

太古山頂屋地售10億 兩年最大宗

持29年勁賺11倍 批建兩幢洋房

巨額交易

樓市轉勢向下，持有不少貴重物業的發展商，陸續把握機會減磅，出售非核心物業止賺。由太古集團持有29年的山頂金馬麟山道5號Cameron Lodge，登記以10億元易手，料為本港逾兩年來最大額屋地成交，每方呎樓面地價逾9.1萬元，撇開建築費等成本，太古集團是次沽貨賬面勁賺逾9億元，升值超過11倍。

大公報記者 林惠芳

據資料顯示，太古集團持有的山頂金馬麟山道5號地盤，最新以10億元易手，今次料為恒隆地產（00101）以25.66億元購入南區壽臣山壽山村道37號宿舍物業之後，逾兩年以來最貴重豪宅屋地成交，按項目可重建總樓面約10589方呎計，成交呎價達94438元。

可建樓面萬呎計 呎價9.4萬

香港太古集團確認出售上述金馬麟山道5號豪宅地盤，認為有關出售事宜符合公司減少非核心資產的發展策略，並將所得資金投資於新商機。

資料顯示，金馬麟山道5號Cameron Lodge現有3幢洋房，每幢實用面積約3506方呎，總面積約10518方呎。據悉，其中一幢由太古集團一名高級董事居住。太古集團早前就項目申請重建，上月獲批出建築圖則，准建兩幢設有地庫、樓高兩層的洋房，總樓面面積約10589方呎。

辣稅3億 重建後可退回大部分

代理透露，新買家為HK BETTER ROOTS FUND LIMITED，公司董事為馮繼勇（FENG, JIYONG），由於地盤透過公司名義買入，新買家需要繳付高達樓價30%的「辣招稅」，涉及3億元。不過，市場預計地盤將會進行重建，料日後完成重建後，可向稅局申請退回大部分稅款，涉及樓價的25.75%。

資料顯示，金馬麟山道5號Cameron Lodge早於1985年2月入伙。據了解，此豪宅地盤最早由滙豐銀行於1940年以7萬元買入，及後在1993年以8100萬元轉售予太古集團，項目於2006年再作內部轉讓，以1.95億元轉予香港太古集團有限公司（JOHN SWIRE & SONS（H.K.）LIMITED），撇除翻新建築費用等支出，



◀▲山頂金馬麟山道5號豪宅地皮現有3幢洋房，每幢實用面積約3506方呎。

地產商或相關人士今年沽貨個案

物業	實用面積（方呎）	成交價（元）	實用呎價（元）	原業主	賬面賺蝕
山頂金馬麟山道5號Cameron Lodge	10589*	10億	94438	太古集團	獲利9.19億元
何文田何文田山1號高層A室	1481	4350萬	29372	雅居樂主席及總裁陳卓林及相關人士	獲利2990萬元
東涌藍天海岸5座中層B室	874	1100萬	12586	香港興業	-
大埔康樂園第9街1號獨立屋	9280	3億	32328	康樂園發展商黃振輝家族有關人士	-
東半山松柏新邨D座低層1室	2363	7000萬	29623	老牌建築商正記創辦人曾正家族成員	-
東半山松柏新邨E座頂層連天台戶	1525	4090萬	26820	老牌建築商正記創辦人曾正家族成員	-
西半山千德道敦皓高層C室特色戶	2343	1.38億	58899	融創中國董事長孫宏斌胞弟孫宏兵	蝕5000萬元

*可重建總樓面面積

太古持貨29年料賬面勁賺9.19億元，升值逾11倍。

事實上，今年來屢錄大業主沽貨個案，當中不乏老牌發展商，例如大埔康樂園發展商黃振輝家族有關人士，今年5月以3億元沽出大埔康樂園第9街1號獨立屋，實用呎價達3.23萬元，無論樓價或呎價均刷新項目入伙42年來最貴紀錄；有指物業由黃振輝家族有關人士一直持有，作

