四太14億買屯門地貴七成

地價2周升六成 直逼市區項目

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地價再度飆升！地政總署昨日公佈屯門青霞里地皮的招標結果，賭王何鴻燊四太、澳博董事梁安琪旗下投資旗艦公司「尚嘉」以約14億元中標，每呎樓面地價高達6,800元，除高出市場上限價70%外，與兩周前賣出的同區地皮相比更高出66%，造價之貴令不少測量師咋舌。

發展商昨日透露，項目預計總投資額約30億元，計劃興建低密度住宅，提供約80伙至90伙中至大型單位，預計於2019年推出。業界預料，項目落成後的實用呎價為超過1.6萬元。

落成單位呎價料逾1.6萬

屯門青霞里地皮鄰近青山灣泳灘，地盤面積57,232方呎，地積比率約3.6倍，可建總樓面為206,034方呎。上周截標前，市場對其最高估值僅8.24億元，但昨日地政總署公佈地皮最終以14億元批出，每呎樓面地價高達6,800元，遠高於市場預期上限70%。本月初，中資企業五礦地產以每呎樓面地價約7,000元中標油塘住宅地，今次屯門地造價可說逼近市區地。

翻查資料，該區同類型地皮近年造價一直徘徊於3,343元至4,461元，最近一幅出售的地皮為兩周前賣出的屯門青山灣段地皮，由香港小輪、郭炳湘中標，當時每呎樓面地價為4,085元，意味該區地價於兩周內急升66%。而今年6月底樓市低迷時，永泰於同區買入的大欖段地皮，每呎樓面地價更低至3,343元。以此計算，同區地價於短短2個月內彈升1倍。

創區內分層住宅地價新高

撇除洋房類型的住宅項目，今次尚嘉中標價更創下屯門區分層住宅項目的地價新高。尚嘉行政總裁吳士元表示，市場估值以現時的市況作參考，而發展商買地時會考慮同區未來的發展，以及地皮是否可以興建「人無我有」的產品，不可一概而論。而且，港珠澳大橋落成後將有利屯門區發展，加上項目鄰近哈羅國際學校，適合興建中高檔次住宅。

除看好屯門區地皮外，吳士元續稱，由於本港住屋需求持續，因此政府無論推出各區的地皮，只要適合財團發展，均會積極考慮。

尚嘉以超高價擊敗10名對手中標屯門青霞里地皮，令市場大跌眼鏡。美聯測量師行董事林子彬表示，青霞里地皮造價遠超市場早前預期，相信與項目坐擁海景及發展規模較細有關，發展商進取地以高價搶奪地皮，顯示「志在必得」的決心。

中原測量師行執行董事張競達也稱，發展商出價進取，估計是由於近期樓市回升，多個新盤尤其是新界區新盤銷情皆見熱烈，住宅需求持續殷切，令發展商對後市具信心，是次地皮位於臨海地段，規模不大，涉資及風險細，加上部分單位或享海景，令發展商特別看好，估計項目日後開售實用呎價將超過1.6萬元。

■梁安琪一直活躍於內地和港澳房地產投資。 資料圖片

■屯門青霞里地皮可建樓面206,034方呎。 網上圖片

本港地價近兩個月表現

地盤位置	可建樓面(方呎)	地價(億元)	每呎樓面地價(元)	中標財團	與上限價比較
屯門第20區青霞里	206,034	14.01	6,800	尚嘉	↑70%
油塘崇信街與仁宇圍交界	566,725	40.05	7,068	五礦地產	↑41%
沙田多石	434,004	23.64	5,448	新地	↑36%
屯門青山公路青山灣段	663,062	27.08	4,085	香港小輪、郭炳湘	↑20%
大埔白石角科研路	412,530	16.22	3,932	信和置業	↑3.5%
大埔大埔滘段	259,714	11.82	4,551	萬泰集團	符合預期

製表：記者 顏倫樂

按部就班 「賭桌」轉至「工地」

記者 顏倫樂

特稿

普通市民或許對「尚嘉」不太熟悉，翻查資料，公司於去年初成立，屬澳博董事、賭王四太梁安琪私人持有的投資公司。梁安琪一直活躍於內地和港澳房地產投資，近年更銳意進軍發展本港房地產市場，做其地產大亨，去年中首次入標競投政府官地，「一擊即中」以5.48億元買入元朗牛潭尾豪宅地。

