

農地轉住宅 元朗兩地增供應逾600伙

嘉里夥萊蒙補價11億 長實錦田僅每呎2819元

換地有價

近年來自政府供應的私人住宅土地減少，發展商唯有積極與政府洽商將私人土地改為住宅用途。其中嘉里建設(00683)數月前向萊蒙國際(03688)購入元朗十八鄉路一幅農地的50%業權後，最近剛再跟政府完成換地協議，補地價超過11.36億元；另長實(01113)也完成元朗錦田一幅農地的換地協議，補地價近3.88億元。上述兩地料共可提供逾600個單位。

大公報記者 林志光

萊蒙是活躍於本地房地產市場的內地發展商之一，除間中有參與競投政府地外，更多是洽購私人土地。其早在2015年便收購元朗十八鄉路及大棠路兩幅農地。並於今年5月份公布，以總代價約3.15億元，出讓持有該兩幅土地的公司之50%股權予嘉里，且在跟政府完成換地補地價後，雙方合作興建住宅項目，共提供逾500個住宅單位。

大棠路地項目料補價1.7億

其中位於十八鄉路與大棠路交界的地皮，毗鄰是由恒地(00012)發展及已落成多年的蝶翠峰，具較大發展規模，地盤面積超7萬方呎，月前率先跟政府完成換地協議及繳付逾11億元補地價，每呎樓面補地價接近4640元。項目屬純住宅發展，樓宇高度限為7層，以可建樓面逾24.5萬方呎計，料提供逾400個單位。至於萊蒙與嘉里合作發展的另一幅大棠路地皮，因在十八鄉路項目附近，相信也應跟政府達成換地協議。不過，因該項目規模較小，可建樓面只約3.64萬方呎，料提供約100個單位，料補地價只約1.7億元。

另邊廂，長實早前在業績會上透露，今年5月份跟政府就元朗錦田錦泰路一幅農地，達成換地協議。有關協議月前已完成，並要支付補地價近3.88億元。此地屬低密度住宅發展，樓宇高度限為7層，以可建樓面約13.76萬方呎計，每呎樓面地價只約2819元，應是新界西北區，即元朗及屯門在過去四年多來最低的每呎樓面補地價，與新地(00016)於2017年就屯門54區大型商住項目的補價相若，均只約2800多元。

有業內人士相信是由於毗鄰該地主要是村屋物業，甚少私人住宅發展項目或二手私人屋苑，在缺少有用的參考數據下，發展商較易壓低農地轉住宅用途時所產生的溢價價值，從而降低補地價支出。

長實增土儲逾200萬呎

長實因為土地儲備較少，兩年多來積極投地及與政府洽商土地轉換用途，包括投得三幅住宅官地，及達成兩幅新界農地轉住宅的換地協議，共增加逾200萬方呎樓面。

招商局半年賺47億 運價料持續高企

【大公報訊】招商局港口(00144)上半年多賺逾兩倍至47.11億元。主席鄧仁杰表示，下半年最大的挑戰仍是疫情防控，加上傳統出口高峰期，預料海運運價維持高位，吉箱供應短缺問題亦會持續。另在去年下半年的高基數下，預計今年全年集裝箱吞吐量維持在中至高單位數增長，其中海外港口表現優於內地。

今年上半年，招商局港口完成集裝箱吞吐量6651萬箱，同比增長21.2%。鄧仁杰稱，會繼續加強與船公司和客戶的溝通，加快作業效率，以保持下半年有較好增長。

鄧仁杰又提及，受到疫情影響，部分港口提升了疫情防控等級，處理能力有所限制，造成集裝箱裝卸、往返周期拉長，亦有船公司採取「跳港」方式應對，使重箱出現滯港情況。他預期，隨着疫情得到進一步控制，預計明年上半年有關情況會得到緩解。

期內，招商局港口還加快大灣區組合港建設，副總經理李玉彬稱，目前組合港已上線6個點位，並有4個點位正在洽談當中，未來會進一步拓展組合港點位。他期望能將組合港推廣至珠江沿岸更多內河碼頭，為沿線腹地客戶帶來更便利的通關服務。

積極參與大灣區港口整合

對於有指香港碼頭供過於求，可通過整合大灣區港口，以釋放本港碼頭用地來建屋。鄧仁杰說，留意到有關說法，公司會以積極態度參與大灣區港口的整合，尤其是加強深圳和香港港口的合作，推動一體化運營，在航線定位、服務等方面實現差異化，更好服務灣區腹地貿易，提升整體競爭力。



