

籌劃超逾10年 規劃改完又改 恒地47億出售和生圍項目

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產（0012）籌劃逾10年的元朗和生圍項目最終拱手出售。恒基地產昨日於中期業績報告中透露，於上月簽訂合約以47.05億元出售一間持有新界和生圍若干地塊權益之公司股權予獨立第三者，涉及之土地面積共約242萬方呎，交易盈利預計可於2020年1月或之前完成後入賬。



■恒地李家傑（左）及李家誠表示，由於大部分物業預計下半年方可落成及交付予買家，有關盈利將在末期業績反映。資料圖片



■恒地就紅磡區進行全面規劃，創造另一個大角咀利奧坊項目。資料圖片

恒基地產計劃下半年開售項目

樓盤	單位數目	樓面
1、大角咀福澤街38號	489伙	150,802方呎
2、半山羅便臣道62C號	90伙	32,501方呎
3、元朗唐人新村丈量約份第122約地段第1752號	16伙	27,868方呎
4、已開售主要項目剩餘單位	約805伙*	約80萬方呎
5、辦公或工業項目	—	約25萬方呎

*當中530伙已落成及取得入伙紙 ■製表：記者 梁悅琴

資料顯示，恒地於2008年獲城規會已批准用地發展，其中北面約4.74公頃用地將作為濕地復修區，南面用地則作為住宅發展，興建95幢雙複式分層住宅及172幢獨立屋。2011年恒地再向城規會提出修訂方案，包括將擬提供單位數目由2008年已獲批方案中的362伙減少5%，並將項目改為全洋房發展項目等。

洋房項目總樓面逾89萬呎

及至2013年，恒地再申請減少每幢洋房面積，但增建洋房數目以增加房屋供應量，獲城規會通過可興建400幢洋房，以及3幢會所，總樓面面積89.3萬方呎。恒地去年曾表示，正積極與政府商討補地價。以此總樓面89.3萬方呎計算，每方呎樓面地價約5,270元。

上半年增添30萬呎新界地

此外，業績報告指出，上半年恒地增添約30萬平方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備達至約4,590萬方呎，為本港擁有最多新界土地之發展商。業績報告又稱，恒基地產於粉嶺北新發展區內共擁有240萬方呎土地，估計約有逾80萬平方呎土地符合原址換地的條件，其餘則可能會被政府以現金補償方式，收回作公共用途。

3粉嶺北地換地正獲處理

集團指，位於粉嶺北及古洞北的3幅土地向政府申請換地，已獲政府同意進一步處理。該3幅位於粉嶺北之土地分別約為22.8萬平方呎、24萬平方呎及24.1萬平方呎，預計可提供約44萬方呎商場樓面及約300萬方呎住宅樓面。業績報告稱，政府透露地政總署將成立中央土地供應組，加快處理「大額」契約修訂和換地個案及集中處理評估地價工作，從而簡化和加快程序，集團將積極配合這項新措施。另外，政府宣佈全面接納土地供應專責小組之建議，包括「利用私人的新界農地儲備」，並現正就土地共享先導計劃的執行框架擬訂更具體的準則及其他細節。對此，集團將待該計劃有進一步細節後詳細研究。

紅磡啓百萬呎舊樓重建

市區舊樓重建方面，集團現正就紅磡區進行全面規劃，多個分佈於機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶之項目，將參照大角咀利奧坊發展模式，創造另一樓面面積達100萬方呎之重建新社區。此外，集團佔22.8%權益之油塘灣大型商住項目亦已進行申請換地。

恒地半年實賺67億跌52%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由於未有大額出售非核心物業入賬，加上本年度入賬之物業銷售，大部分於下半年才入伙交予買家，恒基地產（0012）昨日公佈，截至6月30日半年股東應佔溢利75.15億元，按年大減50%，每股盈利1.55元；若撇除投資物業及發展中投資物業之公允價值變動的股東應佔基礎盈利為67.02億元，按年減少52%；中期息維持每股派5角。集團表示，下半年將推售約1,400伙住宅單位，及25萬方呎辦公或工業樓面。

業績報告指出，環球經濟增長放緩，以及中美在貿易及科技範疇之爭議，對本港經濟有所影響。上半年本地生產總值按年實質增長只有0.5%，而港府於2月就《逃犯條例》提出修訂，引致連串示威活動，港府隨後雖已宣告不再推行，惟社會衝突持續加劇，為旅遊、零售及飲食等行業帶來衝擊，對本港物業租金及價值造成影響。然而，短期住宅供應短缺，加上按揭息率持續低企，可望為樓市帶來支持。集團期待社會盡快重拾正軌，市民繼續安居樂業，並將密切關注事態發展，有需要時作出應變措施。

