膺當年地王、與會地等財團合資的維港 I 及 III，期內共賣339伙，套現逾46億元；夥市建局及華置(00127)的觀塘凱匯第1及2期，屆現樓後成交更趨活躍，上半年不知不覺間共賣212伙，套現逾31億元，連同超級豪宅何文田 St. George's Mansions 賣出的5伙，經集團發售的獨資或合資項目，共賣81伙，套現逾111億元。

據了解，信置下半年會推出夥嘉里(00683)的黃竹坑站2期揚海、中環卑利街項目及錦上路站項目，涉逾2900伙。

另今年不少新盤推售的恒地(00012)，亦打入吸金額百億大關榜。今年經恒基地產物業代理銷售的獨資及合資樓盤，共售逾千伙，套現約100億元，主要來自啟德 THE HENLEY I 及屯門帝御、嵐天兩個項目。而下半年集團尚有 THE HENLEY II、黃埔重建項目等大型新盤隨時候合。



▲黃光耀(中)表示，會地在上半年吸金額達182億元，是歷來最勁。旁為總經理(業務拓展)楊偉銘(左)以及總經理(市務)陳惠慈。

四大發展商上半年售樓表現

發展商	期內開賣新盤	售出伙數	套現(億元)
會地	啟德 MONACO、GRAND MONACO、山頂 PEAK ROAD、藍田 KOKO HILLS、維港匯 I 及 III*等	1050	182
新世界	大圍站頂柏傲莊 III、清水灣傲濶、元朗珠頤等	逾980	147
信置	維港匯 I 及 III*、觀塘凱匯 1 及 2 期、旺角 ONE SOHO、馬鞍山 Silversands、何文田 St. George's Mansions 等	817	逾111
恒地	啟德 THE HENLEY I、屯門帝御、嵐天、鴨脷洲逸南、粉嶺高爾夫·御苑	逾1000	約100

*項目為信置及會地牽頭發售，銷售數字未有折賬計算

發展商「踩油」下半年過萬伙備戰

【大公報訊】因應過去一年疫情形勢，發展商減慢推盤，隨着疫情緩和及樓市大旺，今年已加速「踩油」出擊，下半年尚有過萬伙準備殺入市場，市場料全年一手成交可達1.8萬宗，比去年約1.46萬宗升23%。

維港1號周六推400伙

下半年新盤仍是鐵路盤世界，其中，中海外(00688)的啟德跑道區維港1號，率先為下半年新盤混戰拉開戰幔，該盤鎖定周六首推400伙，包括

103伙1房、248伙2房及49伙3房，折實價656.3萬元至2108萬元，折實呎價19888至27760元，折實平均呎價24240元。市傳維港1號收逾6000票，超額14倍。

此外，嘉里(000683)夥信置(00083)的黃竹坑站頂第二期揚海，售樓紙料可於短期內獲批，有關方面爭取今月發售。項目提供600個單位，戶型多元化，標準戶由1房至4房，並主打2及3房戶。上半年只得2個全新盤應市的新地(00016)，將於

下半年大展拳腳，旗下天水圍 Wetland Seasons Bay、天榮站以及元朗站 The YOHO Hub 等，部署下半年「月月有樓賣」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，綜合市場消息及一手成交紀錄顯示，6月全月錄得1849宗，綜合上半年一手共錄約8600宗成交，按年有所上升。觀乎近日疫情趨穩，一二手價量齊升，預計下半年有多個新盤出籠下，全年一手成交可達1.8萬宗，比去年上升逾20%。

柏傲莊一周兩誕樓王 特色戶呎價4.5萬

【大公報訊】樓價展升浪，新盤屢創巔峰。新世界(00017)大圍站柏傲莊 III 一周兩誕樓王，1伙4房天台特色戶剛賣7650萬元，呎價4.5萬元，再破新界分層戶呎價新高。

柏傲莊 III 昨日透過招標售出1A座62

樓A室連天台特色戶，實用1695方呎，成交價7650萬元，呎價爆上4.5萬元，再破新界分層戶呎價新高。

新世界發展行政總裁鄭志剛指出，市場追捧項目優質戶，造就該盤價量兼備，套現達373億元。

山頂豪宅成交近百宗 涉121億

【大公報訊】大額豪宅市場交投暢旺。中原地產資深營業董事何兆棠表示，2021年上半年山頂南區共錄99宗一手及二手買賣，涉資121.05億元。當中，佔84宗屬二手豪宅買賣，較去年上半年升9.1%；總成交金額約64.02億元，比去年同期下跌16.4%。

山頂大額成交第2季發力，洋房

由首季3宗急增至次季11宗。何兆棠預料，下半年，區內豪宅樓價上升5%至8%，二手交投量增加20%，由於各國寬量，資金正尋求出路，再加上通關在望，豪宅成交持續步向升軌，預料下半年山頂南區豪宅購買力爆發。

第一太平戴維斯發表香港住宅租賃市場報告指出，本港豪宅租賃市場

在第二季止跌回升，結束連續8個季度的跌勢，港島、九龍及新界區分別微升0.5%、0.3%及0.8%。

第一太平戴維斯亞太區研究及顧問諮詢部區域主管盛世民指出，豪宅租賃市場在夏季月份的走勢值得關注，因為旅遊及隔離措施放寬或吸引員工回港或來港，而學年結束後的離港人數亦可能會增加。

遠展售英酒店 勁賺逾5億

【大公報訊】遠展(00035)宣布完成出售倫敦酒店物業，總代價為1.15億英鎊(約12.36億元)，創倫敦歷來最大宗酒店交易。出售將為集團帶來5000萬英鎊(約5.37億元)溢利。同時集團與 Dorsett City London 訂立酒店管理協議，將提供該酒店管理服務。

遠展執行董事兼帝盛酒店集團總裁及執行董事邱詠筠表示，對是次出售事項能迅速完成感到高興，並將繼續承諾

將資本循環投資，以進一步擴大全球的足跡。邱詠筠續稱，正在積極探索與策略性夥伴合作的各種方式，通過新建、翻新以及改建機會以進一步開拓酒店組合，在選定的地區發展輕資產帝盛酒店管理平台。另外，帝盛酒店集團將於倫敦推出嶄新的公寓式酒店概念 Dao by Dorsett，以及帝盛首個休閒度假村黃金海岸帝盛酒店。這兩個項目預計於2021年底開業。

美聯前執董斥1680萬 買深水埗三舖

【大公報訊】舖市氣氛交投回暖，前地產代理高層也入市。深水埗白楊街基隆樓3相連舖位，面積逾800方呎，新近獲美聯物業前執行董事郭應龍以1680萬元買入，呎價近2萬元。

據悉，原業主早前以1950萬元連租約出售，累減270萬元或14%後即獲承接。上址舖位現由冰室以4萬元租用，租期至2023年，估計租金回報率約2.9厘。原業主於2015年以1238萬元購入，持貨逾6年，賬面獲利442萬

元，登記買家為優名有限公司，註冊董事為美聯物業前執行董事郭應龍。

據悉，原業主早前以1950萬元連租約出售，累減270萬元或14%後即獲承接。上址舖位現由冰室以4萬元租用，租期至2023年，估計租金回報率約2.9厘。原業主於2015年以1238萬元購入，持貨逾6年，賬面獲利442萬

元，賬面賺幅約36%。

半島豪庭呎價破頂

另外，屯馬綫效應下，紅磡二手再錄高價成交，半島豪庭4座極高層B室，實用963方呎，享全維港煙花景，消息指成交價2490萬元，實用呎價25857元，呎價創半島豪庭分層標準單位新高。