

# 麗港城新樓王 造價撲2000萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)指標屋苑再錄破頂成交, 觀塘麗港城誕生樓王, 一對相連戶造價直逼2,000萬元, 創屋苑單一成交造價新高; 呎價升穿1.5萬元水平, 創屋苑次高。與此同時, 天水圍嘉湖山莊分層戶於48小時內, 呎價兩度創新高, 最新靚至10,294元。

市場消息指, 觀塘麗港城19座高層A、B室, 實用面積共1,265方呎, 造價1,938萬元成交, 創屋苑單一成交造價新高; 平均呎價15,320元, 亦創屋苑次高。原業主分別於2004年及2007年先後購入兩個單位, 涉資668萬元, 持貨至今轉手, 賬面賺1,270

萬元或升值1.9倍。

### 嘉湖呎價兩日兩破頂

另一邊廂, 昔日上車屋苑天水圍嘉湖山莊呎價節節破頂。祥益謙嘉偉表示, 嘉湖山莊景湖居9座高層F室兩房戶, 實用面積442方呎以455萬元成交, 折合呎價10,294元, 創屋苑分層戶呎價新高, 打破兩日前由景湖居5座高層F室創下的10,136元紀錄。至於原業主於2014年以288萬元購入, 持貨滿3年剛好「辣招刑滿」, 迄今轉手賬面升值167萬元。

不過, 個別屋苑錄得低市價及減價個案。世紀21物業魏仕良表示, 將軍

澳君傲灣3座中層C室, 實用面積620方呎, 屬三房間隔, 造價893萬元成交, 較5月時放盤叫價980萬元減近9%, 折合呎價14,403元, 低市價約6%。原業主於2006年以319萬元購入, 持貨逾10年間升值約1.8倍。

利嘉閣劉喜燕表示, 元朗加州花園翠松路單號屋錄得一宗二手成交。單位實用面積約1,377方呎, 業主開價1,550萬元, 經議價後減價約150萬元, 以1,400萬元完成交易, 減幅近10%, 折合呎價約10,167元。原業主於2012年以約1,068萬元購入物業, 持貨至今物業升值約31%。



麗港城一相連戶以1,938萬元成交, 創屋苑單一成交造價新高。資料圖片

# 三巨盤批則 共建3500伙

## 康城8期規模最大 最快明年售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府近年大增土地供應, 多幅土地陸續上馬。屋宇署5月共批出11份建築圖則, 包括多個近年賣出的大型地盤, 如會德豐觀塘茜發道地皮、高銀金融何文田常盛街地盤、長實將軍澳日出康城第8期, 三個項目合共可建單位約3,500伙。當中以日出康城第8期規模最大, 准建3幢50多層高住宅, 住宅樓面逾百萬方呎, 提供逾1,400伙。

日出康城第8期為長實於2015年10月投得, 項目補地價約29.55億元。發展商早前曾表示最快明年可以發售, 為目前長實其中一個較大地盤。屋宇署資料顯示, 項目批建3幢51層至58層高的住宅大廈(建於2層平台之上), 住宅樓面約104.3萬方呎, 非住宅樓面約3.3萬方呎。翻查資料, 港鐵當時推出地盤招標時, 曾指項目可提供單位約1,430伙。

### 茜發道地樓面74萬呎

至於會德豐2016年11月以63.88億元投得的觀塘茜發道地皮, 批建8幢15層至23層高層住宅大廈, 全部建於1層或2層地下層之上, 住宅樓面約74.48萬方呎。據當初發展商計劃, 項目初步擬建1,100伙至1,200伙。

