

東半山 OPUS 震撼價 呎價 7.5 萬全球次貴

本港神級豪宅、睇樓身家門檻 50 億元的東半山 OPUS Hong Kong，其中第八層大宅以 4.7 億元天價沽出，單位面積 6200 方呎，平均呎價達 75806 元，不僅打破了恒地西半山天匯創出的亞洲最貴紀錄，全球呎價更排名第 2 位，緊次於法國摩納哥頂層複式戶 La Belle Epoque 的 13.5 萬元呎價紀錄，今次成交成為本港樓市推向另一巔峰的里程碑。

本報記者 林惠芳

由「建築界畢加索」法蘭克蓋瑞設計的東半山司徒拔道 OPUS Hong Kong，連番打造新紀錄，繼日前項目地下連花園複式單位，創出呎租 140 元全港最貴後，這次轉手呎價再次轟動全城。

8 樓全層售 4.7 億

市場消息指出，該項目錄得首宗買賣，單位為 8 樓全層，面積 6200 方呎，以 4.7 億元天價沽出，折合呎價達 75806 元，不僅較西半山天匯 66 樓 A 室去年創出的每呎 6.4 萬元紀錄貴 17%，榮登亞洲最貴分層住宅寶座；更打破了英國倫敦超豪公寓海德公園一號（One Hyde Park）頂層複式



▲法國摩納哥 La Belle Epoque 室內一隅

的呎價紀錄，躍升全球第 2 貴分層豪宅。

太地不作評論

現時全球最貴分層豪宅仍屬法國摩納哥的頂層複式單位 La Belle Epoque，物業面積約 1.75 萬方呎，屬於 2 層複式單位，於 2 年前以約 23.7 億港元成交，呎價達 13.5 萬元。

對於 OPUS Hong Kong 創出亞洲最貴的成交紀錄，該盤發展商太古地產（01972）回應查詢時稱，集團對此沒有相關資料可以提供，不作評論。

OPUS Hong Kong 由 12 伙巨無霸單位組成，包括 10 個全層及 2 個複式大宅，面積約 6000 至 6900 方呎，堪稱全港最豪華分層住宅，發展商對項目的租金及售價一向進取，該集團行政總裁郭鵬早前就揚言，項目能夠挑戰全港新高。

該盤以超級豪宅包裝，能夠參觀示範單位的人士絕非等閒之輩，早前就有傳聞稱，倘若客戶想參觀 OPUS 的 10 樓示範單位，須要發展商先行評估，最少坐擁 50 億元以上的身家才准參觀，非常誇張，市傳本

▼太古地產東半山 OPUS 高層單位以 4.7 億元高價賣出 本報攝

港部分上市公司主席，以及娛樂圈富婆關之琳等已先後參觀。

資料顯示，太古早於上世紀 40 年代已經購入該項目地盤，作為公司董事宿舍，為配合重建超級豪宅，該集團於 2008 年為地皮補地價 8 億元，每呎樓面地價僅 1.2 萬元。

盜玥呎價攀 1.75 萬

樓市氣氛瘋狂，除了太古地產 OPUS 創天價外，信置（00083）旗下大埔白石角盜玥，天賦海灣亦不遜色，該盤壓軸 1 伙天際泳池屋剛以呎價 1.75 萬元賣出，創項目開賣以來新高。信和置業營業部總經理田兆源表示，項目第 1 座天際泳池屋，面積 3117 方呎，連 3060 呎泳池及平台，以逾 5454 萬元獲內地港商承接，呎價達 1.75 萬元，成交價及呎價均創項目新高。



▲英國海德公園 1 號外貌

全球最貴分層豪宅呎價三甲

豪宅	面積（方呎）	造價（港元）	平均呎價（港元）
法國摩納哥 La Belle Epoque	17,500	23.7 億	13.5000 萬
香港 OPUS Hong Kong 8 樓	6,200	4.7 億	7.5806 萬
英國海德公園 1 號頂層複式	22,500	16.1 億	7.1549 萬

「數碼講」商場半年升值五成

一度淪為「死場」的油麻地前「數碼講」商場，因有投資者統一業權而起死回生。市場消息表示，該商場近日再獲投資者以 1.8 億元承接，原業主短短兩個月速賺逾 4000 萬元，賺幅 29%；而連同是次成交在內，商場在不足半年內已 3 度易手，身價上升約五成。

市場消息透露，油麻地彌敦道 375 至 381 號金動大廈地下 G1 號舖、閣樓及 1 樓，即前「數碼講」商場，新近以 1.8 億元換出。資料顯示，商場地下入口面積 667 方呎，閣樓及 1 樓總面積則約 12883 方呎，成交呎價 13284 元。商場上手業主為內地地產發展商順聯集團或其相關人士，在今年 6 月以 1.3968 億元購入商場

，持貨兩個月即賺 4032 萬元，升值 29%。

據了解，該商場在 2003 年底由資深投資者李耀華拆售，主打電話及數碼產品，惟商場翌年正式開業後，因缺乏宣傳等原因變成人流疏落的「死場」。及至近年，李耀華重新統一商場業權，並在今年 4 月以公司轉讓形式，將商場售予另一資深投資者羅家寶，市傳作價 1.2 億元，以此計算商場半年內 3 度易手，身價急升約五成。

