

# 長實時隔四年再奪官地

## 近20億中標九肚地 高預期上限33%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實地產近年在香港的土地儲備銳減,主席李嘉誠3月時已慨嘆今年香港經濟廿年來最差,到8月初更指在香港「物色具合理回報之地產投資項目殊不容易」。不過,短短1個月光景,首富已再出手。地政總署昨公佈,長實以19.53億元中標沙田九肚麗坪路住宅地,每呎樓面地價超過8,000元,高出市場預期上限33.35%外,今次更是長實事隔四年後再次中標官地。



長實吳佳慶表示,是次地皮剪裁多元化,深具發展潛力。資料圖片

是次九肚麗坪路料為該區暫時最後一幅招標的豪宅地盤。萊坊認為,項目落成後每呎料賣2萬元起。資料圖片

九肚麗坪路為該區暫時最後一幅招標地盤,上周五截標反應極好,收到18份標書,為九肚一帶近年招標反應最好的一幅地。除一班對同區有發展經驗的財團群起入標外,一批新晉發展商亦加入爭奪,如萬科與木薯資源合資、中信泰富與香港興業合資,但最後都不敵長實,可想而知長實今次出價相當進取,而今次亦為長實近年首次進駐九肚發展。

一直積極參與土地競投,並按照每幅土地本身的條件及潛質審慎出價。該幅九肚山地段位處傳統豪宅地段,環境優美,景觀開揚,地皮剪裁多元化,可建包括洋房及多層住宅,加上屬該區現時最後一幅土地供應,因此公司認為該地皮為區內最好的一幅地皮,深具發展潛力,亦很高興以這個價格投得地皮。

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,今次地皮中標價比預計高,雖然發展要維修斜坡,加大發展成本,但中標價反映發展商對後市有信心,尤其一手豪宅市場。他預測該地皮的總投資額或需約40億元,落成後每呎料賣2萬元起。

### 啓德地盤月尾開始招標

另外,地政總署昨日公佈,啟德第1K區3號地盤將於9月23日開始招標,10月28日截標。地盤面積約121,224方呎,可建樓面約654,602方呎。

中原測量師行執行董事張競達表示,地皮鄰近未來港鐵啟德站,較同區其他尚未招標的住宅地更貼近體育館區。鑑於近月多幅地皮均以高於市場預期上限批出,加上同區「港人港地」啟德1號(I)短短8日沽出項目逾9成單位,決定調升啟德第1K區3號地盤的估值10%,預計每呎樓面地價最新為5,500元,地價約36億元。

### 較3年前同區官地貴17%

資料顯示,今次成交的每呎地價更高出之前市場預期上限6,000元的33.35%,並且較同區對上一幅於三年前賣出的官地造價高出17%,當年百利保及富豪酒店以每呎樓面地價6,837元中標沙田九肚第56A區沙田市地段第578號地。

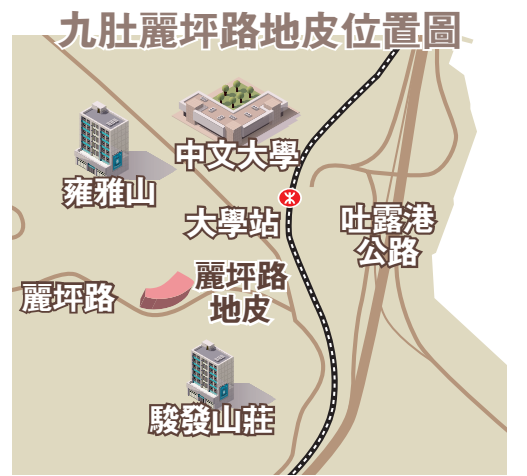
值得一提的是,長實對上一次中標官地已為2012年11月買入馬鞍山彩沙街地盤,今次為長實於事隔近4年後,再次於官地上有進賬。雖然近年於官地上只有寸進,但其實長實於近年亦有由其他土地來源上購入本港土儲,如2014年中標市建局深水埗一幅地盤,2015年亦中標將軍澳日出康城8期,不過與4年前相比,明顯「放軟手腳」。

### 長實:區內最好一幅地皮

長實地產執行董事吳佳慶表示,公司

地盤面積	67,802方呎
地積比率	3.6倍
可建總樓面	244,084方呎
中標財團	長實地產
成交地價	19.53億元
每呎樓面地價	8,001元
高市場上限	33.35%

備註:發展商需負責為項目北面一幅較地皮面積略小的斜坡及毗鄰一幅少於20萬方呎的天然山坡進行勘察、維修及保養等。  
製表:記者 顏倫樂



## 同區二手業主心雄反價



沙田御龍山面積689方呎單位一口氣加價7%。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)九肚山以高價標出,令不少業主心雄,昨日二手市場旋即連環錄得反價放盤及高價成交。中原地產梁廣成表示,沙田御龍山3座中層C室,實用面積689方呎,原先叫價890萬元,業主表示想封盤,但950萬元亦會考慮,加幅達7%。同區駿景園11座低層E室,實用面積1,039方呎,早前放售價約1,180萬元,現反價至1,280萬元,加幅達8%。馬鞍山銀湖·天峰8座低層G室,實用面積約為541方呎,最新以約690萬元成交,折合呎價12,754元。美聯丘志權表示,該買家在搵盤過程連番遭業主反價封盤,甚至有業主連反3次價仍貪得無厭,惟有打退堂鼓,最後遇上是次放盤,終於成功入市。

