

# 李澤鉅撐農地貨碼起樓

## 公私營合作「一流」 憂政治環境阻礙

香港文匯報訊(記者 岑健樂)土地供應專責小組上月提出18個土地選項作公眾諮詢,就土地來源問題展開社會大辯論,當中「公私營合作農地起樓」是社會討論的焦點之一。本港龍頭發展商長實(1113)副主席李澤鉅昨日公開表態支持公私營合作農地起樓,表示「如果咁好彩可以做到(公私營合作)梗係一流啦」,但他又擔心,以今時今日香港的政治環境,未必能成事。至於在貨櫃碼頭上蓋建屋,他認為並無技術問題。

李澤鉅昨出席長建(1038)股東會後,認為土地供應專責小組提出公私營合作發展農地是好事,「如果咁好彩可以做到(公私營合作)梗係一流啦,但以今時今日的政治環境,未必咁易做到呢樣野」。

### 合作賺錢「比收返土地多」

至於政府應否動用收回土地條例去收回發展商的農地,他指,香港是法治社會,政府有權透過《收回土地條例》,因應公眾利益收回發展商的農地。而從地產商角度來說,公私營合作「賺錢一定比收返土地多」。不過,他同時表示「呢樣嘢(政府是否動用《收回土地條例》收地)唔到我哋話事啦,都係由政府決定啫。」

土地供應專責小組於上月底就土地選項展開公眾諮詢,提出18個土地選項供市民參考。其中,4項為短中期選項,包括發展棕地、以公私營合作模式與發展商共同開發他們位於新界的農地儲備、發展粉嶺高爾夫球場在內的私人遊樂場地契約用地,以及重置或整合佔地廣闊的康樂設施。其中,公私營合作模式發展引起不少爭議,有部分人士擔心會出現「官商勾結」。

### 四大地產商持億呎農地

根據年報資料顯示,現時本港四

大地產商合共有逾億方呎農地儲備,按中信里昂早前提及的3倍地積比率計算,相當於逾3.1億方呎可建樓面,若以每呎500方呎計,則可提供逾60萬伙住宅單位,折算港府目前每年推出2萬伙的土地供應目標,意味足以滿足未來30年發展之用。

四大地產商中,以恒基(0012)的農地儲備最多,約4,490萬方呎。至於新地(0016)、新世界(0017)與長實則分別持有約2,900萬方呎、1,750萬方呎與1,300萬方呎。

### 貨碼建屋「唔係好難」

對於建議指出,香港可於葵涌貨櫃碼頭上蓋建屋,以紓緩現時住屋緊張的問題。李澤鉅表示,在碼頭上蓋建屋「技術上唔係好難」,但最重要的是確保碼頭的日常運作不受影響。

早前建築師嚴迅奇為貨櫃碼頭上蓋建屋提出初步規劃,他以第六及七號貨櫃碼頭為例,在不影響碼頭運作情況下,料可用建設用地約49.4萬平方米,以地積比率約5倍計,可建住宅樓面約185.2萬平方米,非住宅面積約61.8萬平方米。

他並以此推算,預計整個葵青貨櫃碼頭可以興建18萬伙,連同附近的臨時租借地,若一併拿來建屋,更可興建20多萬伙。



### 四大發展商農地儲備

公司	農地面積	可建樓面*	提供單位
恒基(0012)	4,490萬方呎	1,347億方呎	26.94萬伙
新地(0016)	2,900萬方呎	8,700萬方呎	17.4萬伙
新世界(0017)	1,750萬方呎	5,250萬方呎	10.5萬伙
長實(1113)	1,300萬方呎	3,900萬方呎	7.8萬伙

註: \*以3倍比率計; \*以每呎500方呎計



李澤鉅認為,政府是否動用《收回土地條例》收地,「唔到我哋話事」。



李澤鉅表示:「我已經(為接棒)準備咗30幾年」。

香港文匯報訊(記者 岑健樂)長江基建(1038)主席李澤鉅昨日出席股東會時,有股東問其是否已準備好在今日舉行的長和(0001)股東大會後,接任長和系主席。李澤鉅表示「我已經回答呢個問題好多次啦」。他其後補充,自己與父親李嘉誠在公司共事近30

