

五礦奪油塘地 地價貴過啟德

40億貴四成中標 每呎高達7068元

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中資機構近年大舉來港買地，每每創出超高價成交。地政總署昨日公佈，油塘崇信街與仁宇圍交界住宅地由「黑馬」五礦地產以逾40億元中標，每呎樓面地價高達7,068元，市場一片嘩然，皆因足足高市場預期上限41%，相比兩年前同區住宅地價同樣高出40%，更打破整個東九龍區官地呎價新高。發展商昨日表示，總投資約70億元，興建792個單位。

油塘住宅地小檔案	
位置	油塘崇信街與仁宇圍交界
地盤面積	113,345方呎
地積比率	約5倍
可建樓面	566,725方呎
單位數量	792伙
中標財團	五礦地產
成交地價	40.056億元
每呎樓面地價	7,068元
特別條款	樓面包括由買方負責興建的公眾停車場
製表：記者 顏倫樂	

油塘崇信街與仁宇圍交界住宅地屬近年少見的臨海市區地皮，上周五截標吸引多達13個財團入標，不少財團更加合資競投，人人志在必得。惟地皮殺出「程咬金」，由較少於香港官地市場「露面」的內房企五礦地產中標，而麗新、恒地、會德豐等多間在

區內有發展經驗的地產商都「敗北」。此前市場對於地皮的最高估值為每呎5,000元，但最終地皮每呎樓面地價高達7,068元，高上限達41.4%。翻查資料，該區對上一幅地皮為2014年底批出的鯉魚門徑限量地，當時九建以15.82億元買入，每呎樓面地價才5,040元，意味該區地皮兩年內上升40%，地皮同時創出整個東九龍區官地呎價新高。

東九官地新高 兩年貴40%

五礦地產企業融資及投資者關係總經理司徒偉鴻表示，今次為公司首次投得香港官地項目，認為地皮具發展規模，位處臨海地段，初步計劃興建4幢23層至29層高住宅，將發展中高檔次項目，提供792伙，七成半為2房至3房，預計總投資額逾70億元，約2020年會落成。又指，公司去年曾遞交市建局土瓜灣北帝街項目意向書，官地亦曾競投西貢對面海地皮，但都未有進展，今次油塘地是「做足功課」入標，終於成功買入項目。

投資逾70億建中高檔住宅

賣地條款規定發展商需於項目發展樓面

內提供一個公眾停車場，附近海濱長廊亦將由發展商負責興建。司徒偉鴻表示，相關因素已計算入出價內，未來擬提供170個公眾車位及110個私家車位。

須負責建停車場起長廊

五礦地產一向於內地發展，五礦地產副主席兼董事總經理何劍波表示，與公司熟悉的內地市場相比，香港市場的土地價格與房屋售價的比例仍處於較合理的水平，住宅市場長期供不應求，抗風險能力較高，對香港發展前景持續保持高度信心，因此自去年起已密切關注香港本土市場。

他又指，是次成功投得地皮乃五礦地產實現海外戰略部署的第一步。而且油塘區目前正逐漸由工廠區重新定位為住宅新區，通過今次中標，公司可搶佔市場先機，有信心通過項目樹立五礦地產在香港住宅市場高品質開發商的形象。

五礦地產為香港上市公司，是內地五礦集團附屬公司。據公司網頁顯示，五礦地產現時的開發業務以住宅為主，公司在香港擁有位於尖沙咀的中國五礦大廈及位於中環的LKF29兩棟寫字樓和商業物業。



■中資五礦地產擊倒長實、會德豐地產及信置等本地發展商奪得油塘住宅地(紅色箭嘴)。

記者顏倫樂 攝

同珍違規賣樓判罰72萬



■裁判官認為，深水埗富雅閣案情比油塘Ocean One案件嚴重。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）同珍集團子公司首聯有限公司涉嫌違規推售深水埗單幢樓富雅閣，遭一手住宅物業銷售監管局檢控。案件昨早於觀塘裁判法院裁決，首聯被裁定19項票控全部罪名成立，共罰款72萬元，當中15張傳票各被罰4萬元，另4張傳票各被罰3萬元。被告的辯方律師於庭上指，將於4星期內呈交罰款。

19項票控全部罪名成立

辯方律師於判刑前求情指，案件中沒有人被欺騙或誤導，亦沒有買家有損失，又指早前7月19日麗新的油塘Ocean One同類案件涉及新樓，樓宇價值遠比是次涉案、樓齡超過廿年的富雅閣為高，希望判刑比其為輕。Ocean One發售時，賣方涉發佈誤導

性資料的廣告，廣告和售樓說明書上的字體不合規格等，被控19項違反一手住宅物業銷售條例控罪，最終被罰款20萬。

不過，裁判官認為，被告要處理該項目的單位租務情況並不困難，而且一手條例並不複雜，而判刑時已考慮辯方求情及沒有買家被誤導的因素。他又認為，今次案情比上述麗新同類案件嚴重，因其涉及售樓說明書的問題，但今次案件是連售樓說明書及銷售資料都沒有，更直指如果有人因此被誤導的話，罰款一定不止此金額。

銷監局歡迎是次法庭裁決。當局表示，會繼續致力施行一手住宅物業銷售條例以及對涉嫌違例者進行調查，提高銷售的透明度及公平性、加強對消費者的保障，以及為賣方提供公平的競爭環境。