215億港樓銷售額未入賬

恒基地產聯席主席李家傑及李家誠於業績報告中表示，上半年盈利較去年同期減少，主要由於去年同期出讓屯門管翠路項目及北角京華道商廈之權益，錄得合共約83.89億元基礎盈利貢獻。而本年度入賬之物業銷售，大部分物業預計下半年方可落成及交付予買家，有關盈利將在末期業績反映。集團上半年自佔之香港物業銷售額達78.81億元，而至6月底集團在港已出售但未確認入賬之自佔物業銷售額累計215.21億元。期內，集團於香港與合作方共同投得兩幅位於啟德發展區之住宅用地，合共增添逾30萬平方呎自佔可建樓面面積。另外，增添約30萬方呎新界土地，令所持有之新界土地儲備擴展至約4,590萬方呎，為全港擁有最多新界土地之發展商。

下半年在港推售1400伙

集團下半年將推售3個新盤，連同貨尾將推售約1,400伙住宅單位。另外，其間

亦推出25萬方呎辦公或工業樓面。至於3個新盤分別為大角咀福澤街38號、半山羅便臣道62C號及元朗唐人新村，合共提供595伙。內地方面，集團將繼續於一線及重點二線城市，以及大灣區物色投資項目，加強與內地發展商合作。期內分別於北京市及合肥市購入發展項目，為集團增添約110萬方呎自佔可建樓面。物業銷售方面，於2019年6月底，集團已出售但未入賬之自佔銷售金額累計達82.64億元。租務方面，隨着包括本港中間道H Zentre、電氣道寫字樓重建項目及東涌東薈城名店倉擴建部分，以及內地廣州星寰國際商業中心一期相繼於下半年建成或開業，集團在本港及內地擁有之自佔收租樓面，於年底終將分別擴展至940萬方呎以及820萬方呎。

恒基發展盈利減少56%

系內持有千色百貨及UNY的恒基發展（0097）宣佈，上半年股東應佔盈利為2,100萬元，按年減少56%。每股盈利為0.7仙，中期股息維持每股派2仙。

九龍塘雋睿最快9月售



■永義國際執行董事官可欣（右）表示，九龍塘雋睿已申請預售樓花同意書，售價將參考同區豪宅項目。旁為永義國際銷售及市務經理曾家進。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）永義國際旗下九龍塘延文禮士道18號項目名為雋睿，永義國際執行董事官可欣表示，項目已申請預售樓花同意書，希望最快9月推售，售價將參考同區豪宅項目。雋睿共有60伙，包括一房至四房，當中三房及四房佔逾半。標準單位面積由約300方呎至1,500方呎，另有特

色戶，約佔10%。標準樓層高度約3.5米，另設29個住客車位及3個電單車車位。發展項目設有住客會所，提供宴會廳及健身室等多元化設施。項目預計關鍵日期為2020年6月30日。

永義官可欣：或考慮招標

被問到近月來本港暴力示威令豪宅市道放緩，會否擔心影響銷情？官可

欣指，由於雋睿伙數少，集團會採惜售策略，加上香港豪宅供應不多，故對項目有信心，價單或招標形式都會考慮。展望下半年豪宅市道，她認為，香港豪宅供應不多，料會平穩發展，集團希望每年推出一個住宅項目，集團另一個位於九龍窩打老道95號的項目已完成打樁工程，共有約55個單位，計劃明年推售。

MARINI最快今開價單

此外，會德豐地產與港鐵合作的將軍澳日出康城MARINI最快今日公佈首張價單，以項目提供647伙計，首張價單不少於130伙。一手盤成交方面，綜合市場消息及成交紀錄冊所見，昨日只有4伙成交。其中，新地旗下何文田天鑄第2期招標售出第1座12樓A室，面積2,019方呎，成交價8,076萬元，呎價4萬元。

新盤貨量不斷減少，中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，2017年

至2019年落成新盤，開放式單位貨尾現有208伙，按月大跌300伙，按月銷售量是今年最大。即使近期局勢不穩，在發展商略為減價下，開放式單位銷情仍然理想。

開放式貨尾量普跌

截至7月，2017年至2018年落成新盤的貨尾量為2,026伙。其中，開放式及一房新盤貨尾按月減少34伙至243伙。兩房及三房貨尾減少46伙至1,229伙。四房或以上貨尾則減少11伙至554伙。至於2019年落成新盤的貨尾累計2,599伙。其中，開放式及一房貨尾按月減少255伙，有622伙。二房及三房新盤新增194伙，有1,593伙。四房或以上新盤貨尾亦增81伙，有384伙。2020年落成新盤中，貨尾累計2,890伙。開放式及一房貨尾按月下跌103伙，有533伙。二房及三房貨尾下跌322伙，有2,164伙。四房或以上貨尾少5伙，有193伙。

