

親海駅 II 收3.4萬登記 膺新票王

超額認購53倍 明日發售626伙

長實(01113)為求衝破淡市，大幅折讓價推售油塘親海駅 II 的奇招收到成效，首輪銷售的認購登記昨日截止，共錄得約3.4萬票，締造新盤收票紀錄，以本周六(12日)發售的626伙計，超額認購53.3倍。業界相信，該盤首批開售單位勢可全數沽清。

大公報記者 林志光

一向緊跟市況走向定價賣樓的長實，今年初率先劈價推售屯門喜揚2期取得滿意銷情，有見過過去數月本港樓市反彈乏力，長實繼續秉持從不惜售、只求貨如輪轉的賣樓原則，於上周推售全新盤親海駅 II，其平均折實呎價只約1.5萬元，較同區新盤折讓逾一成半，並力爭居屋客票源。

開價折讓15% 成功搶居屋客

低價促銷奇招亦如其所願，帶起新一輪認購登記熱潮，自上周六正式接受認購登記以來，數字連日跳升，由首日約3000多票，至前日已躍升至2萬多票，昨日截止登記，票數更大幅推高至約3.4萬票，刷新26年前由青衣瀨景灣第1期所創3.04萬票的本港新盤首輪認購登記紀錄，亦超越新世界(00017)於2021年6月進行大圍柏傲莊 III 第3輪銷售時的3.05萬票，締造認購登記新紀錄，成為本港票王。

長實營業部首席經理郭子威表示，入票認購親海駅 II 的準買家中，約兩成是現居於資助房屋或原有意抽居居的人士，可見今次低價推盤策略

中，七成為來自東九龍及將軍澳。



長實營業部首席經理郭子威(中)表示，親海駅 II 入票客源

成功。客源以地區劃分，來自東九龍及將軍澳的佔約七成，其餘來自新界及港島區。

發展商籲每組限3人揀樓

由於認購人數眾多，加上開售當日以現場抽籤方式揀樓，屆時料同一時間內會逾5000人到場，為免售樓現場過於擠擁，容易發生意外，郭子威呼籲每組登記客連代理不能多於3人到場揀樓。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，由即日起至8月31日，首3名經該行購入親海駅 II 的三房單位的買家，每位可獲贈1.5萬元郵輪豪華假期禮券，總值約4.5萬元。

至於其他新盤方面，恒基地產(00012)於本周二首輪發售紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH共60伙，不足兩小時已沽出50伙，套現逾2.7億元，本周六再推售23伙。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指出，即日起首5名經該行購入該盤一房單位的買家，每位可獲傢俬現金券，總值8.88萬元。



▲親海駅 II 低價促銷見效，累積收票破本港紀錄。

親海駅 II 明日首輪銷售資料

開售單位	626伙
單位戶型	58個開放式、230個一房戶、228個兩房戶、110個三房戶
實用面積	210至723方呎
定價	353.6萬至1400.7萬元
折實價	290萬至1134.6萬元
折實呎價	13085至16544元
平均折實呎價	14868元



新盤首輪收票排名榜

樓盤	登記量(票)	發展商	開售時間
油塘親海駅 II	3.4萬	長實	2023年8月
青衣瀨景灣1期	3.04萬	長實、新地、華創	1997年6月
將軍澳東港城	2.71萬	新地	1997年1月
大圍柏傲莊 III	2.71萬	新世界、港鐵	2021年6月
火炭星凱·堤岸	2.51萬	中洲置業	2021年10月
大圍柏傲莊 I	2.27萬	新世界、港鐵	2020年10月
荃灣全·城滙	2.25萬	華懋	2017年8月

原水泥廠地皮 每呎成本僅1.1萬

話你知

長實(01113)油塘親海駅所涉的兩幅原水泥廠土地，是多年前共斥約2.86億元購入，再經過一輪規劃及換地程序後，終在2019年完成工業轉住宅用途的換地協議，並繳付22.1億元補地價，總地價成本約25億元。以該項目可建樓面約41.83萬方呎計，每呎樓面地價接近6000元。

