

# 安保工程爆冷 16.27億奪東涌住宅地

## 每呎地價3052元貴去年初一倍 提供約990伙

### 看好前景

當市場預計上周五(15日)截標的東涌臨海住宅地料成中大型發展商囊中物之際，建築商安保工程(01627)卻突擊成功，以略高於市場估值上限的16.27億元，逼退一眾熱門發展商奪得該地皮。業界估計其總投資超過40億元，將來可提供約990伙，建成單位的呎價達1.6萬元。

大公報記者 林志光

東涌第106A區土地是特區政府在本財政年度首幅招標出售的私人住宅土地，於上周五截標時共收到6份標書，當中5份俱來自本港實力雄厚的發展商如新地(00016)、中海外(00688)、信置(00083)財團等。因新地去年初已投得毗鄰地皮，市場一般估計新地有機會再下一城，以增兩地發展的協同效應。不過，地政總署昨日公布，該幅土地批出予出價最高的極好有限公司。資料顯示，於2024年中招標出售柴灣樂建居(私人興建資助出售房屋)地皮時，政府僅收到由極好有限公司遞交的標書，其母公司為安保工程。

### 鄰地去年2月賣出 呎價僅1501元

市場早前對此地的估值約9.6億至16億元之間，現成交價達16.27億元，略高估值上限約1.7%。以地皮可建樓面逾53.31萬方呎計，每呎樓面地價約3051元。新地去年2月投得的毗鄰106B區地皮，每呎樓面地價只約1501元，換言之，東涌土地在只相隔約15個月，地價便已翻倍。該地料可建約990個住宅單位。

私人住宅樓市自去年第二季轉勢回升後，發展商投地意欲也與日俱增，連今次地皮在內，特區政府售出的6幅住宅用地，5幅高於市場估值上

限，其中信置投得的屯門海珠路地皮，更高近40%。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，中標者今次出價相當進取，相信是其本身是建築商，較易控制建築成本，加上現時停車場毋須建於地庫也可獲豁免計算樓面，令建築成本大減。他估計項目落成後的單位呎價要達到1.6萬元，發展商才有合理利潤。

### 業界：發展商出價展示信心

美聯測量師行董事林子彬表示，樓市暢旺，一手盤銷售成績理想，供應被快速消化，發展商吸納土地儲備的意欲也明顯增強。今次中標發展商的出價，反映市場對後市具有信心。他估計項目單位呎價約達1.5萬元，較現時同區二手市場高約20%。

中原測量師行執行董事張競達表示，該臨海地皮雖暫時交通配套尚未完善，但擁無遮擋景觀，對發展商極為吸引，相信將來會建2至3房中大型單位為主。

萊坊執行董事及大中華區估價及諮詢部主管方耀明表示，今年發展商及投資者均對住宅樓市前景較樂觀，也會帶動地價上升。中標者之前也曾入標去年的東涌用地，反映其對東涌的發展潛力有信心。



地點	東涌106A區
地段	東涌市地段54號
用途	住宅(乙類)
地盤面積(方呎)	152332
地積比率(倍)	3.5
可建樓面(方呎)	533162
成交價(億元)	16.27
樓面地價(元/方呎)	3052
入標者	新地、嘉華、中海外、建源地產、安保工程、信置夥嘉里(共6家)
買家	安保工程

## 二手千萬成交增75% 創五年新高

【大公報訊】經濟好轉，樓價上升，加上換樓需求增加，刺激1000萬元住宅交投轉旺。據中原統計，今年首4個月十大屋苑樓價1000萬元或以上的買賣登記達129宗，較去年同期71宗急升82%，創3年同期新高。至於整體二手市場，今年首4個月千萬成交達2793宗，按年升75%，為2021年同期錄得3740宗後的新高。

十大屋苑今年首4個月全數錄得千萬級成交，反觀去年同期則多達一半屋苑吞蛋。其中太古城最突出，今年誕下63宗千萬成交，按年升65%，穩居榜首，反映屋苑保值力強，引領中產換樓潮；同區康怡花園內錄得10宗千萬成交，按年升4倍；至於鴨脷洲海怡半島及黃埔花園，則分別錄得26宗及13宗。

