

# 恒隆25.6億筒價奪美領館壽山村屋地

## 樓面呎價5.41萬 平鄰地近四成

在中美關係持續緊張的敏感時刻，美國領事館早前招標出售南區壽山村道37號宿舍屋地，最終以接近市場下限的25.66億元售出，樓面呎價較旁邊2年前成交的壽山村道39號地低近四成。恒隆地產確認中標消息，表示很高興成功投得地塊，認為作價合理，將會重建多間獨立式豪華大宅，預計2024年落成，投資總額約40億元。

香港文匯報記者 黎梓田



恒隆地產主席陳啓宗7月時曾言集團會繼續物色好機會。

美國政府早於1948年購入壽山村道37號地皮，現以交吉形式出售項目，不設「售後租回」條款。

資料圖片



### 壽山村道37號資料

地盤面積	94,796方呎
可建樓面	47,397方呎
成交價	25.66億元
樓面呎價	54,138元
原業主	美國政府
買家	恒隆地產
備註	擬重建多間獨立大宅，預計2024年落成，投資額約40億元

恒隆地產表示，此尊貴地塊屬市場罕見，認為作價合理，而是次購地是公司對香港前景投下信心的一票。此地塊將會重建多間獨立式豪華大宅，預計2024年落成，投資總額約40億元。市場早前估計，該地呎價介乎4.5萬至10萬元，物業估值約21億至47億元，是次成交價僅為市場預期下限水平。

### 投信心一票 投40億重建

世邦魏理仕指，地皮現為6幢低密度住宅物業，提供26個單位及52個車位，另設室外游泳池，以交吉形式出售，不設「售後租回」條款。地盤面積約94,796方呎，可重建面積約47,397方呎，是次公開招標獲多組財團參與，最終以25.66億元售出，折合每呎樓面地價54,138元。資料顯示，美國政府於1948年購入地皮，並持有至今作美國駐港領事館宿舍之用。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事王國偉表示，項目出售吸引不少本地及國際投資者關注。在市場波動下，交易價格符合市場預期，而是次大額成交亦反映投資者對後市仍保持信心。

翻查資料，相比2年前華潤置地以59億元買入旁邊的壽山村道39號，當時樓面呎價達85,847元，是次37號樓面呎價跌近四成。如以補地價後

增加地積比至0.75倍、可建樓面增加至71,097方呎計，樓面呎價更只約3.6萬元，相比39號更跌逾五成。

### 業界指市況難免出價保守

美聯測量師行董事林子彬解釋，華潤置地當年的買入價創同區新高，現時市況難與當時相比，加上有政治因素、投資年期及項目落成後銷售期較長等影響，市場出價較保守亦可以理解。林子彬表示，項目樓面呎價逾5.4萬元，仍高於市場預期下限的4.5萬元，屬市場預期範圍之內。

事實上，美國政府以招標形式出售駐港領事館宿舍的消息傳出時，正值中美關係緊張的敏感階段，當時美國政府表示將取消給予香港特別待遇，以回應香港實施新的國安法。美國政府曾回應指，相關部門會定期檢視海外物業，為再投資計劃的一部分，出售壽山村道物業純屬「商業決定」，美國政府亦正對其他在港資產加強投資，包括美國駐港總領事館辦公大樓。

至於「真正買家」恒隆地產主席陳啟宗向來聲稱自己「擁抱熊市」買地，因為熊市有更多機會。早前7月亦被記者問及是否到撿便宜貨的時機，他表示擁抱熊市仍然言之過早，不代表要「擒擒青」，但集團會繼續物色好機會。

### 港島矚目屋地成交紀錄

項目	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	成交價(元)	樓面呎價(元)	買家
南區壽山村道39號	9.2萬	6.9萬	59.29億	85,847	華潤置地相關人士
山頂道75號何東花園	12.4萬	6.2萬	51億	82,258	中渝置地主席張松橋相關人士
山頂白加道22號	3.3萬	9,890*	約15億	約15萬**	阿里巴巴集團前主席馬雲