豐連收票超額5倍



■南豐地產部總經理鍾志霖（左三）表示，該盤已錄逾1.8萬人次參觀示範單位。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）屯門豐連持續受捧，南豐地產部總經理鍾志霖昨表示，該盤截至昨日下午2時已錄逾2,300票，以本周六開售370伙計，超額認購逾5.2倍，今日將截止接受認購。

他指，該盤暫錄收票中，超過一半為年齡34歲以內年輕人，超過一半希望選購兩房戶。而該盤已錄逾1.8萬人次參觀示範單位。

南豐：年輕人佔逾半

南豐發展地產部副總經理鍾彩玲表示，豐連特意伙拍多間家居服務供應商引入貼心家居服務，包括用戶透過Lazy手機程式，與註冊的家務助理進行配對，獲得7折至9折優惠。另外，又可以透過CallFixie手機程式或網站尋找家居清潔、洗衣、電腦維修及木工等家居保養服務，每次惠顧滿500港元，可獲贈100元優惠券。

另一方面，永泰地產銷售總監顏景鳳表示，紅磡何文田山畔昨以招標形式售出第2座26樓C室，面積1,243方呎，成交價

3,285.1萬元，呎價26,429元。據悉，買家為現居於何文田的商人，計劃作自住用。

峻巒臻緻齊齊加價

至於新地旗下元朗峻巒發展項目第1A期昨更新價單，其中4伙加價約2%。另外，新世界及恒地合作的上環臻緻昨將其中3伙加價3%。

PY Sicilia首錄撻訂

另據一手銷售資訊網資料，新地元朗PARK YOHO Sicilia錄得首宗交易未有進展個案，單位為1A座15樓E室，原於7月25日以490.02萬元售出，惟簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展。發展商前晚已修改價單，該單位加價至531.8萬元重售。

富澤凶宅平市價三成沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）北角富澤花園一項事故物業，放盤大半年終以670萬元售出，低市價達三成。另一邊廂，黃大仙現崇山有銀主盤以較買入價低兩成半推出於拍賣場，最終未獲承價收回。

世紀21北山地產嚴智賢表示，富澤花園富慧閣中層B室成交，單位實用面積696方呎，3房間隔，物業於大半年前開價900萬元放售，及至近日以670萬元易手，折合呎價9,626元，低市價達三成。翻查資料，物業早年曾發生跳樓事件。原業主於2000年以305萬元購入上址，升值約1.2倍。

傲雲峰瑣瑣倒蝕離場

至於土瓜灣傲雲峰錄蝕使費個案，中原李錦輝表示，該屋苑7座中層A室，面積478方呎，外望啟德發展區景，放盤當晚即



■現崇山銀主盤即使降低底價，在昨日的拍賣場上亦未獲承價。記者蘇洪鏘 攝

獲用家以635萬元零議價承接，折合呎價13,285元。原業主於2013年以611萬元買入上址，持貨3年半賬面獲利24萬元離場，料扣除使費後需倒蝕約10萬元。

此外，港置梁倩慧表示，大角咀瑣瑣6B座高層A室，四房間隔，面積1,094方呎，以2,029萬元成交，呎價18,547元。原業主

現崇山銀主盤減價無人接

忠誠拍賣行昨日舉行拍賣會，推出物業包括由投資者許金祥持有、最新論為銀主盤的現崇山1座高層D室。單位面積989方呎，開拍價1,380萬元，較6月時首次推出時底價1,450萬元再減5%。不過，物業未獲承價最終收回。資料顯示，許氏於2013年5月以1,835.24萬元買入物業，倘以今次開拍價售出，物業將貶值24%。

小肥羊旺角舖劈租三成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）核心零售街舖再連環錄劈租。消息指，旺角亞皆老街16至16B號地下至4樓巨舖，目前由內地餐飲集團小肥羊火鍋承租，新租約為每月60萬元，較目前租金87萬元低31%。

據了解，小肥羊已進駐該舖達10年之久，總樓面達1.8萬方呎，業主早前索價每月110萬元預租，較現租金高出約26%，現租戶決定不再續租，惟最終街外亦無人承租。以叫價計算，業主累計劈價達45%。

傳海防道舖劈租65%獲洽

無獨有偶，目前由太子珠寶鐘錶承租的尖沙咀海防道51至52號地下A至D號舖與

新租戶洽至尾聲。消息指，洽租價約70萬元，較目前租金逾200萬元勁劈逾65%。舖位面積約2,060方呎，以洽租價計算，折合呎租340元。



■小肥羊租用旺角分店達10年之久。資料圖片

新地明德山商舖叫價3億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產最新委任世邦魏理仕代理出售西營盤明德山商舖部分，合共六間地舖，建築面積約7,547方呎，連特大廣告位，市值約3億元。物業現以樓花形式出售，預計明年第二季落成。

上述物業為六個臨街商舖，平均建築面積約1,100方呎至1,300方呎，全部均設露天飲食平台，適合大小食肆、藝術及潮流租戶。物業位處西營盤SOHO地段，鄰近港鐵西營盤站，附近有多間學府如香港大學、英皇書院及聖保羅書院等。

珠江船務換地補近2億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）珠江船務(0560)昨日公布，公司全資附屬公司珠江倉庫物業與港府於昨日簽訂有關換地協議書。

根據協議書，珠江倉庫物業同意交回屯門市地段第320號分段A予政府，而政府

則同意重批一地段予公司，位於屯門市地段第491號，須補地價差價1.9897億元。新地段之批准用途停泊船隻、貨物處理、輔助工場及辦公室，重批之面積為256,183方呎。