



長實波老道殺訂 21億史上最大

星資去年9月208億買入 趙國雄：甚為可惜

面對市場不斷變化及加息等不利因素，長實(1113)於去年9月底以207.66億元沽出已屆現樓的半山波老道21 BORRETT ROAD 餘下總數152伙住宅以及242個停車位和31個電單車停車位予主攻家族辦公室業務的新加坡華瑞資本，成交原原本長達兩年半至2025年3月，不過事隔約十個月交易最終告吹，長實沒收買方已支付的20.76億元訂金，料成史上最大殺訂，金額之鉅，足夠買218伙太古廣場兩房單位(最新成交價約950萬元)。長江實業執行董事趙國雄表示，未能達成協議甚為可惜，集團將按市況重新作出銷售安排。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



21 BORRETT ROAD 殺訂資料

總成交額 207.66億元		
成交單位	數目	作價
住宅	152伙 (實用面積32.79萬方呎)	每方呎約6.2萬元
停車位	242個	每個500萬元
電單車位	31個	每個30萬元

長實昨日宣佈，買方並無遵照買賣協議條款支付金額10.38億元的第一筆部分付款及其應計利息。儘管雙方已嘗試按不損害權益基礎通過討論解決違約問題，惟未能達成解決方案。因此，賣方在昨日已根據買賣協議向買方發出終止通知致使買賣協議被即時終止，並沒收買方已支付的20.76億元訂金。因此，買賣協議項下擬進行的出售事項及可能提供的買方貸款將不會進行。董事會認為，終止買賣協議將不會對該公司的業務及財務狀況，以及其股東的整體利益造成任何重大不利影響。

長實：將按市況重新銷售

趙國雄表示，21 BORRETT ROAD 豪宅項目位於香港最尊貴之山頂地段，乃一項稀珍的優質資產。在簽訂買賣合約後，由於市場不斷變化及利率變動，儘管雙方已嘗試在不損害權益的基礎上討論，研究不同方案解決問題，惟最終

未能達成協議，集團只好執行相關合約條款，甚為可惜。集團將按市況重新作出銷售安排。

住宅作價相當每呎6.2萬

去年9月底，長實以207.66億元將21 BORRETT ROAD 餘下單位及車位售予華瑞資本，後者透過英屬處女群島註冊公司 ORIC-Borrett Limited 購入，按照未售出住宅面積約32.79萬方呎計，作價相當於每方呎6.2萬元，比該盤之前已售出單位最低成交呎價6.9萬元還要低11%，而車位每個500萬元，電單車位則每個30萬元。當時，長實預期從出售事項獲得約63億元收益。長實地產發展公司亦獲委任為該物業銷售及管理的代理，任期於交易完成日屆滿。

據一手住宅成交紀錄顯示，該盤自去年9月底以來只售出5伙住宅及8個車位，總成交額約7.479億元，成交呎價61,745元至67,549元。

賣方承諾提供逾百億貸款

去年9月底通告亦指出，買方已於買賣協議當日向賣方支付一筆20.76億元訂金(相等於成交價10%)；買方須於買賣協議日期後每6個月向賣方支付共5筆部分付款，合共相等於成交價40%，首兩筆每次為10.38億元，最後三筆每次為20.76億元；及須於交易完成時支付餘額。

與此同時，應買方事前請求，長實須在交易完成時向買方提供本金額不多於(I)103.83億元、(II)未獲任何有關發放金額結算的交易完成付款的金額，以及(III)按揭物業的該價值的70%(以三者之最低者為準)的買方貸款，作為交易完成時買方應付予賣方的交易完成付款或其任何部分之融資，並由交易完成日起計2年到期。買方貸款應計利息須根據滙豐最優惠利率減2.25%年率計算，並須於每月支付一次。