剛完成換地補價項目

元朗十八鄉路	位置	元朗錦泰路
70009	地盤面積(方呎)	171986
3.5	地積比率(倍)	0.8
245032	可建樓面(方呎)	137584
11.3629	補地價(億元)	3.8788
4637	每呎樓面補價(元)	2819
410	料建單位量(伙)	200
2026年9月	最遲完成期限	2027年3月
嘉里建設及萊蒙國際	發展商	長實

大公報製表

▲萊蒙十八鄉路項目樓宇限高25層，以可建樓面逾24.5萬方呎計，料提供逾400個單位。

8月十大屋苑成交跌三成 海怡呎價破頂

【大公報訊】二手量跌價升，十大屋苑本月暫錄203宗買賣，按月大跌逾三成，但多達七個屋苑平均呎價上揚。上車客憂慮更貴，紛以進取價入市，東涌映灣園2房突破1.5萬元呎破盡屋苑紀錄；終極上車盤屯門利實大廈納米單位更撲415萬元，貴絕置業上車三寶。

太古城平均呎價月升2.3%

大公報綜合地產代理資訊，十大屋苑8月暫錄203宗買賣，比7月全月300宗減少32.3%，創2019年12月後新低，有八個屋苑成交呈回落。惟二手量跌價照升，十大屋苑中，本月有七個平均呎價報升，幅度介乎1.05%至6%，升勢且有擴大跡象。

港島指標屋苑呎價全線上漲，海怡半島本月暫錄15宗成交，平均呎價達19166元，為屋苑首越1.9萬元呎大關，比2019年舊紀錄高近2%。鯽魚涌太古城本月平均呎價21449元，按月升2.3%。

天水圍新盤搶去不少購買力，新界二手交投縮減，嘉湖山莊本月暫錄30宗買賣，按月跌36%，平均呎價11473元，比7月回落1.2%；沙田第一城本月成交量更急挫44%至22宗，平均呎價按月升1.7%。

老牌屋苑荔枝角美孚新邨追落後，美聯物業高級區域營業董事吳志輝指，美孚新邨本月成交量減少約28%，暫錄23宗，

平均呎價則按月升近4%，最新報14396元。

上車客憂慮更貴，紛紛以進取價高追。美聯物業市場經理盧國麟透露，映灣園2座中高層F室2房戶，實用471方呎，望山景，放盤一周即獲上車客以718萬元承接，實呎達15244元創全屋苑歷史新高。對上紀錄是3座高層F室2房戶，於2018年7月以呎價14372元易手，是次呎價紀錄比3年前推升了6.06%。該屋苑本月暫錄22宗

成交，按月增加16%，平均呎價12854元，比7月下跌2.4%。

利實造價414.8萬 貴絕置業三寶

被喻為上車終站的屯門置業三寶亦升穿歷史高位，消息指，利實大廈頂層連天台單位，實用269方呎，兩房間隔，成交價414.8萬元，創該屋新高價，更打破萬寶大廈3年前創下的410萬元紀錄，貴絕置業三寶。

十大屋苑八月結

屋苑	8月成交量*	按月變幅	8月平均實用呎價*	按月變幅
太古城	20宗	↓13.0%	21449元	↑2.30%
康怡花園	20宗	↑25.0%	18195元	↑1.50%
海怡半島	15宗	↓53.0%	19166元	↑6.00%
美孚新邨	23宗	↓28.0%	14396元	↑3.90%
麗港城	19宗	↓27.0%	15644元	↑4.40%
黃埔花園	16宗	↓52.0%	16834元	↓4.00%
新都城	16宗	↓52.0%	18037元	↑1.05%
沙田第一城	22宗	↓44.0%	18273元	↑1.70%
嘉湖山莊	30宗	↓36.0%	11473元	↓1.20%
映灣園	22宗	↑16.0%	12854元	↓2.40%
合計	203宗	↓32.3%	—	—

*本月數字截至30日

大公報製表

九肚山峰洋房連雜費蝕1400萬

【大公報訊】二手私樓連環破頂，但數年前以高溢價開賣的新盤，業主持貨至今仍未返家鄉。繼沙田九肚灘滄後，同區豪宅九肚山峰首宗二手成交亦損手，項目一幢洋房以7100萬元易手，較四年前入價貶值近千萬元，連雜費料實蝕近1400萬元。