啟德4A1地次標差5.8%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德第4A區1號住宅地於7月風雨飄搖之際賣出，受香港政治紛爭及外圍經濟波動影響，地皮最終由中國海外、嘉華及會德豐地產合組財團以127.398億元中標，創啟德前跑道區一帶呎價最低紀錄。地政總署昨日公佈其餘3間入標財團的出價，僅次於中標價的出價為120.4億元，相距僅5.8%，差幅不大。

最低出手100億

據公佈，長實、新地及信置對於今次啟德地的出價原來分別只得100億元至120.4億元，折合每方呎樓面地價9,295至11,191元，反映這三間大型地產商對後市看法相當保守。

地盤佔地約17.63萬方呎，可建樓面約1,075,840方呎，項目要求發展商興建安老院舍和幼兒中心。地皮位於跑道區內側，主要望九龍灣方向海景及東九龍市景，並非正對維多利亞港海景。



■啟德第4A區1號住宅地創啟德前跑道區一帶呎價最低紀錄。資料圖片

迎海·駿岸2房劈價100萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港社會事件未解，多個屋苑交投跌至谷底，連樓齡較新的屋苑亦現大幅劈價。馬鞍山新興指標屋苑迎海，錄得高層2房累劈逾一成售出，造價850萬元。另青衣藍澄灣2座低層F室錄得減價成交，有大2房間單位造價創今年屋苑同類新低。馬鞍山迎海·駿岸錄得二手大幅減價成交，屬罕有高層2房連儲物房放盤，美聯物業李子峰表示，6座高層D室，享東北池海景，面積496方呎，原業主叫價約950萬元放售近4個月，有見近期市況較波動，累計減價10.5%或100萬元，獲換樓客以850萬元承接，折合呎價17,137元。資料顯示，原業主於2016年5月以

794.8萬元購入上址，轉手賬面獲利55.2萬元，其間升值6.9%。

藍澄灣低層減價7.7%

另一邊廂，青衣區不少業主叫價態度軟化，中原地产練玉群表示，最近社會局勢不穩，吸引用家伺機入市，分行剛錄得藍澄灣2座低層F室成交，面積488方呎，屬大2房間隔享山景。原業主自7月初起放盤，叫價650萬元，業主因急於套現，加上見近月社會氣氛凝重，樓市交投淡靜，於是增加議價空間，最終減價50萬元或7.7%，以600萬元沽出單位，折合呎價12,295元。練玉群表示，撇除上月錄得的5座高層B室內部轉讓個案，是次成交價屬今年同類單位新低。買家為用家，見上址

減價後立即承接。原業主於2006年以174萬元買入單位，升值約2.5倍。

元朗萬豐5年升價63%

北上元朗區，市場新近錄得元朗萬豐大廈高層H室成交，利嘉閣地產黃永全透露，單位面積252方呎，由2房改為1房單位，前日由叫價450萬元減價至423萬元完成交易，減價27萬或約6%，呎價16,786元。據悉，原業主約於2014年10月以約260萬元買入單位，升價63%。黃永全補充，由於不少買家失落居屋及一手新盤的抽籤結果，故轉投二手市場，使過去周末睇樓客量增加；惟市場上叫價500萬以下的上車放盤不多，所以區內成交量仍處於低水平。



■青衣藍澄灣2座低層單位減價7.7%沽出。資料圖片

屯門𡗗地周五截標料旺場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市內外交困之際，政府繼續推地步伐，屯門景秀里與景峰徑交界住宅地皮將於本周五截標。美聯測量師行董事林子彬表示，雖然近期外圍經濟環境波動及本地樓市觀望氣氛持續，但是次招標的地皮規模及投資額較細，故料受中小型發展商及財團垂青，地皮估值約1.878億元。

地皮面積1.1萬呎

林子彬指出，地皮面積約為11,386方呎，可建樓面約37,574方呎，屬賣地表內較罕有的小型住宅地。而且，景秀里一帶不乏新盤及大型發展商項目，銷情不俗，故地皮亦可望吸引發展商參與競投，尤其是難以在市場覓地的中小型發展商垂青，料可興建小型單位為主的單幢式物業，迎合上車客需求。鑑於近期市場環境，料發展商出價亦會傾向較保守，以反映有關風險。若以每呎樓面地價估值約5,000元，估計地皮總值約為1.878億元。