買入後即拆售 152伙僅售出5伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)今次世紀捷訂買家華瑞資本為聯合家族辦公室，曾在香港成立辦公室，自2017年遷往新加坡，投資項目包括物業及其他。該行去年8月在香港中環設立據點，並取得證監會的1、4、9號金融牌照(亦即證券交易、就證券提供建議及提供資產管理)。據長實執行董事趙國雄去年10月表示，長實自2021年12月底開始與華瑞洽談波老道項目，該筆交易的磋商歷時長達9個多月，其間豪宅樓價走勢平穩。交易涉資207.66億元，涉及152伙單位、242個車位及31個電單車車位。

華瑞訂價單 交由長實責權

華瑞資本在過去幾年增長迅速，去年9月底旗下基金向長實購入波老道21號項目，是華瑞回流香港後的首項投資。公司當時指出，項目成交原原本長達兩年半，最快



◆長實趙國雄(左)去年曾表示，這筆與華瑞資本的交易磋商歷時長達9個多月。資料圖片

要至2025年3月成交。在成交期之內，華瑞得到長實支持，會繼續邀請長實管理該項目，而公司亦會繼續聆聽長實方面的專業意見，並與投資者研究，以擴大項目的經濟利益。項目將由華瑞訂立價單，而長實則協助銷售，長實不會在每宗單位成交抽佣。惟據一手住宅成交紀錄顯示，該盤自去年9月底以來只售出5伙住宅及8個車位，總成交額約7.479億元，成交呎價61,745元至67,549元。

泛海滙都I 超額登記近10倍

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)金管局放寬3,000萬元以下自住物業按揭成數及降低按揭費後，新盤收票反應理想。作為下半年「北都會區」頭炮新盤，泛海國際旗下洪水橋滙都I昨晚截票，累收近2,000票，以明天首輪銷售188伙計，超額登記近10倍。

明天開售188伙 440萬起

滙都I共有623伙，將於明天開售首輪188伙，面積287至498方呎，涵蓋一房至三房，扣除最高折扣14%，折實價440.92萬元至714.4萬元，折實呎價12,688元至15,773元。

近年政府大力推動「北都區」以促進香港融入粵港澳大灣區發展，洪水橋將發展成核心商務區，並提供逾2,200萬方呎商業樓面。此外，港鐵屯馬線計劃增設的洪水橋站預計明年動工建造，2030年竣工，該站更成為「港深西部鐵路」起點，連接前海，進一步提升洪水橋成為新界北的核心商務區，加上「北都區」預期將創造15萬個創科職位，利好專才進駐，區內亦已有大型商場民生配套，有利帶動區內住屋需求。現時自行駕車由洪水橋至尖沙咀、中環金融區約需25至30分鐘，即使坐輕鐵或巴士都只需45分鐘，已可實現一小時生活圈，專才要從洪水橋北上或南下皆十分快捷方便。

經歷四分之一個世紀併購收地、補地價及籌備發展的洪水橋洪安里1號滙都正好受惠「北都區」發展配套，項目鄰近輕鐵站及計劃明年興建的港鐵屯馬線洪水橋站，附近亦有大型商場。滙都由5座12層高的大廈組成，提供1,025伙，屬洪水橋近年最大型新盤，涵蓋一至三房，兩房戶佔比達70%。其中，滙都I佔623伙。該盤亦與時並進，配備5G網絡，單位設有特大三合一露台，配以落地玻璃趟門，大門配備Samsung智能電子鎖，客飯廳及睡房均配備有USB充電插座，浴室採用明廁設計，配備化妝鏡及浴缸擋水板，一房戶浴室淋浴間更設置方便座位。

代理看好「北都區」概念

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，政府近年銳意發展新界西北區域，推出洪水橋/厦村新發展區規劃，以及「北都區」概念等，期望將洪水橋一帶打造為新界北核心商務區；而為配合相關規劃，政府大力推動交通基建，包括於現有屯馬線增設洪水橋站，繼續推進連接洪水橋及內地創科重地前海的港深西部鐵路等，帶旺區內住屋自住以至投資收租需求。他又指，滙都首張價單以吸引價錢推出市場，加上以中小型單位為主，相信可吸引不少用家及長線投資者青睞，投資客比例約達四成，預計日後呎租可達30至33元，回報達3厘。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑亦表示，滙都屬剛需盤，且享鐵路優勢，首批平均呎價低附近一手約一成，加上鄰近一手缺乏一房單位選擇，預計新界客源佔八成，兩成為投資客。