據土地註冊處資料，上述為九肚山峰單號洋房，本月初連2個車位以7100萬元沽出，單位實用2553方呎，設974呎平

台、465呎花園，是次成交實呎約27810元。據代理透露，該洋房一直維持清水房狀態，早前叫價8300萬元，意味累計虧價900萬元才獲承接。原業主於2017年6月以8080萬元一手買入洋房，現賬面蝕980萬元或12%，連雜費估計損手近1400萬元。

事實上，最近九肚山一帶豪宅新樓接連錄得蝕讓，如濃滄3座低層B室四房戶，上周連車位以3400萬元易手，原業主為內

地客，於2018年以約5828萬元連雜稅等購入上址連1個車位，持貨三年連雜費蝕逾2460萬元。

另早前以約4128萬元連兩個車位蝕賣的東涌昇薈單號洋房，據土地註冊處資料，登記原業主為HUYNH PHONG THANH，英文名字與富衛集團首席執行官黃清風相同，按2016年10月洋房一手買入價4186萬元，再以160萬元購入兩個車位計，賬蝕約218萬元，連使費料蝕約440萬元。

五龍動力有限公司(已委任接管人及管理人)

(“五龍動力”)

香港聯交所交易編號: 0378

表達興趣意向邀請: 香港投資項目

五龍動力之接管人及管理人現正為五龍動力全資擁有的「寶雲有限公司」尋找有收購意向的潛在投資者。該公司持有在中國為中外合資企業的「華能壽光風力發電有限公司」之45%股權。

有關上述投資項目的更多資訊，可在簽署保密協議後獲取。請在二零二一年九月十五日或之前透過3909 8900或sas-administration@shinewing.hk與我們聯繫，瞭解更多詳細資訊。

日期: 二零二一年八月三十一日

五龍動力有限公司(已委任接管人及管理人)
共同及各別接管人及管理人
鄧忠華, 簡立祈, 侯頌雯

優然牧業中期溢利12億 按年飆60%

【大公報訊】受惠內地消費升級及健康意識提高，帶動乳製品的需求。優然牧業(09858)截至今年6月底半年收入增長36.4%至72.92億元(人民幣，下同)，溢利增長59.6%至11.88億元，溢利率更是從13.9%大幅提升至16.3%。上述數據，均體現出優然牧業作為「乳業上游第一股」的強勁增長勢頭和綜合實力。

原料奶業務單產突破11.6噸：作為全球最大的原料奶供應商，奶牛單產能力是牧場最核心的指標，也是核心競爭力的集中體現。期內，優然牧業成母牛(除娟珊牛)年化單產由11.3噸提升到11.6噸，賽科星成母牛年化單產由9.9噸提升到10.7噸。此外，部分牧場泌乳牛平均日單產突

破41公斤，按照年化單產計算將突破13噸，這不僅代表中國奶牛養殖單產的最高水平，也達到了全球最領先國家的養殖水平。

反芻動物養殖解決方案保持行業第一地位：今年上半年，優然牧業反芻動物養殖系統化解決方案業務收入同比增長36.6%至29.4億元；飼料業務收入27.12億元按年升37.2%。

自主育種技術鞏固核心競爭力：育種也是牧業的核心技術之一。優然牧業和賽科星育種業務有機協同，將育種先進的技術應用到牧場之中，從而大幅提高了優然牧業在養殖領域的核心競爭力。目前，優然擁有中國排名前20種公牛中的13頭，排

名前10名種公牛中的6頭。

訂下五年計劃，規模翻一番：截至今年上半年，優然牧業已在內蒙古、河南、甘肅、山東、安徽、新疆、黑龍江等地在建15座牧場，1座世界級核心育種場，1座年產40萬噸的飼料廠，1座中國最先進的預混料工廠。

優然牧業同時提出「五年再造一個優然牧業」，並在原料奶生產、飼料和育種三大業務上提出具體目標，包括原料奶業務奶牛存欄達到80萬頭；飼料業務規模翻番，大力發展高技術含量、高附加值產品；以及育種業務依託新建世界級核心育種場，拓展胚胎和胎牛業務，做好種源安全，提升中國奶產業的核心競爭力。