### 常盛街地料提供900伙

高銀金融2016年3月以逾63.81億元中標的何文田常盛街地盤, 獲批建6幢



觀塘茜發道地皮獲准建8幢15層至23層高層住宅大廈。資料圖片



何文田常盛街項目提供住宅樓面約58.6萬方呎, 料可建900伙。資料圖片

### 部分5月批則住宅地盤

地盤位置	批則詳情	總樓面(方呎)	發展商
將軍澳日出康城8期	3幢51層至58層高層住宅(建於2層平台上)	1,076,431	長實
觀塘茜發道地皮	8幢15層至23層高層住宅(建於1或2層地下層上)	744,760	會德豐
何文田常盛街地盤	6幢17層至26層高層住宅(4幢建於2層地庫上, 2幢建於2層平台及2層地庫上)	586,035	高銀金融
九龍城嘉林邊道2號	5幢3層高洋房	34,256	嘉華國際
山頂甘道9號	2幢2層高洋房(另有1層地庫)	9,323	南豐

資料來源: 屋宇署 整理: 香港文匯報記者 顏倫樂

17層至26層高層住宅大廈。其中2幢17層高的物業會建於2層平台及2層地庫之上; 餘下4幢則建於2層地庫之上, 整個項目提供住宅樓面約58.6萬方呎, 項目料可建約900伙。

### 新蒲崗地准建17層工廈

此外, 南豐旗下山頂甘道9號超級豪宅, 批建2幢2層高洋房(另有1層車庫), 住宅樓面約9,323方呎。嘉華國際九龍城嘉林邊道2號批建5幢3層高洋房, 涉及住宅樓面約34,256方呎。

非住宅地盤5月亦有項目獲批則, 新地2016年5月以約3.5億元投得葵涌道與葵安道交界地皮, 亦准於3層地庫上興建1幢17層高商廈, 樓面約55,430方呎。新世界新蒲崗六合街21號地皮, 亦准建1幢17層高工廈, 總樓面約10萬方呎。

### 坪洲地商場申改酒店

另外, 雅居樂副主席陳卓賢及相關人士2015年以1.4億元向盧華購入的坪洲坪利路官地, 現時正按今年3月獲批的

圖則施工中。不過, 陳卓賢等早前向城規會提交申請, 打算將項目商場中的大部分樓面改為酒店用途, 酒店樓面涉及約1.84萬方呎, 提供49間房。至於住宅部分的佈局大致不變, 擬建33幢住宅, 提供40單位。項目諮詢期內收到63份意見, 約九成反對, 反對人士主要為當地居民, 認為會令人流增加, 令渡輪、醫療及警務等難以負荷, 帶來交通不便及治安問題。至於支持者則期望渡輪班次會隨着人流增加, 有助減低船公司的加價壓力等。

## 供應殺到 落成量企穩千伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署5月亦公佈私宅落成量與施工量。當中落成量達1,012伙, 涉及5個私宅項目, 較4月的1,066伙略少約5%, 但企穩逾千伙落成水平, 顯示政府早年推出的供應已逐步到位。至於首5個月共有6,448伙私宅落成, 較去年同期的4,774伙按年大增35%, 為過去12年的同期新高, 且已達差估署今年全年預測17,120伙約38%。

資料顯示, 5月本港共有5個私宅項目正式落成。當中規模較大的項目為大角咀「利奧坊·曉岸」, 項目涉及448伙; 其次為馬頭角「迎豐」, 涉及單位300伙; 至於其餘項目包括土瓜灣「津匯」(175伙)、尖沙咀「AVA 62」(88伙)等。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示, 預年下半年仍有多個項目可趕及完工, 全年落成量可望達到政府預測數字。

至於5月私宅動工量則錄662伙, 較4月910伙按月減少約27.3%, 為2015年5月後兩年低位。5月全港共有4個私宅項目動工, 全部位於九龍區, 當中最大規模為土瓜灣馬頭圍道43至43J號、鶴園街及春田街交界, 涉及493伙。

### 首5月動工量突破萬伙

陳海潮表示, 由於4月和5月均未有逾千伙的大型私宅項目展開施工, 令動工量連續兩個月回落, 並於千伙以下的相對低位徘徊。不過由於今年1月及3月時動工量曾多達3,213伙及4,455伙, 彌補了5月的動工低位, 推高今年首5個月累積動工量達10,476伙, 突破萬伙, 較去年同期9,705伙增加約7.9%, 更已超越去年全年19,882伙的一半。