考慮到長實在項目設計上料可額外獲得的豁免樓面，以及發展項目的建築成本等支出，粗略估算該盤的總發展成

本每呎約1萬至1.1萬元，以首輪銷售單位每呎折實均價近1.5萬元計，其回報也有約40%至50%。

親海駅1及2期均獲批預售樓花，預計將有4座於2025年落成，提供886伙。項目向東均是樓景，較近有水泥廠，為綜合發展區(4)，已經申請興建兩座21層高住宅。

油塘灣大變身 提供逾6000伙

項目西面不遠處是恒基地產(00012)等牽頭財團的油塘灣大型商

住發展項目，據已獲批的油塘灣綜合發展計劃，總地盤面積逾106.51萬方呎，擬建28幢商住大廈及3幢酒店，提供6236個住宅單位及889間酒店房。

近日香港製冰及冷藏有限公司經營的油塘水泥廠地皮，原擬興建一幢酒店，不過，地皮業主基於旅遊業前景不明，加上住宅需求量大下，獨自向城規會提出將該地興建一幢連兩層地庫共34層的住宅大廈，提供522個單位。若上述申請獲批，整個計劃的總住宅會增至6758伙，酒店房則減至733間。

希雲大廈買家撻訂 32億交易恐告吹

樓市變數

近月樓價下跌，不但發展商劈價賣樓，也影響財團收購地盤意欲。金朝陽(00878)去年8月以近32.09億元售出的銅鑼灣希雲大廈舊樓項目，最後遭買家撻訂收場。

金朝陽：買家未付進一步按金

金朝陽昨日發出通告公布，由於買方並無按雙方所定時間，即本月9日或之前，支付為數近3.21億元的進一步按金，亦即已違約。公司董事會正就因違約而應對買方及/或買方擔保人採取下一步行動，諮詢法律顧問意見，並正審視可用選項及追究辦法，以維護公司及股東整體利益，當中包括但不限於與買方及買方擔保人達成和解，或終止買賣協議及補充協議並採取行動尋求追索。

金朝陽去年8月出售銅鑼灣希雲大廈地盤，買方最終實益擁有人為徐意，原本以支付額外費用為代價，支付3.2億元按金限期由今年2月延至本周三(9日)，不過金朝陽指，買家並無支付進一步按金。

希雲大廈為港島區罕有大型舊樓地盤，金朝陽於2007年起着手收購，在去年中出售時已持近整體九成業權。以原本成交價近32.09億元計，首期按金近3.21億元，進一步按金原應在今年2月支付，及後雙方協議延後半年，買方要支付逾1120萬元作利息。惟買家最終未能在本月限期之前再付按金。

該廈地盤面積約1.32萬方呎，若以商業發展，地積比達15倍，可建樓面約19.8萬方呎，以上述作價計，每呎樓面地價約1.62萬元。

新盤低開衝擊 二手單日7蝕讓

業主捱打

油塘新盤低開，「炸屎」周邊二手屋苑，昨日市場新增至少7宗蝕讓成交，其中2宗位於東九龍，包括啟德龍譽有一房單位以688萬元沽出，不足4年賬面虧損近兩成。

龍譽賣688萬 四年貶值19%

消息指出，龍譽1A座低層E室，實用面積350方呎，作價688萬元，實用呎價19657元，原業主2019年10月以846.4萬元一手買入，現轉售賬面損失158.4萬元，近4年貶值18.7%。

東九龍指標屋苑藍田滙景花園本月首宗成交即「見血」。美聯物業高級客戶經理林小燕透露，成交單位為17座低

層G室，實用面積718方呎，三房套間隔，劈價約8%以1033萬元沽出，實用呎價14387元。原業主於2019年7月以1060萬元買入，賬面蝕27萬元。

與油塘鄰區的將軍澳日出康城亦損手頻仍，其中晉海3B座高層C室，實用



▲龍譽有一房單位以688萬元沽出，不足4年蝕近兩成。

面積491方呎，劈穿「8球」，以755萬元易手，實用呎價15377元，原業主2018年以944.2萬一手買入，單位5年跌價189.2萬元。若連同日損手167萬元賣出的三房單位，晉海本周已錄得兩宗蝕讓。

