

梁安琪高價14億奪屯門地

每呎6800元超過估值上限 總投資逾30億

近期樓市回暖，發展商投地亦漸趨進取，多幅商業及住宅地皮均以超市場估值售出。上周五截標的屯門青霞里住宅地皮，同樣以高估值近24%，由賭王何鴻燊太太梁安琪私人公司尚嘉國際以逾14億元投得；項目總投資將超過30億元，將來每呎售價要達2萬元才有合理利潤。

大公報記者 林志光

尚嘉國際繼去年中以超高價投得元朗牛潭尾低密度地後，昨日再下一城，旗下的新富順貿易有限公司以逾14.01億元，擊退10家發展商，摘下屯門青霞里中密度住宅地，每呎樓面地價約6800元，較市場估值上限的5500元，高出約24%。

擬建80多伙超大型分層

尚嘉行政總裁吳士元認為，地產發展是長遠投資，公司買地是睇好三年後的市場，且區內暫未有2000至4000方呎的超大型面積分層單位供應，故相信會潛在需求，項目總投資逾30億元，料只建約80多個單位。

對於緊貼該地的青霞里六號私人土地，業主早前曾透過拍賣行出售，惜未成功，吳氏稱會考慮洽購此地，以便合併兩地發展。

尚嘉近兩年積極入標政府商業及住宅土地，涉及包括赤柱黃麻角道、大埔白石角、屯門青山灣、何文田常盛街、大埔滘以及葵涌貿等逾10幅地皮。

去年八月首次投得地皮，以高出預期近一倍的5.48億元，奪得牛潭尾低密度地

，並於早前獲批建築圖則，興建16幢2層高獨立屋，平均每幢面積約3000方呎。

青霞里地皮面積約5.72萬方呎，然而有部分土地的擁有權屬政府所有；土地上亦有泥釘，和現有建築物有石棉物料，發展商要符合環保要求下，尋求專業人士協助移除該等物料；另又要出資擴闊青霞里等，都會增加建築成本。

以尚嘉預算的逾30億元總投資及地皮可建樓面約20.6萬方呎計，每呎成本價高達14560元，已較現時二手成交價高出約四成或以上；再計及合理利潤，該項目將來的每呎賣價應要達2萬元水平。

青山公路地價一直參差

不過，政府過去數年售出多幅屯門青山公路一帶住宅地，每呎樓面地價卻相當參差，由約3000元至近1.5萬元不等，因此，難言市場是否能接受該區樓價高達每呎2萬元。

至於該地設有主水平基準之上80米的高度限制，即樓宇最高約25層高，土地前方是青山灣花園，故部分低層單位的海景景觀或受影響。



屯門青霞里住宅地皮資料	
地點	屯門20區青霞里
地段	屯門市地段516號
用途	住宅（乙類）
地盤面積	57,232方呎
地積比率	3.6倍
可建樓面	206,034方呎
成交價	14.01038億元
每呎樓面地價	6,800元
入標者	長實，新地，會德豐，信置，富豪，嘉華，英皇，宏安，盈信，遠東及新富順貿易共11家
買家	新富順貿易

元朗凹頭料值11億 周五截標

【大公報訊】記者林志光報道：由於樓市氣氛較年初大有改善，曾流標再招標的元朗凹頭，市場預計本周五截標反應會較理想，不過對標價仍持審慎態度，料約值7.4至11億元之間。

佔地面積約30.63萬方呎的凹頭地皮，今年初雖有十家發展商入標，惟當時市場氣氛偏淡，樓價正處向下調整，影響發展商出價，導致流標收場。過去數月，市場狀況漸見好轉，發展商賣樓亦見暢順，然

售價仍未有大幅反彈。

附近新盤呎價約1.2萬

附近開售的樓盤PARK YOHO，平均呎價約1.1萬元；而剛推出的同區Grand YOHO，平均呎價約1.2萬元，貼近二手市價，反映發展商暫未敢以高溢價賣樓。

此外，凹頭地皮本身亦有先天不足的地方，其周邊被青朗公路、電纜及電塔等包圍，西鐵路軌更在地盤北面橫越而過，

以及地下有排污管道等不可改變的缺點；另發展商又必需要進行噪音環境評估及興建隔音屏障，或在樓宇設計上，達到符合環保署要求的隔音標準等較繁複的工程。因此，市場認為將在明日截標的凹頭地，參與入標的發展商數目會較年初多，但他們出價卻應不會如近期成交的多幅地皮般進取，估計其每呎樓面地價約2000至3000元，以可建樓面約36.76萬方呎計，約值7.4億至11億元。