今年香港7度出手

尚嘉今年以來投地意慾高漲，據本報統計，尚嘉今年至少已曾就7幅地皮出價競投，包括大埔滘地、屯門青山公路地、赤柱黃麻角道地、深水埗福榮街地、深水埗營盤街與福華街交界地、大埔白石角創新路地等等。今次爲繼去年中標元朗牛潭尾地皮後，事隔一年後尚嘉再次中標投得的第二幅政府住宅官地。

聘資深人士 沾手商廈

屋宇署資料顯示，元朗牛潭尾地皮已獲批建16幢2層高洋房另加1層地庫，住宅樓面爲45,218方呎，發展商早前預料2018年後落成。而爲進軍香港房地產市場，四太亦做足準備，2014年底請來恒隆前執行董事吳士元出山，協助其管理四太旗下過百億元嘅物業王國，市場估計尚嘉之後仍會積極投地。

除買入官地外，尚嘉近期亦多次買賣香港物業。包括去年底斥資約10.2億元，向新世界發展及相關人士買入灣仔商業物業互信大廈全幢，是四太自2005年以27億元購入中環娛樂行後，10年來最大手掃貨個案。

最近四太持有的中環中保集團大廈23樓全層，則傳以1.58億元易手，呎價14,921元，持貨9年沽出賬面獲利9,500萬元或1.5倍。

區內樓盤聞「升」 一成反價封盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）受到屯門地皮高價成交刺激，消息指同區不少二手盤業主封盤及反價。與此同時，新界西多個多個大型屋苑創出新高價成交。

新界西屋苑連創新高

晉誠地產胡卓輝表示，屯門官地高價賣出，區內個別業主立即反價或封盤，比例達一成。其中，愛琴海岸1座中層E室連車位，實用面積811方呎，原先開價860萬元，即時反價40萬元至900萬元，呎價約11,097元，同屋苑3座高層D室，開價630萬元，現即時封盤。另外，同區帝濤灣3座高層C室連車位，早前開價920萬元，最新已加價40萬元至960萬元，加幅4%。

美聯黎燦強稱，天水圍嘉湖山莊賞湖居4座中層E室，實用面積448方呎，2房間隔，議價約7萬元後，獲用家以377萬元購入，實用呎價8,415元，呎價創屋苑今年新高。原業主2012年11月以239萬元購入，持貨不足4年賬面賺138萬元。

同屬新界西，東涌映灣園一個932實呎三房戶，獲用家以808萬元承接，創近4個月屋苑同類新高價。美聯物業李錦榮表示，剛成交單位為11座高層H室，實用面積932方呎，三房套房及士多房間隔，望機場海景，按成交價計，呎價8,670元，由名外區用家承接。原業主於2010年6月以約540萬元購入物業，轉售賬面獲利50%。

雍雅軒反價多賺10萬

另外，葵涌雍雅軒一個459實呎兩房單位，獲多組客爭購，業主見狀反價10萬元，外區分支家庭考慮後，於即晚凌晨拍板，以約468萬元購入，屬同類型戶1年新高。美聯麥列東表示，剛成交單位為2座低層B室，面積459方呎，兩房間隔，按成交價計，呎價10,196元。買家為外區分支家庭，而原業主於2012年9月以約298萬元購入物業，賬面賺約170萬元或57%。

啟德1號海翩滙或今開價

■新地雷霆(左)表示，西半山巴丙頓山料將緊貼同系筲箕灣形薈推售，有機會10月推售。 記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）縱然市場擔心美國快加息，但無阻發展商推盤步伐。中國海外的「港人港地」啟德項目啟德1號(I)及華懋於將軍澳海翩滙最快今日齊開價，下周推售。新地於西半山巴丙頓山有機會於10月推售。

啓德1號(II)申預售待批

中國海外地產董事總經理游偉光昨表示，啟德1號（I）最快今日開價，首批不少於109伙，料最快下月初開售，定價會以九龍站等地鐵沿線項目作參考，惟會因應東九一帶的市況調整，並指「一定承擔得起」。至於啟德1號(II)則正待批預售樓花紙，期望於下月初獲批，料今年內開售。