\*大宅面積 \*\*實用呎價

# 郭炳聯信香港逆境自強

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新冠肺炎疫情尚未完全受控，中美緊張關係加劇，為經濟復甦帶來不確定性。然而，新鴻基地產主席兼董事總經理郭炳聯昨日於集團全年業績報告指，香港擁有「一國兩制」行穩致遠的獨特優勢和卓越的國際競爭力，加上中央政府對香港作為國際金融和商業中心的支持，以及內地經濟長遠前景良好，包括大灣區龐大發展機遇，香港整體經濟及社會都會一如以往蓬勃發展。這對本地地產市場長遠的發展有利，同時，穩健的家用需求和低利率將繼續是推動樓市的主要動力。

### 相信疫情終會過去

郭炳聯表示，本地社會事件和2019冠狀病毒疫情對香港帶來前所未有的挑戰，集團亦難獨善其身。縱然如此，疫情終會過去，過往香港與集團共同克服不少難關，他更稱會秉承父親、新地已故創辦人郭得勝堅毅不屈的理念，憑着近50年間累積的寶貴經驗、雄厚的財務實力，集團有信心與香港再一次逆境自強，克服新冠疫情帶來的

挑戰，成為更好及更關顧社會的公司。他稱，集團將繼續專注在香港和內地主要城市購入土地及發展物業，並繼續推售新項目(見表)，而市場反應則不確定，將取決於疫情及經濟復甦的發展。

### 繼續投資買地起樓

面對疫情挑戰，該集團沒有裁員，更額外增聘人手，加強防疫及清潔的措施。同時，向受影響的商場租戶寬減租金，安排不同推廣計劃，吸引顧客及刺激消費。郭炳聯認為，集團短中期內經營狀況以至市場環境能否改善，很大程度取決於疫情發展及經濟恢復程度，包括能否放寬社交限制措施，尤其是全面恢復堂食，以及重新開放與內地及鄰近地區的往來，令社會經濟活動重新復甦。

他又重申，疫情之下，集團會盡最大努力做好本分，繼續投資買地，發展所有項目，為香港社會經濟作出積極貢獻。強調集團已準備就緒，相信一旦經營環境恢復正常，業務可迅速重回正軌。



新地郭炳聯指，會盡最大努力做好本分，繼續投資買地，發展所有項目。

### 新地未來9個月推售樓盤

香港：天水圍 Wetland Seasons Park 第三期、北角海璇第二期、東半山 Central Peak 第一期、沙田半山項目第一期、元朗站項目第一期、西九龍匯璽餘貨、荃灣工業大廈項目

內地：東莞匯匯新一期、上海天薈新批次、佛山瀟景新批次

製表：記者 梁悅琴

# 藝里坊·2號呎見2.76萬 賣平1期7.9%



藝里坊·2號交樓標準一房示範單位。

呎價25,749至31,118元，折實價低於600萬元共9伙。項目預計關鍵日期為2021年11月30日。

發展商除提供即供100日付款(照售價減4%)及建築期付款(照售價)外，亦提供最高85%樓價一按或

最高30%樓價二按。

### 香港文匯報訊(記者 梁悅琴)

新冠肺炎疫情緩和，發展商加快推盤步伐，推開價態各異。新地於本週二以進取價搶先公布天水圍 Wetland Seasons Park 第3期首張價單後，恒基地產旗下西營盤藝里坊·2號昨亦突擊公布首張價單共55伙，折實平均呎價27,620元，比2018年9月藝里坊·1號首張價單折實平均呎價29,988元低7.9%，214呎開放式戶折實562.8萬元入場。

### 示位今開放月內推售

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，藝里坊·2號首批價錢貼市吸引，日後有調整空間，銷售安排將於短期內公布，最快月內推售。該盤示範單位及展銷廳將於今午4時開放予公眾參觀。