預計今年內尚有不少大型項目有望動工在即, 估算今年私宅動工量有機會達2萬伙水平, 挑戰2000年後的17年新高。

## 長實愛炫美部分餘貨封盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對新盤銷情放緩, 加上今年賣樓已爆數, 長實計劃把荃灣西海之戀、愛炫美第5座的大部分單位封盤, 保留至兩年後現樓才發售, 屆時將會加價超過5%。

### 擬售現樓 加價逾5%

長實地產投資董事郭子威昨表示, 荃灣西海之戀、愛炫美銷情理想, 故將會把第5座的大部分單位保留至現樓發售, 屆時將會加價超過5%。他又指, 項目本周五發售164伙兩房戶, 由於近日天氣不佳, 把截票日期延至明日下午3時, 目前已錄超額認購。明日以先到先得形式發售22伙4房戶, 買家可享車位優先認購權。長實地產高級營業經理封海倫稱, 海之戀、愛炫美銷售逾500伙, 有一半買家來自葵涌、青衣及荃灣等。

中原金融集團聯席董事王正賢稱, 透過中原購入海之戀、愛炫美的首50名買家, 於物業入

伙後經該公司成功租出, 可獲贈價值26.8萬元由中原金融提供的首兩年「升級版收租保」優惠。

### 新地Genova累錄4捷訂

新地於元朗PARK YOHO Genova開售首9日內售出的單位中, 已累計有4伙捷訂, 估計發展商沒收逾147萬元訂金。根據成交記錄冊顯示, 最新兩伙位於16B座兩房戶, 分別於本月7日及9日以703.36萬元及710.16萬元售出, 但同告捷訂, 料買家已繳的5%訂金已遭發展商沒收。發展商隨即將上述2伙捷訂單位加價3%重售。

新地副董事總經理雷霆表示, PARK YOHO Genova於本週六發售新一批40伙, 包括首推4房大宅。新地代理總經理陳漢麟說, 該盤本週六首度推售的4房大宅只有2伙, 此外當日A組買家可認購1伙至3伙, 當中開放式戶每人限購1伙。

### Botanica Bay獨立屋6380萬沽

信置於大嶼山Botanica Bay昨日以招標形式售出第10號獨立屋, 售價6,380萬元, 實用面積3,725平方呎, 平均呎價約17,128元, 該獨立屋另連1,267呎花園及傢俬。項目共有16間獨立屋, 現時僅餘1間獨立屋未售。計算10號獨立屋成交在內, 項目共套現逾17億元。

恒基地產於粉嶺高爾夫·御苑連日錄得高價成交。市場消息指, 繼日前7座21樓F室, 實用面積487呎單位, 以882萬元沽出後, 實用面積486呎的7座12樓A室, 昨天亦已招標形式以901.93萬元售出, 成交呎價達18,558元, 創項目兩房呎價新高。

## 山頂南區豪宅交投料續升

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市向好, 超級豪宅雲集的山頂南區近月交投亦變得活躍。中原何兆棠表示, 展望第三季山頂南區一二手成交量向上, 一手豪宅下半年成交量將增加30%, 二手成交量平穩向上20%。該行料私募

基金投資者轉投傳統豪宅物業, 選擇收購、合併、重建及修葺物業, 傳統豪宅物業投資被看高一線。預計淺水灣道90號、淺水灣道108號及大潭道45號項目等將於下半年推出市場, 一手豪宅下半年成交量將增加30%。



淺水灣道90號項目預計下半年推出市場。資料圖片

證券代碼: 600320 900947 股票簡稱: 振華重工 振華B股 編號: 臨2017-018

### 上海振華重工(集團)股份有限公司關於股東權益變動的提示性公告

重要內容提示: 公司控股股東中國交通建設股份有限公司(以下簡稱「中國交建」)及其境外子公司Zhen Hua Engineering Company Limited(以下簡稱「香港振華」)、Zhen Hwa Harbour Construction Company Limited(以下簡稱「澳門振華」)擬通過協議轉讓方式向公司實際控制人中國交通建設集團有限公司(以下簡稱「中文集團」)及其擬在境外設立的全資轉讓所持公司合計1,316,649,346股股份(佔公司股份總數的29.99%)(以下簡稱「本次交易」或「本次權益變動」)。本次權益變動未觸及要約收購。本次權益變動後, 公司控股股東將由中國交建變更為中文集團, 但不會導致公司實際控制權發生變更。