啓德1號最快今開價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤殺入市場，中國海外（00688）九龍啓德1號（I）預告最快今日開價，最快下月初開賣，絕大機會與華懋將軍澳海翩匯撞期開價兼發售，兩盤下月勢正面交鋒。

中國海外地產董事總經理游偉光稱，旗下港人港地項目啓德1號（I）最快今日開價，首批不少於109伙，照計最快下月初開售，定價將參考九龍站及奧運站，揚言港人一定負擔得起。至於該盤昨日錄得3000參觀人次。

對於項目因屬港人港地關係，租務及買賣均有限制。項目出租限制租約不多於五年，游坦言現行一般租約皆是一至兩年，相信五年租期限制對投資者影響不大。



◀游偉光稱啓德1號（I）最快下月初發售。圖為該盤外觀 大公報攝

至於買賣程序亦非常簡單，買家由入票到購買單位，流程與一般私樓無異，買家只需在律師樓簽樓契時，需申請出售、出租及承造按揭三份同意書，三份同意書屬一次性，並會記錄於土地註冊處，業主日後遺失有關同意書亦無需再申請。

至於仍待審批預售的啓德1號（II），游偉光稱冀望可於下月取得，部署年內推售。

新盤海量殺入市場，華懋今年首個全新盤海翩匯，日前已預告最快今日開價下周賣，與啓德1號（I）極有機會撞期開價兼開賣，兩盤雖各處一隅，但地理位置相近，勢必掀一番龍爭虎鬥。

Grand YOHO票房逾萬五問鼎新票王

【大公報訊】記者梁穎賢報道：篤定今年賣樓雙料王的新地（00016），重頭戲元朗Grand YOHO第1期於七日勁收逾1.5萬票，勢打破去年將軍澳緻藍天逾1.6萬票紀錄，挑戰新例後收票王地位。該集團下半年新盤續密集式搶攻，新盤接二連三亮相，旗下西半山巴丙頓道項目命名巴丙頓山，籌備十月登場。



全城矚目的Grand YOHO第1期昨續收票，市場消息指七日狂收約1.55萬票，該盤今日截止登記認購，若計及今日票數，有機會「揮低」去年緻藍天票房逾1.6萬票紀錄，問鼎新例後新票王，亦是歷年第14個萬票王，暫躋身排行榜第6位。以首批308伙計，暫超額逾49倍，平均每50人爭一伙。

新地副董事總經理雷霆表示，旗下西半山巴丙頓道項目定名巴丙頓山，將緊接同系筲箕灣形薈之後推售，有機會十月出擊。項目具備眾多特色，屬區內珍罕供應，不會以同區新盤作參考，料勢掀新一輪搶購潮。

新地代理助理總經理陳漢麟指出，巴丙頓山提供79伙，間隔由兩房至四房不等，包括9伙連平台或天台特色戶，單位面積有待落實，預計關鍵日期（意謂預計落成日期）為明年七月尾，樓花期相對短，料可吸引各類型買家。

另外，首輪260伙一鋪清的宏安（01243）馬鞍山薈朗，周六次輪發售195伙，昨日截止認購登記，累收2700票，超額近20倍。同時，加推185伙周日賣，換言之，周末及周日兩日共賣380伙。

◀雷霆（左）稱巴丙頓山部署十月出擊，陳漢麟指項目關鍵日期為明年七月底

雍雅軒反價10萬搶至凌晨沽

【大公報訊】二手缺盤，買家鬥快鬥貴搶。葵涌雍雅軒獲多組客爭購，業主乘機坐地起價10萬元，搶至凌晨以468萬元、成功反價10萬元賣出；沙田第一城匙盤放盤僅半日即由閃電手買家以416萬元買入。

美聯分行高級營業經理麥列東表示，有業主趁市旺反價，買家又樂於追價。雍雅軒二座低層B室，實用459方呎，建築673方呎，兩房間隔連雅致裝修，獲多組客睇中鬥搶，業主見狀乘機反價10萬元，最終由外區分支家庭，經徹夜深思熟慮後於凌晨拍板，以約468萬元購入，屬同類型戶一年新高，建呎約6954元，實呎約10196元。原業主於2012年9月以約298萬元購入，帳面賺約170萬元，物業升值約57%。