沉寂已久的屋苑亦成功破冰，以細價樓主導的天水圍嘉湖山莊今年亦錄千萬元交易，為麗湖居7座頂層複式戶，實用面積1462方呎，2月以1255萬元易手，為屋苑相隔約1年半後首宗；觀塘麗港城自2024年5月後便與千萬成

交絕跡，今年亦打破悶局。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，昔日金管局對千萬以上物業按揭規管極嚴謹，成數僅限五成，受惠特區政府逐步放寬按揭，2024年更將所有住宅按揭成數統一上調至七成，大幅降低入市門檻，令中產家庭亦能以較低首期升級至大單位，換樓鏈因此被啟動。他預計，今年二手住宅樓價1000萬元或以上成交可望達7000宗，創5年新高。

### 黃埔3房樓價呎價雙破頂

踏入5月份，樓市進一步升溫，代理透露，黃埔花園9期8座低層E室3房戶，實用面積860方呎，以1598萬易手，實用呎價18581元，無論樓價或呎價均創屋苑2022年5月後的4年新高。同區半島豪庭2座極高層L室3房戶，實用面積1043方呎，成交價2200萬元，創屋苑近3年樓價新高。

啟盛物業分行經理姚仲良表示，何文田皓畋2座低層F室2房戶，實用面積595方呎，以930萬元成交，實用

呎價15630元，原業主2016年9月以約1041萬元購入，持貨9年賬面蝕111萬元。

此外，有亞洲樓王之稱的山頂MOUNT NICHOLSON早前錄得2伙大宅以9億元易手後，有業主即趁機放盤，戴德梁行表示，獲委託出售嘉歌信山道8號MOUNT NICHOLSON的3樓A及B室相連巨宅，總實用面積約8850方呎。資料顯示，業主於2017年3月以合共5.68億元一手購入兩伙。市場透露，業主是馬主李晉庭，現以意向價約6.64億元放盤，意向呎價約7.5萬元，較9年前高出9600萬元或17%。



▲紅磡黃埔花園有3房單位以1598萬元沽出，創屋苑4年新高價。

## 安保工程曾多次競投政府地

【大公報訊】安保工程(01627)成立於1976年，於2017年由母公司盈信控股分拆上市，其主要業務為提供廣泛的建築服務，包括樓宇建造、維修、保養、改建及加建、建築物的翻新、設計及建築，以及裝修工程。主要客戶為政府、房委會、房協、醫管局等公私營機構提供樓宇建造、翻新裝修及預製組裝等建築服務。其工程項目包括住宅、物流中心、政府設施等多項

公、私營項目。

至於其子公司盈信控股，於2000年上市，於2020年獲股東通過私有化方案，其主要業務為物業投資發展，所發展項目包括薄扶林道Pokfulam Peak、山頂盧吉道28號、何文田巴芬道Belfran Peak、灣仔活道1號等。據了解，盈信自去年樓市復甦開始，已多次入標競投九龍灣、沙田及屯門等政府土地，惜皆未能中標。今次可算是該集團終得償所願。

## 配套改善 將軍澳租賃成交增3%

【大公報訊】將軍澳區內配套日漸成熟，加上近年不少屋苑入伙，吸引外區租客積極進駐，今年首5個月將軍澳區暫錄1875宗租賃成交，按年升約3%，業界料暑假租賃進一步轉活，料7月份挑戰850宗新高水平。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，據美聯物業分行統計，今年首5個月(截至5月15日)將軍澳暫錄1454宗二手買賣，較去年首5個月約910宗，大幅增加59.8%。租賃成交方面，今年首5個月暫錄

1875宗，較去年首5個月錄1824宗微增2.8%。

劉卓豪表示，將軍澳租賃在暑期表現向來活躍，預計今年暑假旺季，區內7月租賃成交量有機會挑戰單月逾850宗水平，超越去年7月錄得的逾740宗，創下新高。再者，6號幹線預計於今年年底全線通車，將軍澳及日出康城往返各區更見便捷，將進一步提升區內物業價值及需求，預期未來區內成交量及租賃將持續上升。