為度假用途。

老牌建築商正記創辦人曾正家族成員，短短4個月連沽東半山松柏新邨兩伙，包括6月以7000萬元賣出D座低層一個四房單位，以及9月以4090萬元沽出E座頂層連天台戶，共套現1.109億元。

大嶼山偷景灣「島主」、香港興業（00480）今年初亦曾沽出非核心物業，以1100萬元賣出東涌藍天海岸5座中層B室

收租單位，實用面積874方呎，呎價12586元，撇除內部轉讓，當時呎價創出藍天海岸半年新低。

內房同樣加入沽貨行列，雅居樂（03383）主席及總裁陳卓林及相關人士，今年5月以4350萬元沽出何文田山1號高層A室連車位，實用面積1481方呎，按2003年買入價1360萬元計算，賬面勁賺2990萬元。

新盤8日賣50伙 現樓貨尾佔38%

【大公報訊】一手市場缺乏全新焦點盤撐場下，靠貨尾盤撐起大市，多個貨尾盤連環沽清。12月首8日新盤暫錄約50宗成交，現樓貨尾佔約19宗，比例約38%。中原預期，若防疫措施鬆綁等利好消息出現，下月農曆新年後有機出現「小陽春」。

中原地產住宅部總裁陳永傑表示，由於二手市場開始缺乏筍盤，加上一手現樓提供不少折扣優惠，市民



▶將軍澳海茵莊園現有貨尾量約一千伙。

向來偏好全新樓，可節省裝修成本，帶動現樓貨尾交投。

中原料春節後見小陽春

他又稱，防疫措施鬆綁及美國加息步伐減慢，若持續有好消息出現，預計發展商最快會在本月底聖誕傳統賣樓檔期恢復推盤，帶動成交，估計12月一手成交量可達約500宗，較11月約220宗回升近1.3倍，而下月農曆新年後樓市更有機會出現「小陽春」。

協成行發展的何文田勝利道5號芳菲已屆現樓，自今年8月增加折扣優惠，由原本即供最高折扣10%，增加至15%後，至今已售出9伙，單計12月已佔4伙，是本月內成交量最多的現樓。其中11樓B室，實用面積286方呎一房戶，昨日以755.8萬元成交，呎價26427元。發展商有見擴大優惠加快成交，本周六加推2伙先到先得發售，包括15樓B室及16樓B室，折實744.3萬元起，折實呎價26025元起。

入伙約兩年、信和置業（00083）牽頭的觀塘凱匯，過去兩日售出兩

伙，帶動該盤過去約一個月已沽出10伙貨尾，成交價779萬至1898萬元，吸金逾1.24億元。

12月最大一宗現樓成交，屬華懋的西半山旭邨道大學閣，項目1座17樓A室，面積1584方呎，成交價6500萬元，呎價41035元。大埔白石角逸瓏灣8及何文田傲名亦告全盤沽清。

海茵莊園餘貨達千伙

受疫情影響，發展商推盤步伐減慢，令現樓單位有所積壓。據房屋局統計截至今年第三季數據，現樓貨尾多達1.5萬伙，為逾15年新高，直逼2007年的1.9萬伙歷史高位。資料顯示，今年初取得入伙紙、九龍建業（00034）旗下將軍澳海茵莊園，尚餘約1000伙待售，相信是目前全港待售單位最多的現樓項目。

其他較多貨尾的現樓，還有大埔白石角海日灣Ⅰ及Ⅱ，現有逾500個單位待售，以及新鴻基地產（00016）的元朗PARK YOHO及天水圍Wetland Seasons Bay系列，貨尾500多伙。

港鐵小蠔灣項目收33份意向書

【大公報訊】籌劃逾20年的港鐵（00066）小蠔灣車廠發展項目第一期，昨日截收意向書，共收33份，包括恒隆地產（00101）。港鐵表示，將編訂經甄選的投標者入圍名單，以邀請發展商或財團提交正式標書，並盡快落實招標安排。

昨日到場遞交意向書的發展商，包括恒隆地產及3家不知名財團。港鐵物業及國際業務發展總監鄧智輝表示，對於小蠔灣車廠項目前景有期望，除了昨日到場遞交意向書外，有不少財團透過電子方式提交。他續指，項目發展模式與過往不同，因需要重置車廠，故要一筆過補地價。