他指，啟德1號雖然是「港人港地」，但買賣程序非常簡單，買家向發展商購買單位時，流程與一般新樓無異，毋須由地政總署核實身份，買家只需在律師樓簽署成交樓契時，同時申請出售、出租及按揭3份同意書。3份同意書只需申請一次，會註冊上土地註冊處，業主日後不需再申請。由於目前非港人買家少於2%，三項辣招推出後已甚少公司買家入市，相信市場反應不會受影響。

至於項目出租有限制租約不多於5年，但游偉光重申，市場上租約大部分一年至兩年，不擔心影響買家買來收租。

薈朗次批超額登記13倍

另一方面，宏安地產等於馬鞍山薈朗次批195伙昨日截票，宏安地產物業發展部總經理程德韻表示，累收約2,700票，超額登記13倍， 該批單位於明日揀樓。新地於元朗Grand YOHO首批308伙於今日截票，消息指，累收約15,000票，超額登記48倍。

新地或10月西半山推盤

新地副董事總經理雷霆表示，西半山巴丙頓道項目命名為巴丙頓山，料將緊貼同系筲箕灣形薈推售，有機會在10月推售。他指，近期不少大額豪宅成交，又有不少新盤推售，主要是政府於三至四年前加快賣地，如今供應陸續出來，亦是社會及市民樂於見到的情況。近月來樓價指數持平，每個新盤銷情都很理想，反映用家需求仍在。

新地代理助理總經理陳漢麟說，巴丙頓山提供79伙，單位間隔由2房至4房，亦提供9伙連平台或天台特色戶，預計關鍵日期為明年7月底。

■啟德1號參觀人流。

經絡回贈爭貸款客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨着下半年新盤大戰展開，經絡按揭轉介夥拍美聯物業（1200）推新盤優惠。客戶於今年9月底前，透過美聯物業購買一手物業，並透過經絡按揭轉介向指定銀行申請按揭貸款，並於明年3月31日前提取貸款，可獲回贈高達1%及2,800元超級市場禮券。

然而，根據金管局要求，若銀行直接或間接向客戶提供的現金回贈或等同現金的其他優惠超過按揭貸款的1%，銀行在計算按揭成數時，須將整筆回贈金額計算入貸款額內。

賣樓收入挫 信置盈利跌24%

■信置主席黃志祥表示，經濟環境及房地產政策影響物業銷售量和價值按年下降。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信和系一門三傑昨日公佈2015/16年度業績，股東應佔純利皆跌，維持派息。**信和置業**（0083）主席黃志祥於業績報告中表示，受經濟環境及房地產政策影響，香港物業市場繼續整固，2015/16財政年度的物業銷售量和價值按年下降。又指，今年施政報告提出持續土地供應，港府在規劃或改劃用地、推出新發展區和擴展新市鎮的努力，能為住宅及商用物業發展的長遠供應提供解決方案。

信置截至今年6月底止年度，股東應佔純利70.9億元，按年跌24.3%，每股盈利1.16元；核心盈利53.51億元，按年微升0.9%。每股基礎盈利0.875元，末期息維持每股派38仙。

手持淨現金229億

業績報告指，集團至今年6月30日擁有現金及銀行存款274.41億元，扣除借貸，擁有淨現金229.99億元。與此同時，集團在香港、中國、新加坡及悉尼擁有土地儲備應佔總樓面面積約3,230萬方呎。當中，發展中物業為1,910萬方呎、投資物業和酒店為1,170萬方呎，而已完成之銷售物業為150萬方呎。

期內集團營業額108.04億元，勁減50.5%；物業銷售總收入114.39億元，按年同樣減50.5%。而集團總租金收益（連同所佔聯營公司及合營企業）上升4%至38.341億元，淨租金收益上升2.8%至33.44億元，主因是續租租金增加所致。截至6月30日財政年度，集團投資物業組合整體出租率為97%。

尖沙咀置業少賺24%

另外，母公司**尖沙咀置業**(0247)截至6月30日止年度，股東應佔純利36.22億元，按年跌24%，每股盈利2.15元；核心盈利27.32億元，微升2%，每股基礎盈利1.62元。末期息維持每股派38仙。同系**信和酒店**(1221)截至6月止年度，股東應佔純利1.65億元，按年下跌19%，每股盈利16.41仙，末期息維持每股派4仙。而集團擁有現金及銀行存款共8.208億元，無未償負債。