

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

相比，8年間地價大趺近3成。中信泰富擊退8家本地發展商，以11億元奪得地皮，成交價雖符市場預期，但與同區地價相比，項目地價

大公報記者林志光

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價，中

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。

凱玥共295伙 最大單位9663呎

【大公報訊】由龍光集團（03380）與合景泰富（01813）合作發展的鴨脷洲利南道豪宅凱玥，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，提供全數逾千方百呎大型單位，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致，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。

將會興建中型單位為主，總投資約40億元。相比，8年間地價大趺近3成。中信泰富擊退8家本地發展商，以11億元奪得地皮，成交價雖符市場預期，但與同區地價相比，項目地價

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，卻大趺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項目，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處荔崗

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。

9月部分私人住宅批則項目

位置	類別	樓面（方呎）	項目發展	發展商
山頂金馬麟山道5號	住宅	10589	2幢2層高獨立屋連1層地庫	太古地產
黃竹坑香葉道11號	住宅	636142	2幢37及38層高住宅大廈	新世界財團
筲箕灣南安街67至77號	商住	50121	1幢25層高商住大廈	信裕行
西環高街2B至6A號	商住	50146	1幢26層高商住大廈	九建或有關人士
深水埗欽州街51至53號	商住	21679	1幢24層高商住大廈	Sanfer Estate Ltd
九龍城獅子石道65至75號	商住	63243	1幢25層高商住大廈及1幢1層高商用物業	寶聲集團
旺角基隆街1至15號	商住	65638	1幢25層高商住大廈	樂風集團

大公報製表

黃竹坑上蓋第五期建千伙

【大公報訊】屋宇署於9月份批出23份建築圖則，其中有14份是住宅及商住發展，當中大部分是小規模的單幢項目，僅港鐵黃竹坑站上蓋第5期略有規模，建2幢37至38層高住宅大廈，料提供逾1000個單位。

9月批出23份建築圖則

該期由新世界發展（00017）、帝國集團、資本策略（00497）及麗新發展（00488）所組財團夥港鐵（00066）合作發展，於前年投得項目的合作發展權，可建住宅樓面超過63.61萬方呎，單位平均面積約600方呎。

另太古地產（01972）持有多年的山頂金馬麟山道5號，現有3幢獨立屋，不過，太古有意拆卸重建，獲批建2幢2層高獨立屋，平均每幢的面積約5300方呎。而宏安地產（01243）位於鴨脷洲大街17至23號、平瀾街7至9號、新市街37至39號的舊樓重建項目，獲批建1幢27層高商住大廈，可建樓面約6.82萬方呎。

早被古物古蹟辦事處評為一級歷史建築物的深水埗欽州街51至53號戰前唐樓，或難逃拆卸厄運，現獲批重建為1幢24層高商住大廈，可建樓面只約2.17萬方呎。

此外，利嘉閣地產研究部統計屋宇署資料顯示，該屋於9月份只接獲一份私人住宅項目動工通知，為由保利及尚嘉夥港鐵合作發展的油塘站通風大樓上蓋住宅項目，提供790個面積約300至400方呎的中小型住宅單位。而今年首9個月私樓動工量只約8008個單位，較去年同期大跌近39%。

另美聯物業統計顯示，9月份私樓落成量為2672個單位，按月升逾2.6倍，其中大圍柏傲莊第1及2期佔2198個；首9個月落成單位有16597個，較去年全年增15.4%。

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、



▲領展所有內地項目均位於一線城市。圖為領展廣州購物廣場。

財務穩健。他強調，該公司目前所有內地項目均位於一線城市，這些城市法律法規較為透明，且人口眾多，交通便利，有利未來發展。該公司也會繼續在內地積極尋找機會，投資新的項目，及購入項目後作資產提升、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，集團將會更着重項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，實體店需求會大幅彈升。