

A20地產

大公報

2022年11月16日  
星期三

責任編輯：譚澤滔  
美術編輯：鍾偉畧

葵涌每呎地價4390元 八年貶值35%

中信泰富：總投資約40億 預計單位呎售1.8萬起

葵涌住宅地皮資料

地點	葵涌荔崗街
地段	葵涌市地段515號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	41764方呎
地積比率	6倍
可建樓面	250586方呎
成交價	11億元
每呎樓面地價	4390元
入標者	長實、新地、信置、會德豐地產、嘉華、嘉里、佳明、漢國置業、中信泰富等共9家
買家	中信泰富

大公報製表

► 中信泰富擊退8家本地發展商，以11億元奪得葵涌地皮。



葵涌住宅地皮位置



大公報製圖

地皮開標

香港樓價及地價持續下跌。繼早前港島住宅地價大跌後，上周截標的葵涌荔崗街住宅地，中資房企中信泰富擊退8家本地發展商，以11億元奪得地皮，成交價雖符合市場預期，但與同區地價相比，8年間大跌近8成。中信泰富表示，項目將會興建中型單位為主，總投資約40億元。

大公報記者林志光

在市況疲弱下，發展商不再高價爭地。特區政府上周揭標的堅尼地城住宅地皮，港島地每呎樓面地價8年半以來再度跌穿萬元水平；而上周截標的荔崗街住宅地皮，業界已即時將估值下調10%至15%，新估值約9億至12億元。雖然吸引了多達9家大型發展商競爭，包括長實（01113）、新地（00016）、信置（00083）及會德豐地產等，但成交已欠驚喜。

**相隔七年再度投得地皮**

地政總署昨日公布，中信泰富旗下Might & Right Limited以最高標價11億元，投得荔崗街住宅地皮。若以該地作純住宅發展的可建樓面約25.06萬方呎計，每呎樓面地價約4390元。此是該公司繼2015年中投得馬鞍山落禾沙里住宅地後，再奪官地。

資料顯示，特區政府過去10年間甚少出售葵涌住宅地皮，對上1幅葵涌住宅地，是2015年1月底由豐資源以逾3.7億元投得的興芳路細地，每呎樓面地價高達6701元。換言之，儘管荔崗街地皮的成交地價符合市場預期，但經過8年後，與同區地價相比，卻大跌34.5%。

中信泰富物業代理董事關潔瑩表示，地皮位處葵涌半山，位置可享開揚景觀。該公司計劃將之發展為以中型單位為主的项目，預計投資額約40億元，即每呎樓面成本1.5萬元，未來落成單位的呎價料1.8萬元起。她稱，該公司一向對具發展潛力的地皮感興趣，並將繼續物色各類優質發展項目。

中信泰富奪得的地皮位於荔崗街盡頭，毗鄰是瑪嘉烈醫院正施工中的擴建部分，背後是浩景臺，地盤面積約4.17萬方呎，可作純住宅發展，住宅樓面最多可建約25.06萬方呎，或視乎發展商考量，提供部分零售商場樓面。

**按規定建三項政府設施**

據賣地章程規定，中標者要負責為特區政府興建多項設施，包括一個公共交通總站，淨運作樓面最少約1.86萬方呎；一間日間活動中心，淨運作樓面最少約3438方呎；一間嚴重弱能人士宿舍，淨運作樓面最少約7436方呎。其中後兩者落成後，特區政府會支付發展商一筆最多5114萬元，或實際的建築費支出，以少者為準。上述三項政府設施所涉樓面，會計入項目的總可建樓面之內，不獲豁免。

【大公報訊】由龍光集團（03380）與合景泰富（01813）合作發展的鴨鵝洲利南道豪宅凱玥，昨剛於網頁上載樓書資料，295個單位中，實用面積最大的一個達9663方呎。

該盤共建有6幢住宅大廈，提供全數逾千方呎大型單位，實用面積由1340至9663方呎。9600多方呎的單位為3座29至30樓A室複式單位，為5套房間隔，並連876方呎平台及546方呎天台。其面積之大，應位列本港分層單位三甲之內。

由高銀金融（00530）前主席潘蘇通私人持有的何文田傲玟，原於前日起以招標出售該盤31個單位，但昨日突終止銷售安排，相信該盤或被接管。另新地（00016）昨安排元朗PARK YOHO Bologna 4個單位於周六以先到先得方式發售。信置（00083）昨日以1898萬元售出凱匯第2期3座52樓E室頂層連天台單位，實用面積764方呎，連627方呎天台，呎價24843元。

納米樓劇跌 菁雋持3年蝕60萬

【大公報訊】納米樓蝕讓潮加劇，昨日市場新增8宗損手成交，佔3宗為細戶型，其中屯門「龍床盤」菁雋開放式單位以250萬元沽出，短短3年貶值近18%；曾搶至「8球」的將軍澳天晉1房單位，造價低見682萬元，原業主損手近80萬元離場。