### 卓爾居半年賣貴3成

美聯李進豪表示,屯門卓爾居5座中層

D室單位,獲同屋苑租客斥約565.5萬元承接,面積536方呎,呎價10,550元,創屋苑逾1年呎價新高,價格較對3月同座低層同類戶約433萬元成交價高出約3成。

青衣居屋青華苑錄額外印花稅(SSD)個案,業主仍有賺離場。美聯蔡偉明表示,涉及E座中層8室,實用面積約為401方呎,於自由市場以約365萬元易手,折合呎價約為9,102元,創屋苑今年新高。原業主於2014年4月以約280萬元購入物業,持貨未滿3年,扣除SSD及佣金等使費後,仍然有賺。

### 青華苑業主付SSD止賺

美聯葉容生表示,粉嶺逸峯3座低層F室,實用面積約為324方呎,以約380萬元易手,折合呎價約為11,728元,創同類單位逾1年新高。原業主於2013年以約295.2萬元購入上述物業,升值29%。



郵儲銀行(1658.HK)招股價介乎4.68至5.18元,擬發行121億股,每手1,000股,入場費約5,232元。是次IPO共引入6名基礎投資者,集資額介乎566.6至627.1億元。

## 近兩年全球最大新股助港衝擊集資王 郵儲銀行進入招股翌日 集資逾600億 未來將主力拓中間業務

中證監提供深港通工作時間表,預計11月下旬將開通,較早前12月開通略為提前。藉深港通消息帶動,中港股市普遍造好。備受關注的內地網點規模最大的郵儲銀行(1658.HK)今天正式進入公開招股的第二日。招股價介乎4.68至5.18元,擬發行121億股,集資額介乎566.6至627.1億元,全數用於補充資本金,幫助業務增長。是次招股以每手1,000股計算,入場費約5,232.2元。

作為內地最大零售銀行,該行IPO有望成為2014年阿里巴巴赴美上市以來全球最大規模的新股。傳市場認購踴躍,國際配售部分已錄得足額。是次IPO,郵儲銀行一共引入6名基礎投資者,合共認購58.5億美元股份。當中,中國船舶工業集團及上海國際港務集團,分別認購約34億及33億股股份,另外,亦包括海航集團、國家電網、中國誠通及長城環亞國際投資,相關股份設有6個月禁售期。

### 上半年新內銀股業績優異 郵儲銀行揭重量級新股序幕

根據港交所公佈的數據顯示,2016年上半年有110家企業赴港上市,其中申請主板上市有62家,申請創業板48家。今年在港市場上市兩家內銀,均錄得喜人的中期業績。天津銀行(1578)上半年營業收入按年增20%至65.28億元;利潤按年增逾13%達25.9億元。浙商銀行(2016)則盈利按年上升42.37%達47.35億元;營業收入159.64億元,按年增長51.56%。此外,據外媒報道表示,內地資金的大規模流入幫助提振了在香港上市的大型中資銀行的股價,例如工商銀行和建設銀行,這兩檔股票今年在恒生指數成份股中漲幅居前。

郵儲銀行是次招股可謂是資本市場今年以來的一大盛事,另外,招商證券及華潤醫藥將緊隨其後登場,此三大新股集資額合共近1,000億元。郵儲銀行於13日新聞發佈會時,該行董事長李國華表示,郵儲銀行上市後派息比率不低於10%。被問到與大股東郵政集

團的關係,他強調,該行財務、人員與業務均為獨立,郵政集團雖作為大股東,但不會干預該行日常經營管理。在代理關係方面,該行亦擔當主導作用。

### 積極佈局轉型 中間業務前景廣

隨着中國經濟的轉型,零售業務將成為中國銀行業最為重要的增長引擎。郵儲銀行現時存貸比率為39.6%,呂家進表示,與其他銀行存貸比率達七成比較,該行尚不到四成,未來希望提高有關比率。在手續費及備金收入業務方面,他稱過去只集中結算及支付類,未來要增加投資銀行、資產管理以及信用卡等業務,對銀行未來發展充滿信心。據其招股資料顯示,郵儲銀行是次上市後,將積極發展信用卡業務,提升信用卡業務經營管理能力;加大理財投資的種類和產品創新以及拓展投行業務,積極開展債券承銷、投資諮詢和資產證券化業務。