另一邊廂，屯門掃管笏帝御·金灣出現首宗賬面損手成交，消息指，該盤3座中低層12室，實用面積366方呎，獲買家以475萬元承接，實用呎價12978元。原業主3年前斥485.16萬一手買入，額外印花稅鬆綁即沽樓，單位輕微跌價10.16萬元或2.1%。

西半山豪宅雍景臺1座低層C室，實用面積1123方呎，以2200萬元易手，原業主5年賬面虧損180萬元。

港鐵：未來一年為4000伙招標



港鐵管理層言論重點

- 將投資逾千億元推展新鐵路項目
- 未來5年投放逾650億元進行鐵路資產更新及維修保養
- 預計未來12個月為約4000伙招標，料首先推東涌東站第一期項目
- 未來3年資本開支達747億元
- 近期本地乘客量已逐步回升至疫情前逾九成水平
- 淨負債權益比率為22.3%，屬健康水平，不需進行股本融資
- 小蠔灣項目第一期發展項目在今年初流標，港鐵積極進行技術研究及其他前期工程，冀迎合發展商，令招標條款更具吸引力

【大公報訊】隨着防疫限制取消、香港與內地通關，上半年港鐵(00066)本地鐵路客量，已恢復到疫前逾九成水平，但物業發展利潤卻大跌90.6%，令港鐵中期盈利減少11.7%至41.78億元，基本業務利潤跌56%至31.52億元，每股盈利0.67元，中期股

港鐵中期業績摘要

項目	金額(元)	按年變幅(%)
總收入	275.7億	+19.7
經常性業務利潤	24.2億	虧轉盈
基本業務利潤	31.5億	-55.7
物業發展利潤	7.3億	-90.6
股東應佔淨利潤	41.78億	-11.7
每股盈利	0.67	-11.8
中期股息	0.42	無變化

息維持42仙，可以股代息。對於小蠔灣項目流標後情況，管理層表示，未來12個月將密切留意市況，為約4000個單位招標，並預期首先推出東涌東站第一期項目，又強調小蠔灣項目仍是優先項目。

先推出東涌東站1期

港鐵物業及國際業務總監鄧智輝透露，小蠔灣項目自年初回收以來，正聆聽發展商意見，先處理鐵路相關的問題，並積極進行技術研究及其他前期工程，冀招標條款更具吸引力，才再次推出市場。他又說，會視乎建築及銷售進度，以及物業買家所選的付款方式，預期今年下半年為日出康城第11期的利潤繼續入賬。

在新鐵路基建上，行政總裁金澤培表示，東涌綫延綫的主體工程已於今年5月展開，其他項目包括：屯門南延綫、東鐵綫古洞站和東涌綫小蠔灣站亦計劃於今年內展開

建造工程。屯馬綫洪水橋站項目已於今年2月刊憲，北環綫項目亦預計於今年稍後時間刊憲，港鐵將會投資超過1000億元全力推展新鐵路項目。同時，港鐵將投放大量資源，推動鐵路智慧資產管理，未來5年將投放逾650億元用於新鐵路資產及保養維修。

因此，港鐵在2023至2025年的資本開支將達747億元，今年為188億元，明年及後年分別為288億及271億元。面對巨額資金投入，財務總監許亮華強調，集團淨負債權益比率為22.3%，仍處於健康水平，因此無需進行股本融資。

期內，香港車務營運的收入為93.42億元，按年升60.7%。未計利息、財務開支、稅項和計及每年非定額付款後的虧損(EBIT)為7.74億元，較2022年減少72.1%。業績改善，主要由於疫情後有所復甦，本地鐵路服務的乘客量上升，加上過境服務及高速鐵路(香港段)恢復運作。