另邊廂，兩個月前曾誤傳易手的尖沙咀海防道 35 至 37 號地下 C 舖，昨再傳出獲準買家洽購至尾聲，洽購價 4 億元，實用面積呎價 97.6 萬元，有機會挑戰本

港舖價新高。

高力國際發表報告稱，今年第二季零售消費市道呈放緩跡象，期內銅鑼灣、中環、旺角及尖沙咀四大購物旺區地舖租金增長放緩，按季升幅由今年首季 5.3% 回落至第二季 3.4%。

不過該行亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝分析稱，核心購物區舖位求過於供，上季商舖市場仍是業主主導，有租戶在續租時被要求加租一倍。他預期未來 12 個月，上述購物區地舖平均租金將升 12%。

美聯工商舖盈利增 16.6%

另外，工商舖物業交投暢旺，有關代理的收入亦水漲船高。美聯工商舖（00459）公布中期業績，上半年股東應佔溢利按年增長 16.6% 至 7451.2 萬元，每股盈利為 0.54 仙，不派中期息。美聯工商舖昨收報 0.053 元，升 0.002 元或 3.9%。



▲太古城本月已錄 58 宗二手買賣

樓市再起飛，二手「破頂」成交此起彼落，有「樓市探熱針」之稱的鯽魚涌太古城，又再創新紀錄，屋苑海景花園一個 1137 方呎園景複式戶，剛以呎價 15655 元易手，締造園景戶新高水平。

代理消息稱，太古城海景花園金楓閣頂層複式，面積 1137 方呎連天台，以 1780 萬元獲用戶承接，折合呎價達 15655 元，破盡屋苑園景單位呎價紀錄。原業主於 2006 年 6 月以 868 萬元購入，現帳面勁賺 912 萬元，單位 6 年升值 1 倍以上。

該屋苑海天花園啓天閣亦錄好價成交，單位為高層 B 室，面積 902 方呎，擁 3 房套房間隔，連租約以 998 萬元賣出，呎價達 11064 元。

區內康怡花園亦不遑多讓，中原地產首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園 K 座中層 04 室，面積 850 方呎，為屋苑 3 房則王，以 810 萬元獲同區租客購入，折合呎價達 9529 元，屬同類單位新高。

九龍大角咀君匯港亦錄新高。中原地產分行經理陳永忠謂，君匯港 6 座高層 D 室，面積 621 方呎，2 房間隔，望海景，以 658 萬元獲投資者買入，呎價達 10596 元，屬屋苑同類單位新高。

樓價升勢不斷，個別單位撻訂後賣得更貴。代理又謂，馬鞍山新港城 4 期 L 座中層 03 室，面積 491 方呎，望樓景，屬 2 房間隔，早前以 330 萬元沽出，惟買家其後撻訂，業主旋即把單位重新放售，並以高出 5 萬元易手，以成交價 335 萬元計，呎價約 6823 元。據了解，原業主於 97 年 8 月以 315 萬元購入單位，是次沽貨帳面仍賺 20 萬元。

大款吸昇悅居兩伙收租

內地客繼續來港買樓投資，利嘉閣區域經理謝國勳表示，近日有內地客連購兩個荔枝角昇悅居單位作投資收租用途，涉資 1103 萬元。

首個單位為昇悅居 1 座中層 B 室，兩房間隔，建築面積 684 方呎，成交價 570 萬元，呎價 8333 元，原業主於 2002 年 4 月以 211 萬元一手購得物業，是次轉售帳面賺 359 萬元，賺幅 1.7 倍。謝國勳續稱，另一單位為屋苑 2 座中層 F 室，兩房間隔，望內園景，建築面積 689 方呎，成交 533 萬元，呎價 7736 元。上手業主同於 2002 年 4 月一手入市，當時作價 207.2 萬元，轉手帳面賺 325.8 萬元，賺幅 1.57 倍。

九肚坪洲兩住宅地今截標

沙田九肚及坪洲坪利路兩幅住宅地皮今正午截標，其中規模較大的九肚 56A 區地皮，業界估值由 25 億至 34.9 億元，樓面呎價則介乎 7860 至 1.1 萬元，料可吸引規模較大的發展商入標競投。

沙田九肚第 56A 區（B3 及 B4）地皮今日正午截標，綜合市場分析，地皮估值由 25 億至 34.9 億元，樓面地價則由每方呎 7860 元至 1.1 萬元。高力國際估價及諮詢服務部助理董事譚智仁分析稱，地皮無限量或限呎條款，發展較為靈活，惟地皮旁邊為斜坡，發展商要負責斜坡地質勘察及維修工程，將增加建築成本，該行對地皮估值約為 29.51 億元，每方呎樓面地價約 9300 元。資料顯示，地皮用途為住宅（丙類），地盤面積約 21.2 萬方呎，可建樓面面積約 31.8 萬方呎。