## 天宇海3房1088萬沽 持貨5個月賺17%

【大公報訊】樓價升幅擴大，買家入市步伐加快，馬鞍山天宇海有3房海景單位放盤僅1天，即以1088萬元零議價沽出，短短5個月炒賣160萬元。美聯物業區域經理李文彪表示，天宇海3B座高層A室3房單位，實用面積763方呎，享海景，業主開價1088萬元，放盤僅1日，即獲買家零議價承接，實用呎價14260元。原業主於2025年12月以928萬元購入上述物業，持貨僅5個月，經翻新後再出售，賬面獲利160萬元，單位期內炒賣17.2%。

東涌亦錄短線獲利，利嘉閣地產高級聯席董事劉景駿透露，海堤灣畔2座低層F室2房單位，連租約，實用面積

508方呎，獲投資者以580萬元連租約購入，實用呎價11417元，以該單位現時租金水平計算，新買家享約3厘回報。據悉，原業主去年9月以533萬元買入單位，持貨僅約8個月，賬面獲利47萬元，物業升值8.8%。



▲天宇海有3房海景單位放盤僅1天，即以1088萬元零議價沽出。

與此同時，二手頻現高價成交，中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗本月暫錄104宗成交，其中翹翠峰2座高層E室套3房單位，實用面積822方呎，上車客以850萬元購入，實用呎價10341元，創屋苑同面積單位近3年新高價。

### YOHO Town 2房680萬易手

美聯物業助理區域經理張國成表示，元朗YOHO Town第5座高層D室，實用面積433方呎，成交價680萬元，為屋苑同類2房單位近3年新高價，實用呎價15704元，原業主2024年4月以580萬入市，賬面賺100萬元，逾2年升值17.2%。

## 華第洋房9900萬售出 呎價七個月漲一成

【大公報訊】一手新盤持續活躍，大碼豪宅承接力不俗。資本策略(00497)旗下粉嶺華第，最新以9900萬元售出粉錦公路333號A號洋房，呎價14335元，較去年10月售出的鄰屋，呎價高近10%。



前僅餘2伙待售。獨立洋房需求殷切，華第目前僅餘2伙待售。

上述售出的A號屋，實用面積6906方呎，4房4套設計，花園4451方呎、平台1152方呎，按成交價計，呎價14335元，買家採用成交期60日。比較毗鄰去年10月以1.22億元售出的粉錦公路333號B號洋房，實用面積6940方呎，呎價13066元，相隔7個月，最新呎價貴近10%。

據該盤成交紀錄冊顯示，發展商曾於2022年2月將A號屋以2.02億元售予關連人士，料是將該屋注入附屬子公司，是次成交料屬公司轉讓(賣殼)。

該公司執行董事何樂輝指，華第僅設6伙，是次售出獨立洋房A，反映大碼豪宅市場活躍，市場對獨立洋房需求殷切，項目現時僅餘2座獨立洋房可售。

中信泰富旗下大坑道豪宅峻譽、渣甸山，近

日銷情轉熾，過去三周共沽7伙，套現達6.13億元。新近再售出第1座3樓A單位，實用面積1679方呎，連兩個車位賣8120萬元，4房2套間隔，配備私人升降機大堂，呎價約48362元。

百利保集團(00617)及富豪國際(00078)合資的沙田富豪·山峯，售出第7座地下A花園特色戶，4房2套間隔，成交價4560萬元，實用面積1575方呎，呎價28952元，成交日期為120日。買家可享一個車位認購權。

### 首岸昨賣出22伙 套現1.9億

恒地(00012)旗下紅磡首岸第3期，昨日全新一輪銷售58伙。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，昨日沽出22伙，套現約1.9億元，該期數累售213伙套現逾20億

元。首岸系列連沽551伙，佔可發售單位逾92%，套現近47億元。另同系馬頭角壹沐2期加推6號樓單涉50伙，實用面積265至512方呎，折實542.88萬至1199.7萬元，折實呎價20180至27186元。落實周六(23日)推出其中35伙發售。

此外，新地(00016)荃灣形禧落實全新銷售安排，鐵定周六(23日)進行第三輪銷售，當日共推出97伙，包括4號樓單的87伙及10伙招標。價單部分會分A及B組揀樓，兩組各撥出15伙及72伙供選購，入場單位為5樓F室，折實634.78萬元，折實呎價17353元。今日(20日)截票，周五(22日)抽籤。招標部分清一色為實用面積594方呎的3房1套單位，招標期由本月23至26日。