**天晉1房造價低見682萬**

消息稱，菁雋高層2室開放式單位，實用167方呎，僅以250萬元沽出，實呎14970元。據悉，原業主2019年8月斥303.6萬元一手買入，賬面損失53.6萬元，短短3年貶值17.7%，連雜費支出估計損手超過60萬元。

去年被上車客搶至逾800萬元的天晉1房單位，造價跌至「6字頭」。中原高級分區營業董事伍錦基表示，天晉3A期1A座低層D室，實用366方呎，以682萬元易手，實呎18634元，重返2017年水平。原業主2018年4月斥718萬元二手購入，單位4年跌價36萬元，連使費料損手約80萬元。

佐敦納米單幢盤AVA 62中層A室，實用253方呎，消息稱以480萬元沽出。原業主2015年11月以508萬元一手買入，持貨達7年，賬面仍蝕28萬元。

中原分區營業經理司徒嘉惠表示，何文田ONE HOMANTIN第6座高層E室2房戶，實用484方呎，以920萬元成交，實呎19008元。原業主2018年以1143.2萬元購入，持貨4年半，賬面勁蝕223.2萬元，蝕幅達19.5%。

另大角咀君匯港6座低層D室，實用478方呎，成交價818萬元，原業主2019年斥980萬元入市，賬蝕152萬元或15.5%。

中原分行經理范德輝表示，青衣海欣花園2座低層B室2房戶，實用483方呎，劈穿600萬以590萬元易手，創同類近年新低價。

屯門本月二手成交 60%呎價低於萬元

【大公報訊】二手樓價下滑，新界西跌勢加劇，以屯門區跌勢較明顯，區內本月多達60%成交，呎價低於1萬元，其中疊茵庭3房僅以566萬元易手，呎價僅9843元，較同類半年前造價急挫近20%。

**疊茵庭566萬易手 重返2016年**

屯門區本月暫錄47宗二手買賣，其中29宗成交呎價低於1萬元，比例約62%，若扣除資助房，單計私樓則錄16宗成交的呎價低於1萬元，比例約34%。美聯物業區域營業董事梁浩文稱，本月呎價低於1萬元的屯門私樓成交增加，較矚目為疊茵庭3座高層C室3房戶，實用575方呎，業主看淡後市，減至566萬元賣出，實呎9843元，重返2016年水平。

資料顯示，同座低層C室4月以699萬元易手，相隔7個月，今次高層造價低133萬元或19%。

其次，康麗花園2座低層E室2房戶，實用480方呎，成交價465萬元，呎價9688元，為屋苑至少3年來呎價首次跌穿1萬元，原業主2018年初斥495萬元入市，賬面虧損30萬元，貶值6%。

屯門豫豐花園呎價亦跌至「4位數」，屋苑13座高層B室，實用594方呎，售538.8萬元，實呎9071元，原業主2016年3月以575萬元入市，賬蝕36.2萬元或6.3%。

領展：內地資產佔15% 擬提高比例

【大公報訊】領展（00823）中國內地董事總經理竺海群於一個論壇上表示，領展自2015年進入內地市場，並於2019年開始投資海外資產以來，目前已基本形成全球化布局。領展現時的資產有78%位於香港，在內地及海外的分別佔約15%及6%。領展股價昨隨大市上揚2.7%，收報56.5元。

目前領展於內地的資產，包括購物中心、停車場、物流、寫字樓等多個分類，其中商業項目位於一線城市，物流業務則位於珠三角及長三角等經貿發達區域。竺海群稱，作為房託企業，集團上市17年以來，一直保持穩定的分紅政策，即使去年疫情影響，全年分派仍保持增長。

竺海群認為，購買領展股票等同成為領展物業的業主，因此該公司要向業主負責，一直採取最嚴謹的審計，以確保經營安全、

改造，以釋放投資潛能。

**內地商場出租率超92%**

提及疫情影響，竺海群稱，目前內地商場出租率仍可維持92%以上，該公司亦於疫情期間，向租戶提供幫助，如給予專業培訓，提升業務目標等。而疫情之後，集團將會更着重项目的健康以及綠色元素。

另外，領展委託香港中文大學傳播與民意調查中心調查「疫情與香港市民消費行為」，於今年6月以電話訪問了1005名15至75歲，以使用粵語為主的香港市民，發現即使疫情嚴峻，仍有70.6%港人光顧實體店，29.3%受訪者表示即使在疫情期間亦未有在網上購物。調查發現，港人對實體店需求不會因為疫情而改變，相信疫情趨緩後，實體店需求會大幅反彈。