

年內再招標3項目 提供4000伙

小蠔灣首期2024年前推出



鄧智輝表示，期望商場可以悉數租出。

港鐵(0066)物業及國際業務總監鄧智輝昨日表示，除了即日起招標的黃竹坑站物業發展項目港島南岸第六期之外，未來一年尚會推出3個項目招標，提供4,050伙住宅單位。而備受矚目的大嶼山小蠔灣車廠發展項目，鄧智輝表示首期項目可望2024年或之前推出招標。

港島南岸第六期於昨日起招標，4月15日截標(詳見另文報道)。鄧智輝表示，未來一年尚有3個項目準備推出，分別為東涌東站一期(提供1,900伙)、東涌配電站(提供1,600伙)、將軍澳昭信路百勝角通風大樓(提供550伙)，合共4,050伙。

對於東涌東站預期2029年通車，惟港鐵卻提早8年率先招標，鄧智輝表示，該項目第一期位置並非鐵路上蓋，而是在填海部分，毋須等待鐵路工程完成後推出。他續說，目前政府於東涌東一帶填海進度順利，第一期可望較早一步推出市場招標，當然仍須視乎與政府達成項目協議進度，預期今年底或明年初推出招標。

另設30萬呎商場

鄧智輝說，港鐵亦正就屯門南延線、北環線一期和二期進行設計工作，計劃沿用「鐵路+物業」模式發展，詳情有待日後另行公布。

至於提供1萬伙私人住宅單位的小蠔灣車廠項目，鄧智輝表示，第一期預料2024年推出招標，並會爭取更早時間。他說，小蠔灣車廠項目提供2萬伙單位，私人住宅和資助房屋各佔一半；同時另設一個全新車站和一個樓面面積約30萬方呎商場。

逾4000伙年內開賣

他說，整個項目是在運作中的車廠進行上蓋發展工程，技術難度不低。項目會分四個階段發展，第一期預計2024年可以推出招標。此外，港鐵早年持續推出多個鐵路項目招標，現時正步入收成期。鄧智輝表示，公司計劃今年內銷售4個住宅項目，分別為港島南岸一期(晉環)和二期、大圍柏傲莊III期，西鐵元朗站項目，4盤合共提供4,292伙。目前晉環正待批預售樓花同意書，一旦獲批會隨即開賣。



位於大嶼山東北的港鐵小蠔灣車廠(箭嘴示)。

港島南岸六期 傳補地價49億

港鐵(0066)昨日宣布，位於黃竹坑站的港島南岸第六期，即日起招標，於4月15日截標。消息人士說，項目補地價49.4586億元，按可建樓面面積計算，每方呎補價9,818元，較去年12月港島南岸第五期每呎補價10,119元，輕微下調2.97%。

消息續說，分紅比例方面固定為25%，與之前期數相同，發展商須額外出價競投，預計這一部分會成為中標關鍵。

項目於上周五截止時收到38份意向書，屬港島南岸系列六期中的第二高，僅次於首期。而入意向的發展商來自四面八方，包括新地(0016)、會德豐、華懋、帝國集團等。

項目估值最高100億

港島南岸第六期位於黃竹坑站上蓋東北面，原是港鐵黃竹坑車廠，可建樓面面積上限503,755方呎，提供2幢住宅大廈不多於750伙單位。綜合市場資料，計入補地價金額後，市場估值80.6億元至100.8億元，每方呎樓面地價1.6萬元至2萬元。(詳見附表)

資料顯示，黃竹坑站地盤2017年開始推出(後來命名港島南岸)，全數六期的每方呎補地價介乎8,119元至10,587元。



港島南岸第六期提供750伙單位。

小檔案

項目名稱	港島南岸第六期
地盤位置	黃竹坑站
住宅大廈	2幢
可建樓面面積	503,755方呎
提供住宅單位	不多於750伙
項目估值	80.6億元至100.8億元
每呎樓面地價	1.6萬元至2.0萬元
已收意向書	38份
截標日期	4月15日
註：補地價49.4586億元、分紅比例25%	



■天水圍新北江商場劃舖，平均租金回報率4.6厘。

天水圍商場連沽10劃舖

市場消息說，天水圍新北江商場過去周末連沽10間劃舖，成交價合共3,985萬元，平均成交呎價22,955元。

平均呎價2.29萬

成交舖位分別為新北江商場A3至A9的A和B號舖，當中A5A連A6A號、A5B連A7B和A8B號、A7A連A8A號等10個劃舖，面積



淘大花園特色戶破頂

曾於2003年「沙士」期間跌至不足50萬元一伙兩房單位的牛頭角淘大花園(見圖)，日前頂層單位破頂衝上832萬元。香港置業曾漢民表示，淘大花園R座頂層單位，原則兩房改三房間隔，實用面積489方呎。原業主以850萬元放售，議價後減價18萬元以832萬元成交，呎價17,014元。

中原地產表示，土瓜灣欣榮花園6座中層A室，實用面積731方呎，三房間隔。業主最初開價1,200萬元，放盤3天，即以屋苑同類型單位破頂價1,158萬元易手，呎價15,841元，為該屋苑歷史新高。原業主於2009年斥資373萬元買入，持貨12年賬面獲利785萬元。

天巒單號屋蝕讓415萬

上水天巒日內瓦大道東單號屋，實用面積1,815方呎，附1,352方呎大花園。業主開價2,800萬元，議價後減價270萬元，以2,530萬元沽出，呎價13,939元。原業主於2012年4月斥資2,945萬元買入，持貨9年賬面蝕415萬元。

蔚藍東岸增85%一按

五礦地產(0230)營銷及市務總監方俊表示，旗下樓花期約兩年的油塘蔚藍東岸為指定14伙三房戶，於周五起新增由發展商旗下財務公司提供85%一按的「置·優·蔚」按揭付款方式。貸款人只須提供入息證明，免壓力測試。

上述計劃只限個人名義買家，可享12.5%折扣，首期15%於簽臨約後半年內支付。入伙後首年免供免息，即現時入市的買家於3年後才供樓。貸款期最長25年，按息為P+1%(P為5.5%)。

119至378方呎。

舖位目前由10個商戶承租，租金介乎9,000元至3.3萬元，每月租金總收入達15.46萬元，平均租金回報約4.6厘。資料顯示，原業主是海外公司，公司董事是李志雄，於2010年以1,500萬元，購入上述舖位以及A124至A127舖位。單計是次拆售成交，原業主賬面賺價2,485萬元。