

# 新地奪東涌限呎地

## 成交價逾37億符合預期 落成後料每呎售六千元

■新地以37.7億元奪得東涌限呎地。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)為增加中小型單位供應，政府本財年推出5幅限呎地，其中最大的東涌「限呎地」最終由新地以37.7億元奪得，樓面地價2,704元，屬預期中間價，仍比去年5月南豐以樓面地價2,378元投得貼鄰55B區住宅地高出14%，市場料落成後每呎可售5,000至6,000元。連同另一幅由高銀金融牽頭財團以34.32億元投得的九龍灣商業地皮，兩地合共為庫房進帳72.02億元。



東涌第55A區為港府至今推出的最大型「限呎地」，地皮面積達27.34萬平方呎，上周五截標時共獲5財團入標。地政總署昨公布，新地以37.7億元投得地皮。以可建樓面139.45萬平方呎計算，樓面地價約2,704元。地皮限制須興建不少於2,020伙，其中1,650個實用面積在35至45平米，及370個實用面積在45至60平米。新地發言人表示，地皮位置理想，擁海景，且具優厚的發展潛力，但未有進一步透露具體投資金額及發展細則。

### 較毗鄰地皮每呎高14%

韋堅信測量師行董事林晉超表示，東涌地皮鄰近公屋發展，限呎、位置偏遠等因素均令地皮吸引力下降，早前市場預期地皮的樓面地價介乎2,389至3,356

元，今次以中間價成交，成交價已屬合理，相信發展商入標時已計算各種因素。他預期，地盤未來推出時，每呎售價將達5,000至6,000元之間，視乎通脹及屆時市況或再調整。

提到毗鄰的55B區，去年南豐投得地皮的樓面地價為2,378元，中原測量師行執行董事張競達表示，今番地皮每呎地價僅多出約14%，升幅落後期內二手樓價升勢，反映發展商對該幅地皮取態較為審慎。

資料顯示，是次南豐與信置亦合組財團競逐55A區，以便與55B區作整合發展，惟最終未能投得地皮，令兩地盤失去共同發展的好處。不過，林晉超認為，由於南豐的55B區當時以市場下限價投得，並且跟舊例發水，若發展較大面積的單位，與55A區作明顯區分，其價值不致大幅下降。

### 九龍灣商業地34億成交

另一幅九龍灣啟祥道與宏光道商業地皮，上周五亦接5份標書，昨日公布由從事金融投資業務的高銀金融與Goal Eagle Limited所合組的公司投得，成交價約34.32億元。資料顯示，九龍灣商業地佔地約7.1萬平方呎，地積比率12倍，可建樓面85.25萬平方呎，樓面地價約4,026元，接近市場預期上限。高銀金融佔合營公司60%股權，並相信集團進入香港物業發展可以為股東爭取最大的投資回報。

張競達表示，九龍灣商業地皮成交價合理，因區內商業發展較為成熟，故每呎樓面地價高於早前批出的觀塘商用地，屬預期之內。業內人士指，雖然地皮並非臨海，但未來九龍灣區受惠基建發展，前景備受看好。林晉超再指，九龍灣地皮將刺激之後推出的商業地盤，對今日截標的紅磡灣商業地皮反應樂觀。



■九龍灣啟祥道及宏光道交界商業地皮由高銀以34.3億元中標。

### 東涌及九龍灣兩幅地皮資料

地皮位置	東涌第55A區	啟祥道和宏光道交界
用途	住宅	商業
地皮面積	273,406平方呎	71,042平方呎
可建總樓面	1,394,549平方呎	852,509平方呎
入標財團	5份	5份
中標財團	新地	高銀金融等財團
標價	37.7億元	34.3億元
樓面地價	2,703元/呎	4,026元/呎

### 紅磡灣商業地今截標

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上月被發展商以21.39億元勾出進行招標的紅磡灣填海區商業地皮，將於今日中午截標，市場估計，此地皮擁有維港海景，料會吸引發展商爭相競投，成交價介乎32.4億至33.71億元，一直拓展紅磡版圖的長實集團視為黑馬，新地、信置、南豐亦會加入戰團。

該地皮坐落於紅磡道與建灣街交界，地皮面積147,499平方呎，指定作非工業(不包括住宅、倉庫、酒店及加油站)用途，地積比率4倍，最高可建樓面面積589,996平方呎，建築物高限為75米，地盤最高覆蓋率為60%，城市規劃為綜合發展區。

### 料估值最高可達33.71億元

韋堅信測量師行估價部董事林晉超認為，該幅用地擁有維港海景，可作優質商業及寫字樓發展項目。由於地盤位於長實集團於去年8月投得近愛景街的住宅地盤的南面，現在附設行人天橋的連接，因此相信，長實入標價將反映其獨特的協同效應，而且成功投得該地的機會很高。他估計，該幅用地的市價為33.71億元，即每方呎樓面地價5,714元，入標反應亦會相當熱烈。

中原測量師行執行董事張競達表示，近期數幅推出招標的商業用地均引來發展商熱烈青睞，此幅紅磡灣商業用地屬發展商主動勾出，預計競投情況將會激烈，成交價料達32.4億元，每方呎樓面地價約5,500元，較底價高出51.5%。

### 今日截標紅磡灣地皮資料

地皮位置	紅磡紅磡道和建灣街交界
用途	非工業(不包括住宅、貨倉、酒店及加油站)
地皮面積	147,499平方呎
可建總樓面	589,996平方呎
估值	韋堅信 33.71億元(5,714元/呎) 中原 32.4億元(5,500元/呎)

## 長江基建二零一一年度中期業績

### 業績摘要

港元	二零一一年上半年	二零一零年上半年	變幅
股東應佔溢利	39.83億	20.29億	+96%
每股溢利	1.77	0.90	+96%
每股中期股息	0.365	0.33	+11%

- 未經審核股東應佔溢利為港幣三十九億八千三百萬元，較去年同期上升近一倍
- 每股溢利為港幣一元七角七分，上升百分之九十六
- 中期股息每股港幣三角六分五，上升百分之十一，貫徹長江基建上市十五年來全年股息增長之趨勢

受惠於在二零一零年收購UK Power Networks，長江基建集團有限公司(「長江基建」或「集團」)在二零一一年上半年度表現優秀。該項重大收購顯著強化長江基建的環球投資組合及溢利基礎。同時，集團既有投資組合整體上亦錄得良好業績及內部增長。

憑藉雄厚的資本實力及豐富的收購經驗，集團將延續一貫的收購動力，尋求更多新投資機遇。

本文所載資料並不構成受監管之業績公告。有關業績公告全文已上載於長江基建之網站 www.cki.com.hk 及香港交易及結算所有限公司之網站 www.hkexnews.hk。



Cheung Kong Infrastructure Holdings Limited

長江基建集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1038)