## 小超今接棒 長和不會變

年,「我哋住嘅樓上樓下,會繼續傾談」。因此他相信父親退休後,長和系對外及對內不會有大改變,因為「我已經(為接棒)準備咗30幾年」。

### 投資要看長線回報

在股東會上,有小股東對長江基建近來的股價走勢表達不滿。對此,李澤鉅表示,長江基建1996年7月上市時股價只有12.65元,若持有至今「已經有相當唔錯嘅回報」。他續指,公司所作的多是長線投資,年期「少則15年,長嘅可以去到25年,甚至30年」。寄語股東要看長線回報,因為長江基建「係做種樹嘅生意,唔係種菜嘅生意」。

小股東張先生在股東會後表示,期望李澤鉅接任長和系主席後,可以帶領集團「平穩進步」。他透露,自長江基建上市後開始一直持

有該股,雖然股價曾經「潛水」,但認為現時升至60元至70元,「已經算係有交代啦」。

長江基建股價昨收報62.3元,跌0.240%。

### 合併電能無意重啟

張先生又指,電能(0006)擁有較多現金,而長江基建則擁有較多發展機會,若後者可以收購電能,將達至雙贏局面。不過,李澤鉅則表示合併電能一事「已成過去」。

有記者問到電能近年派高息,是否想「陰乾」電能時,李澤鉅回應說,派高息只是順應股東要求,又透露自己與電能主席霍建寧共事多年,希望「接棒」後能繼續與他合作。

此外,對於有股東問美國加息會否增加長建的財政壓力時,李澤鉅表示長江基建負債比率低,有能力購買新項目發展,又表示自己「性格上唔容許出現高負債公司」。

## 賓吉道3號5洋房打包價23億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅新盤售價不斷破頂下,大昌地產於山頂洋房項目賓吉道3號傾向將餘下5幢洋房以整個業權轉讓出售,參考價23.41億元(未扣除優惠),折算呎價約10.17萬元,將以招標形式發售。

### 大昌地產:接受預約參觀

大昌地產營業經理吳竹燕表示,山頂賓吉道3號早前沽出A號洋房後,現傾向將餘下5幢洋房以整個業權轉讓出售,參考價23.41億元(未扣除優惠),不排除將以招標形式發售,現階段F號洋房作為示範屋,並接受預約參觀,由中原出任獨家代理。

資料顯示,該盤尚餘的5幢洋房,面積由4,432方呎至4,850方呎,花園面積545方呎至921方呎,天台面積812方呎至830方呎,每座洋房均設獨立升降機及兩個車位,而5幢洋房的裝修、傢俬及電器總值1.6億元。

此外,長實旗下紅磡維港·星岸以

逾1.12億元售出9號洋房,面積2,196方呎,花園面積796方呎,呎價51,393元,再創紅磡區歷來新高售價及呎價紀錄。

### 維港·星岸洋房破頂價沽

另外,長實旗下將軍澳日出康城緻藍天兩個於2015年遭擡大訂的單位重新招標售出。其中,第2座9樓右翼A室,面積796方呎,以1,194.3萬元成交,呎價15,004元,比2015年4月成交價貴60%。至於第5座27樓左翼D室,面積680方呎,以986.88萬元成交,呎價14,513元,較2015年4月成交價貴56%。

其他發展商方面,會德豐地產常務董事黃光耀表示,啟德OASIS KAI TAK第3期最快於日內開價,該盤尚餘180多伙高座分層及低座單位,料今期會推售一半,具加價空間,低座單位呎價料可挑戰項目新高。該盤已售單位平均呎價逾2.27萬元。此外,已

開始交樓筲箕灣ISLAND RESIDENCE尚餘17伙單位,他稱具5%至8%加價空間,當中2個頂層特色戶有機會招標發售,售價或創同區新高。該盤最近售出單位呎價逾2.41萬元。

### 黃光耀:持有貨尾約700伙

此外,黃光耀強調,集團推售中的項目約有10個,尚餘貨尾約700伙,佔該10個項目總數比例少於10%,且大部分為樓花單位,如將軍澳日出康城MALIBU已售出1,476伙,僅餘7%至8%單位未發售,現樓貨尾單位只有數十間。他重申,集團一直採用貨如輪轉銷售策略,一獲批預售文件便推售。

他又說,集團今年共有4個項目落成,繼將軍澳SAVANNAH及ISLAND RESIDENCE後,屯門NAPA及何文田ONE HOMANTIN亦將於5月內及6月初緊接交樓。

### 大昌地產山頂賓吉道3號獨立洋房



## 關之琳半億買工廈

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)不少娛樂圈名人鍾情「磚頭」,工廈市場添藝人入市個案。土地註冊處資料顯示,黃竹坑香華工業大廈中層全層,上月以5,100萬元登記易手,單位面積約7226方呎,折合呎價7,058元。新買家登記於協滿有限公司名下,而市場消息指,有關物業乃由藝人關之琳實際斥資購入。