第一城放盤半日速易手

上水御皇庭亦有業主反價得手。美聯分行助理區域經理陳梓彬表示，御皇庭三座低層E室，建築面積約939方呎，實用約687方呎，套四房間隔，業主膽粗粗臨場反價三萬元，買家肯追以663萬元接貨，建呎價7061元，實呎價9651元，屬高價。買家見間隔闊落，放盤罕有，故拍板入市。業

主於2012年2月以約413.8萬元買入，帳面獲利約249.2萬元，物業升值約60%。

中原首席分區營業經理陳迪豪表示，沙田第一城八月暫錄約32宗買賣成交，追貼上月全月36宗成交，新近再錄一宗交。單位為40座高層F室，建築面積395方呎，實用284方呎，兩房間隔，業主早上交匙予代理行，中午即獲買家睇樓並閃電買入，經議價後以416萬元易手，實呎14648元。據了解，業主於2013年以280萬元買入，持貨約三年剛滿額外印花稅（SSD），轉手帳面獲利136萬元離場，單位三年升值約49%。

帝后華庭六年升值64%

鯉魚涌太古城連天台特色戶放盤一日又被消化。美聯首席高級總經理吳肇基稱，高安閣連天台特色戶A室，實用面積580方呎，建築675方呎，屬屋苑兩房則王，同是罕有兩房連天台放盤，日前放盤叫價1050萬元，一日後即賣995萬元，實用呎價17155元，建呎14741元，屬市價。持貨四年帳面賺約157萬元。

中原分行經理林世華表示，上環帝后

華庭一座極高層J室，實用411方呎，建築567方呎，兩房向西北，望維港海景，剛以同類新高價780萬元易手，實呎18978元，創同類新高價成交。業主2010年7月買入價475萬元，持貨6年，帳面獲利305萬元，單位升值64%。另二座高層F室，實用393方呎，建築564方呎，兩房景觀開揚，成交價688萬元，實呎17506元。業主2014年6月以638萬元買入，持貨2年，帳面獲利50萬元，但未坐滿辣稅盤，需生吞10%業主印花稅，要輕微蝕讓。



▲第一城缺盤，有匙盤放盤僅半日即獲買家閃電承接

傳楊受成胞弟近億購百車位

【大公報訊】土瓜灣炮仗街71號嘉景花園停車場108個車位，消息指出，以約9800萬元易手，平均每個作價近91萬元，有傳買家為英皇集團主席楊受成胞弟楊超成，連隨安排11月加價最多65%折售。

市場消息指，該停車場共108個車位，按成交價9800萬元計，平均每個作價90.7萬元，車位月租約2500至3000元，業主2001年以3450萬元買入，帳面獲利6350萬元或升值1.8倍。據傳新買家為主席楊受成胞弟楊超成。

楊超成對車位情有獨鍾，去年曾斥6080萬元買入北角秀明中心69個車位，隨即折售，勁賺4000萬元。楊食髓知味，據稱買家有意把上址於11月折售，暫定無蓋車位售價為130萬元，有蓋車位定價150萬元，較購入價提價43%至65%出售，同時向買家提供兩年5厘租金回報。

另中原（工商舖）商舖部副營業董事方錦耀表示，油麻地彌敦道518至520號彌敦行地下入口連入則閣舖，地下入口面積

約160平方呎，入則閣舖面積約3880呎，物業總面積約4040方呎，月租約14.5萬元，呎租約36元，新租客經營中菜館。據悉，該舖位前租客為日本餐廳，舊租金為每月約16萬元，是次新租金較其下跌約10%，跌幅較周遭地舖為少，屬合理租金水平。

方錦耀續稱，新近舖位租賃情況有轉活跡象，其中以餐廳承租步伐最為積極，1000方呎以上的食肆舖位租務成交增加。相信大樓面餐飲舖位租金已跌至吸引水平，故個別餐飲租客加快搶租心儀舖位，迎接下半年飲食旺季。

方錦耀又補充說，彌敦道為油麻地主要街道，人流極旺，向來備受租戶歡迎。現時同段亦有其他適合作飲食用途的舖位招租，如彌敦道476號地舖，面積約3100方呎，前租客為超市，現已交吉，意向月租約24萬元。

預期為配合新近如美食車等特色美食熱潮，更多食肆將會加快承租及增設分店步伐，有助帶旺舖市租賃交投。