至於同日截標的坪洲丈量約份地段第 678 號的坪利路地皮，地盤面積 55973 方呎，地積比率為 1 倍，其中約 3.4 萬方呎樓面用作私人住宅，餘下 2.2 萬方呎樓面則用作非工業用途。市場對地皮估值分歧頗大，估計每方呎樓面地價 550 至 1250 元，涉資則約 3079 萬至 7000 萬元。高力國際認為，項目規模及涉及金額不大，相信可吸引小型發展商入標參與競投，為 4900 萬元，樓面呎價 880 元。

鴨巴甸街舊樓申請強拍

發展商吸納土地儲備步伐未有放慢，有財團向土地審裁處申請強拍中環鴨巴甸街 28 至 30 號舊樓。據了解，連同上述個案在內，今年土地審裁處已收到 46 宗強拍申請，相當於去年全年申請總數。

申請人為昇聯國際（香港）有限公司、Fully Ample Limited 及 Brilliant Accord Limited，據申請文件顯示，申請人已持有兩物業的 94.1176% 業權。現時項目僅餘兩個單位未完成收購，由同一業主持有。另外，上址現為樓高 6 層建築物，共有 15 個住宅單位及兩個舖位，地皮面積共 2305 方呎，而根據測量師提交的估值報告，鴨巴甸街 28 至 30 號估值為 1.2877 億元。

九倉中期賺 236 億增 65%



▲吳天海表示，未來內地物業開發業務經營毛利率可維持逾 30% 水平

本報攝

九龍倉（00004）在物業銷售增加及租金收入上升帶動下，上半年純利大增 65% 至 236.5 億元，扣除重估盈餘及特殊項目收益後，基礎盈利升 49% 至 54 億元創新高，每股基本盈利 7.81 元，表現超出市場預期。九倉股價昨漲近 5%，收報 48.9 元，升幅為藍

籌之首。副主席吳天海表示，由於大部分物業預售及租金等收入均已完成，只待入帳，預料下半年業務將表現穩定。

下半年銷售或放緩

上半年集團營業額大升 87% 至 182.5 億元，主要來自香港及內地物業銷售貢獻，以及地產投資分部收入有雙位數增加。期內，內地銷售額達 75 億元人民幣，迄今，內地銷售額已完成全年銷售 100 億元人民幣的目標。吳天海表示，雖然今年第二季內地銷售表現創紀錄，單季錄得 50 億元人民幣銷售，但不排除下半年銷售勢頭放緩，故集團仍會較審慎，爭取全年銷售額可維持去年 127 億元人民幣水平。

他又謂，集團早前投資綠城（03900）51 億元，上半年已投入三分之一，並為公司帶來 15.43 億元收益，預計下半年仍有 7 至 8 億元的收益可供入帳。集團視綠城為合作夥伴，近期綠城的項目買賣，雙方亦有討論，不擔心對方買賣對集團造成影響，並強調滿意綠城目前的減價進度。另外，集團持有遠洋地產

（03377）約 6% 股權，目前尚未是合作夥伴，希望日後有機會。

吳天海表示，集團過去數年投資內地的金額超過 1000 億元人民幣，目標是內地及香港資產佔總資產比各佔 50%，但近年香港資產升值太快，致使內地資產至今佔整體資產僅 37%。他強調，集團仍繼續爭取兩地資產比重各佔 50%。

集團上半年內地物業開發業務經營毛利率達 35%，屬較高水平，他解釋，主要是期內有個別大型項目入帳，拉高毛利率。他又預期，未來內地物業開發業務經營毛利率可維持逾 30% 水平。

暫無資金壓力

期內，寫字樓需求強勁，營業額增加 5% 至 8.29 億元；商場方面，時代廣場收入增加 13% 至 6.64 億元，6 月底的出租率維持於 100%。集團執行董事李玉芳表示，旗下兩個商場海港城和時代廣場租務均表現強勁，租金按年增加 20%。她預期，兩個商場的翻新工程於明年初陸續完成後，租金會進一步上升。

九倉中期業績摘要（單位：港元）

分項	2012 年 6 月底止	變動
營業額	182.5 億元	+87%
經營溢利	82.4 億元	+65%
扣除投資物業重估盈餘及特殊項目後核心盈利	54.3 億元	+49%
股東應佔純利	236.5 億元	+65%
每股基本盈利	7.81 元	+61%
第一中期股息	45 仙	+25%
截止過戶日期	2012 年 9 月 21 日	
派息日期	2012 年 9 月 28 日	

受歐債危機及美國經濟放緩影響，旗下現代貨箱碼頭的综合收入減少 9% 至 14.69 億元，營業盈利下跌 15% 至 5.73 億元。吳天海預期，貨運業務下半年仍然較為失色。

截至 6 月底止，集團手頭現金 190 億元，備用銀行貸款達 170 億元；淨負債比率由去年底的 20.6% 微升至 22.9%。撇除附屬公司影響後，集團總債務為 570 億元，當中要於未來 16 個月內償還的款項僅 30 億元，吳天海強調，目前無資金壓力。不過，若市況配合，不排除會提早作再融資安排，主要是銀行借貸或債券等融資方案。