第一期估值最高65億

項目位於小蠔灣車廠上蓋，毗鄰將興建的港鐵東涌線小蠔灣站，預計車站於2030年啟用。項目將打造為一個可持續發展的社區，當中包括樓面近32.3萬方呎購物商場。是次招收意

向書的第一期，位處項目西南面，山景為主，提供約1400伙，住宅樓面約124.54萬方呎，另設商場樓面約6.74萬方呎，總樓面131.28萬方呎。

綜合市場估計，連同補地價在內，小蠔灣車廠第一期估值約39.38億至65.64億元，預計每方呎樓面地價約3000至5000元。



▲小蠔灣車廠上蓋項目分四階段發展，預計提供2.12萬個公私營單位。

宇晴軒單日兩成交 兩房4年輸92萬

【大公報訊】二手劈價放盤現承接力，長沙灣四小龍一周共錄得8宗成交，其中宇晴軒有兩房單位以711萬元沽出，原業主持貨約4年連使費料蝕逾90萬元。

中原地產高級區域營業經理許永生表示，宇晴軒單日連錄兩宗成交，包括5座高層D室兩房戶，實用面積454方呎，減價89萬元，以711萬元易手，實用呎價15661元。原業主於2019年1月以760萬元入市，持貨近4年，賬面虧損49萬元或6.4%，連雜費料損失約92萬元。

長沙灣四小龍呎價跌半成

許永生續指出，長沙灣四小龍上月錄25宗買賣，平均實用呎價16197元，至於本月平均實用呎價15316元，按月下跌5.4%。

荔枝角美孚新邨有業主7年前入市仍要損手，消息指，2期吉利徑9號中層D室，實用面積705方呎，成交價678萬

元，實用呎價9617元，原業主於2015年5月斥712萬入市，賬面虧損34萬元或4.8%。

港運城賣1300萬 七年明賺實蝕

港島苑苑成交價亦倒退到6至7年前水平，世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿透露，北角港運城2座低層E室三房戶，實用面積780方呎，成交價1300萬元，實用呎價16667元。據悉，原業主於2015年7月以1256萬元購入，賬面僅賺44萬元或3.5%，扣除釐印費及佣金等成本，料實際虧損約29萬元。

中原地產分行經理黃仕斌稱，將軍澳SAVANNAH第2A座中層D室，實用面積312方呎，一房間隔，劈價20%後，以560萬元易手，實用呎價17949元，較同座同類單位今年10月造價620萬元，兩個月賣平60萬元或9.7%。不過，原業主於2016年5月以365.7萬元一手購入，現轉售賬面仍獲利逾194萬元或53%。



▶長沙灣宇晴軒再錄蝕讓成交。

白居二帶挈 天水圍居屋交投飆3.5倍

【大公報訊】新一批「白居二」買家陸續入市，帶動資助房交投回升，其中天水圍本月首周連錄18宗未補地價居屋成交，按月升3.5倍。

屏欣苑380萬沽 四年升值84%

中原地產高級區域營業經理馬斯力表示，在「白居二」入市潮下，天水圍於12月首星期錄得18宗未補地價居屋成交，較11月同期急增3.5倍，最新一宗是屏欣苑A座高層9室，實用面積383方呎，兩房間隔，「白居二」以380萬元購入，實用呎價9922元。原業主於2018年12月以206.99萬元一手購入，

持貨4年，賬面獲利173.01萬元，賺幅84%。

將軍澳居屋第二市場亦轉趨活躍，世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，將軍澳區內本月已錄約15宗未補地價居屋成交，較11月同期的5宗反彈約2倍。

綠表客也加快入市步伐。美聯物業聯席區域經理李振榮表示，筲箕灣居屋東濤苑B座低層3室，實用面積406方呎，獲綠表客以455萬元購入，實用呎價11207元，原業主於2008年斥134.2萬元購入物業，賬面獲利320.8萬元，物業升值約2.4倍。