去年12月,郵儲銀行引入了瑞銀、中國人壽、中國電信、螞蟻金服、摩根大通、國際金融公司、星展銀行等十家戰略投資者,投資總額共計約451.40億元人民幣。郵儲銀行亦將借助與瑞銀、摩根大通和星展銀行等戰略投資者的合作,根據適用情況通過產品合作和業務培訓等方式,提升財富管理、投資銀行、信用卡等方面的業務拓展能力。當被問及為何是次上市只引入內地機構作為基礎投資者,行長呂家進回應指,該行去年年底根據自身獨特的優勢引入瑞銀及摩根大通等外資投資者,今次則引入境內大型知名機構,對於郵儲銀行在未來及今後上市的發展都有重要的支持。(特刊)

## 屯門18逸品盡推18伙



盈信游國輝(左二)指,向領展投得的天馬苑及錦英苑兩個商場,暫作長遠收租。記者 蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘)颶風「莫蘭蒂」無阻發展商新盤部署。建灝地產屯門虎地18逸品昨日開價,盡推18伙,按最高折扣19.12%計算,折實平均呎價12,234元,入場費799萬元,最快下周公佈銷售安排。至於盈信控股首個住宅項目昨日命名為Pokfulam Peak,為位處薄扶林道92號的5間獨立屋,最快月底推售。建灝地產屯門虎地18逸品昨日開價,全盤18伙,面積由710方呎至801方呎,價單定價987萬至1,358萬元,平均呎價15,104元。以最高折扣19.12%計算,折實售價約由799萬元起,折實平均呎價12,234元。展覽

廳昨日同步開幕,預料最快下周公佈銷售安排。建灝地產集團投資部經理鄭智榮表示,項目參考西鐵沿線樓盤特色戶,未來有加價空間,18伙市值約2億元。

### 盈信首盤P Peak月內推

至於近年密密吸納物業的盈信控股,公司副主席及行政總裁游國輝昨日表示,薄扶林道92號的Pokfulam Peak最快月內上載樓書,開放示樓位,計劃月底至下月初推售,暫未決定採取何種銷售方式。項目涉及5間獨立屋,佔地約1.5萬方呎,總樓面達2.1萬方呎。

### 形審提價推117伙

另外,新地旗下筲箕灣形審昨推售28伙,當晚悉數獲認購,該盤已開價的208伙全數售罄。發展商隨後馬上推出3號價單,合共117伙,平均呎價為21,846元,折實後均呎價19,142元,較對上一張價單提價逾5%。其他各路新盤均有新部署,南豐旗下筲箕灣香島昨晚上載樓書。項目共提供470伙,面積485方呎至2,290方呎。恒地營業(一)部總經理林達民昨表示,旗下北角尚譽截至昨下午暫收約100票,超額約1倍,考慮短期內加推。項目將於下周二(20日)作首輪推售。

## 戴行料樓價再升5%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市近期重拾升軌,有業界預計今年第四季仍有升幅。戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻昨日表示,雖然今年首季整體住宅樓價下行,但至4月起已反彈,令今年首9個月累計升幅達5%,預計到年底會再升5%,令全年累計10%,不過仍較去年9月高位相差3%至5%。

### 中小單位走勢勝豪宅

陶汝鴻又指,一二手中小型單位均備受追捧,格價升

幅亦跑贏大市,近期多個大型屋苑亦創年內新高價,今年首9個月該類單位樓價累升6.5%,預計今年尚有6%的增長空間。至於豪宅方面,今年首9個月價格相對平穩,估計第四季會有約3%的升幅。

對於美國加息對本港的影響,陶汝鴻預計短期內低息環境仍會持續,加上本地銀行搶按揭競爭大,即使美國加息,本地銀行未必會即時跟隨。該行數據亦顯示,截至8月,本地主要屋苑樓價較去年8月時的高位低達9.4%,不過相比2014年3月時則高出15.7%。

## 前麗東酒店獲批重建商廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署公佈7月批則進度,恒地旗下去年結業的北角香港麗東酒店獲批准於現有2層地庫之上,興建1幢25層高商廈,總樓面約14.4萬方呎。該重建項目暫命名為「電氣道商業項目」,將設有2層商場。而羅氏地產上環干諾道西48至51號惠南大廈亦准建1幢28層高寫字樓,樓面約40,285方呎。

此外,恒地九龍城福老村道69至83號重建項目,准建1幢26層高商住大廈,住宅及商用樓面分別6.87萬方呎及1.43萬方呎。

屋宇署同日公佈,7月私宅動工量達1,379伙,相比6

月「零動工」有明顯增長。綜合今年首7個月數字,累計私宅動工單位數量維持於11,084伙,相比去年同期1萬伙上升近11%,創自2002年以來的15年同期新高。

### 累計動工私宅年升近11%

落成量方面,7月至港共有6個私人住宅項目,合共1,311伙單位落成,較6月的2,643伙大跌50%,但與去年六月比較則急增76%。6個落成項目中,規模較大項目為將軍澳峻峯II,涉及872伙。總結今年首7個月共有8,728伙私宅落成,較去年同期的5,814伙大增50.1%,創自2006年以來的11年新高。