(一) 中文集團基本情况

1、本次權益變動的基本情况

企業名稱: 中國交通建設集團有限公司  
住所: 北京市西城區德勝門外大街85號  
企業類型: 有限責任公司(國有獨資)  
法定代表人: 劉起濤  
註冊資本: 人民幣585,542,382,970萬元  
成立日期: 2005年12月08日  
營業期限: 長期

股權結構: 國務院國有資產監督管理委員會持有中文集團100%股權。  
截至本公告日, 中文集團持有中國交建63.84%股份, 為公司的實際控制人。  
由於B股股份需由境外主體持有, 中文集團擬在境外設立全資子公司作為受讓公司B股股份的主體。截至本公告日, 中文集團用於受讓公司B股股份的境外子公司正在履行設立程序。

(二) 本次權益變動方式

2017年7月18日, 中國交建與中文集團就協議轉讓公司A股股份事項簽署了附條件生效的《股份轉讓協議》, 香港振華、澳門振華分別與中文集團(代其擬設立的境外全資子公司)簽署了協議轉讓公司B股股份事項簽署了附條件生效的《股份轉讓協議》, 協議主要內容如下:

1、中國交建及其境外子公司向中文集團及其境外子公司轉讓所持公司合計1,316,649,346股股份(佔公司股份總數的29.99%), 其中: 中國交建擬通過非公開協議轉讓方式向中文集團轉讓其所持公司552,686,146股A股股份(佔公司股份總數的12.59%); 中國交建子公司香港振華擬通過非公開協議轉讓方式向中文集團擬在境外設立的全資子公司轉讓其所持公司749,677,500股B股股份(佔公司股份總數的17.08%); 中國交建子公司澳門振華擬通過非公開協議轉讓方式向中文集團擬在境外設立的全資子公司轉讓其所持公司14,285,700股B股股份(佔公司股份總數的0.33%)。上述股份受讓方以現金方式支付對價。

2、本次交易中文公司A股股份的轉讓價格根據協議簽署日前30個交易日公司A股股票的平均價格計算術平均價為市場參考價, 經雙方協商一致最終確定為市場參考價的100%, 即人民幣5.27元/股。為充分兼顧各方利益及國有資產保值增值, 公司B股股份的轉讓價格以截至2017年3月31日公司每股淨資產為基礎增值5%, 最終確定為人民幣3.67元/股。

(三) 本次權益變動涉及的公司股份數量及比例

本次權益變動前, 中文集團直接持有公司股份, 其通過中國交建及中國交建下屬香港振華、澳門振華間接持有公司合計2,029,601,049股股份(佔公司股份總數的46.23%)。本次權益變動後, 中文集團直接持有公司552,686,146股A股股份(佔公司股份總數的12.59%), 並通過其擬設立的全資子公司間接持有公司合計763,963,200股B股股份(佔公司股份總數的17.40%)、通過中國交建間接持有公司712,951,703股A股股份(佔公司股份總數的16.24%)。

(四) 本次權益變動對公司控制權的影響

本次權益變動後, 公司控股股東將由中國交建變更為中文集團, 但不會導致公司實際控制權發生變更。

二、新涉後續事項

1、本次交易尚需取得中國交建股東大會審議通過和國務院國有資產監督管理委員會批准後方可實施。  
2、本次權益變動相關信息披露義務人擬不晚於2017年7月21日披露《上海振華重工(集團)股份有限公司詳盡權益變動報告書》和《上海振華重工(集團)股份有限公司簡式權益變動報告書》。關於本次權益變動的詳細內容詳見屆時披露的上述權益變動報告書。  
3、公司將根據本次權益變動事項進展情況及時履行信息披露義務。  
特此公告。

上海振華重工(集團)股份有限公司董事會  
2017年7月19日