◆滙都I經改動裝修示範單位。記者 梁悅琴攝



◆滙都I一房浴室。記者 梁悅琴攝



洪水橋滙都I首輪銷售資料

推售單位	188伙
面積	287至498平方呎
戶型	一至三房戶
最高折扣	14%
折實價	440.92萬至714.4萬元
折實呎價	12,688元至15,773元

受惠「北都區」 洪水橋租金回報理想

香港文匯報訊(記者 黎梓田)洪水橋作為「北都會區」重點發展地點之一，同區新盤低開吸引市場目光，周邊二手屋苑造價受壓，但也刺激交投升溫，新晉指標屋苑尚築錄得開放式單位業主減價後以298萬元易手，呎造12,735元。另外，豫豐花園亦有2房業主減價吸引成交，獲買家以433萬元承接，呎價約11,961元。該區一直不乏年輕及家庭租客，根據代理資料，周邊主要屋苑租金回報介乎2.4%至3.28%，大部分屋苑租金回報率更高於全港平均的2.56%。

尚築開放式沽出賺12萬

中原地產陳逸承表示，洪水橋尚築高層6室，面積234方呎，屬開放式間隔。原業主一手買入後一直作收租用途，最近見市況轉好，趁機沽貨，開價350萬元，日前調低至320萬元，最終成交價跌穿300萬元，以298萬元沽出，折合呎價12,735元。陳逸承表示，買家為外區上車客，鍾情屋苑環境清靜，加上樓價細，可受惠印花稅措施，故快速承接。原業主則於2015年中以285.55萬元一手購入單位，持貨8年，未計多年來租金收入，賬面獲利12.45萬元，升值約4.4%。

有物業業主擴闊議價空間促成交投，美聯物業顧耀彬表示，新近錄得屯門豫豐花園高層兩房戶以433萬元

沽出，單位為5座高層A室，面積362方呎。據悉，單位早前以450萬元放售，及後業主願意減價止賺離場，獲買家以433萬元承接，累減17萬元，呎價約11,961元。原業主於2006年11月以134.4萬元購入單位，賬面升值約298.6萬元或逾2倍。

豫豐花園回報達3.28%

租賃方面，根據中原地產資料，全港屋苑租金回報率最新報2.56%，然而洪水橋周邊主要屋苑租金錄得介乎約2.4%至3.28%，平均租金回報率最高屋苑為豫豐花園(約3.28%)；除龍門(約2.4%)外，其他屋苑錄得租金回報率介乎2.58%至3.15%，高於全港屋苑租金回報率。

祥益地產盤嘉茵表示，日前錄得一宗屯門豫豐花園3座中層C室租約成交個案，面積396方呎，兩房間隔。由於業主減租500元，區內客遂以9,500元承租，呎租24元。如以同類型單位銀行估價約450萬元作計算，該單位租金回報率達2.5厘。

祥益地產古文彬表示，屯門兆康苑亦錄得租務成交個案，租客為嶺大內地生。單位為T座中層6室，面積431方呎，獲嶺大內地生以月租1.05萬元，並預繳一年租金共涉資12.6萬元承租單位，呎租24.4元。若以同類型單位現時的銀行估價約411萬元(自由市場價)作計算，租金回報率達3.1厘。

周邊屋苑呎價、呎租及租金回報比較

屋苑	平均呎價(元)	平均呎租(元)	租金回報
豫豐花園	9,848	26.9	3.28%
疊茵庭	12,414	32.6	3.15%
大興花園	11,175	25.2	2.71%
兆康苑	9,903	23.6	2.86%
御半山	15,296	37.4	2.93%
龍門	16,481	33	2.40%
卓爾居	12,952	28.7	2.66%
嘉湖山莊	9,621	20.7	2.58%

資料來源：祥益地產

製表：記者 黎梓田