### 韓家輝指出，藝里坊·2號首張價單共55伙，包括15伙開放式及40伙一房戶，實用面積214至287方呎，價單定價586.3萬至930.3萬元，扣除最高4%折扣後，折實價則由562.84萬至893.08萬元，折實

### 562萬入場 代理料「一Q清」

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，藝里坊·2號首張價單開價較2年前毗鄰藝里坊·1號折讓近8%，目前區內二手樓如翰林峰及臻苑成交呎價已逾3萬元，可見發展商推盤誠意十足，加上全數單位可承造高成數按揭，預料首批單位可以「一Q清沽」。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該盤折實呎價約25,749元起，較同區同類型樓齡淺的半新盤單位呎價低近10%，由於項目位置優越及交通方便，並提供開放式及一房戶型，預料吸引不少上車及投資客垂青，呎租達80至90元。

### 渣甸山皇第複式1.6億沽

另一邊廂，豪宅新盤成交持續旺銷，尚家生活地產等合作的渣甸山皇第以1.68億元售出7及8樓複式B單位，面積2,849方呎，連雙車位，呎價58,968元。

### 本周兩新盤開價資料

Wetland Seasons Park 3期	樓盤	藝里坊·2號
天水圍	地區	西營盤
65伙	單位	55伙
316-726方呎	面積	214-287方呎
18%	最高折扣	4%
12,968元	折實平均呎價	27,620元
413.3萬-933.5萬元	折實價	562.8萬-893萬元

製表：記者 梁悅琴

# 新地全年少賺47% 末期息維持3.7元



李兆基(右)與新地已故創辦人郭得勝(中)為緊密業務夥伴，並自新地1972年上市起任公司副主席至今。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受投資物業重估出現盈虧影響，新鴻基地產(0016)昨日公布，截至6月30日年度除稅後股東應佔溢利235.21億元，按年跌47.63%，每股溢利8.12元；撇除投資物業重估變動影響，股東基礎溢利293.68億元，按年減9.4%，每股基礎溢利10.13元；末期息維持每股派3.7元，全年派息4.95元，與上年度全年派息相同。

### 合約銷售441億 按年減32%

本地社會事件和新冠肺炎疫情對集團多項

業務均帶來不同程度的影響，如酒店業務錄得重大虧損，樓宇銷售受到影響；物業租務組合亦遭受重大挑戰，尤其是零售商場，在新租和續租租金均面對龐大下調壓力。

回顧年內財務報表錄得的物業銷售收入為412.64億元。來自物業銷售的溢利按年下跌1.7%至183.77億元。然而，在疫情爆發下，按所佔權益計算，集團在年內錄得合約銷售額約441億元，按年大減32.2%。其中，香港錄得合約銷售額約336億元，內地則錄得合約銷售額約95億元人民幣。

### 租金收入跌3% 酒店虧3.3億

期內，因應疫情向商場租戶提供短期租金寬減下，連同合作項目租金收入計算，集團年內總租金收入按年下跌3%至242.14億元，淨租金收入按年下跌6%至185.65億元。當中國集團在香港的多元化物業投資組合的整體平均出租率下跌兩個百分點至92%。連同合作發展項目帶來的收入，集團物業投資組合的

總租金收入按年減少4%至190.09億元。集團已安排不同推廣計劃，包括透過商場綜合會員計劃The Point by SHKP推出多項線上線下推廣活動，吸引顧客及刺激消費。

酒店部門在本財政年度下半年仍錄得重大的營業虧損，令全年業績由盈轉虧，虧損3.3億元。為紓緩影響，管理團隊已採取積極措施，例如提高營運效率，推出餐飲優惠和度假住宿計劃，以吸引本地顧客。

集團與平安人壽就高鐵站上蓋商業地王的交易於7月完成後，連同其他變動，集團在香港的土地儲備約有5,690萬方呎，足以支持未來5年發展需要。同時，集團會繼續積極將農地更改成可發展樓面。截至6月30日，集團淨債項與股東權益比率繼續處於14.1%低水平。

### 在任48年 李兆基11月退任

另外，該集團宣布，李兆基已知會公司因其年事已高，他將不會在公司於11月舉行的股東周年大會上尋求膺選連任，並將於股東周年大會上退任公司非執行董事及終止出任公司董事局副主席。李兆基與新地已故創辦人郭得勝為緊密業務夥伴，自新地於1972年上市至今一直出任該公司董事局副主席。