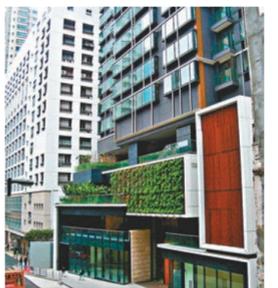
據了解,原業主於2002年以400萬元購入,持貨16年間賬面大幅升值12倍。

### 星展租Two Harbour Square 7層

觀塘寫字樓亦錄大樓面租賃,世邦魏理仕香港顧問及交易服務辦公樓董事陳洛奇表示,星展銀行(香港)落實租用觀塘Two Harbour Square 3至10樓共7層樓面,涉及樓面達197,037方呎,以配合的業務擴充需要,並作整合業務之用,把集團的多個中間部門整合在一起,預計於2018年第四季起分階段遷入。

## 臻環開放戶逾千萬沽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)市區開放式單位錄逾千萬成交,中原陳楚婷表示,西半山單幢樓臻環低層D室,面積350方呎,屬開放式間隔,外望樓景,作價高達1,116萬元易手,折合呎價31,886元。原業主於2010年以876萬元購入單位,持貨8年,賬面升值27%。



臻環最新呎價為31,886元。

### 松柏新邨7000萬成交

至於另一邊樓齡近50年的東半山名廈松柏新邨亦新錄成交,市場消息指,該屋苑C座中層2室,面積2,323方呎,獲以7,000萬元承接,折合呎價30,133元。原業主於1988年僅以305萬元購入,持貨至今約30年沽貨,賬面大幅升值22倍,勁賺6,695萬元。

### 第一城業主付辣稅止賺

此外,沙田第一城有業主付辣稅沽仍賬面有賺,中原黎宗文表示,涉及30座中層G室,面積327方呎,日前以590萬元沽出,折合呎價18,043元。原業主於2016年12月以448萬元購入單位,至今持貨不足3年,需付樓價10%特別印花稅SSD即59萬元,扣除辣稅後仍能賬面獲利約83萬元離場。

## 李鄭屋邨538萬膺公屋王



深水埗李鄭屋邨中層單位3年升值逾一倍。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)二手公營房屋價格高處未算高,成交價一破再破。樓齡逾30年的深水埗公屋李鄭屋邨,新錄538萬元連補價成交,創本港公屋歷史新高價。同時將軍澳居屋寶明苑在自由市場呎售高達16,887元,貴絕新界。

### 原業主3年轉手賺逾倍

繼日前錄得沙田晴碧花園夾屋王928萬元成交後,公屋亦緊接破頂。據土地註冊處資料顯示,深水埗李鄭屋邨和睦樓中層16室,面積494方呎,上月作價538萬元(已補價)成交,創本港公屋價格歷史新高,登上「全港公屋王」,折合呎價10,891元。原業主於2015年僅以240萬元(已補價)購入,持貨短短3年沽貨,如今賬面賺價298萬元,升值逾一倍。

翻查記錄,「公屋王」造價舊紀錄於去年10月由大圍顯徑邨以530萬元(已補價)創下,及至今年3月黃大仙下邨亦錄

得530萬元(已補價)成交追平紀錄,結果顯徑邨的紀錄保持了約半年終被打破。

### 寶明苑呎價新界居屋稱王

新界居屋亦緊隨大市上漲,據土地註冊處資料顯示,將軍澳寶明苑寶柏閣中

層15室開放式單位,面積僅212方呎,上月作價358萬元(已補價)登記,呎價達16,887元,創新界居屋呎價新高,打破同屋苑於今年2月錄得的16,209元舊紀錄。至於呎價第三貴個案亦是寶明苑於3月錄得的16,066元成交。

### 全港已補價公屋造價排名

單位	面積	成交價	呎價	成交日期
深水埗李鄭屋邨和睦樓中層16室	494方呎	538萬元	10,891元	2018/4
大圍顯徑邨顯德樓高層5室	490方呎	530萬元	10,816元	2017/10
黃大仙下邨龍澤樓低層11室	494方呎	530萬元	10,729元	2018/3
黃大仙鳳德邨紫鳳樓高層22室	445方呎	510萬元	11,461元	2018/1
大圍顯徑邨顯禧樓高層12室	531方呎	500萬元	9,416元	2017/7
大圍顯徑邨顯富樓高層6室	544方呎	500萬元	9,191元	2017/4

資料來源:綜合市場消息

製表:記者 蘇洪鏞