

責任編輯：邱家華



大公經濟

TEL: 2575 7181
FAX: 2572 5593
E-mail: tkpjj@takungpao.com

經濟新聞提要

- 保誠首日掛牌跌 4.35%B2
- 中電信無意調整3G資費B3
- 全球股市爆小股災B4
- 傳聞落空 滬股跌2%B11
- 外管局：未見熱錢大量流入B12

南昌站上蓋僅獲3標書

補價高令9財團打退堂鼓

預料之內 總投資額達330億元的港鐵(00066)南昌站上蓋住宅項目昨日截標，項目首期補地價達130億元，每呎達6582元，在市況未明朗下，巨額補地價令發展風險增加，早前獲邀入標的12個財團，其中9個打退堂鼓，僅得財雄勢大有力鯨吞整個項目的長實(00001)、新地(00016)及恒地(00012)落標競投，港鐵表示，對於3份標書屬預料之內，並對成績滿意。

本報記者 林惠芳

南昌項目僅獲3份標書，港鐵物業總監何恒光認為，南昌站項目規模龐大，涉及投資金額較高，在現時市場上地皮選擇較多的情況下，項目的招標結果已令人滿意，且屬於預計之內。

何恒光又稱，南昌站劃分兩個地盤發展，首期鄰近欽洲街，提供1900伙，第2期毗鄰東京街，提供1400伙，鑑於第2期地盤需要配合高鐵工程，要待2年後才交付中標財團發展，所以發展商有較長時間與政府磋商補地價，惟所有補價需要在4年限期內完成。

被問到項目有否限制細單位比例，何恒光說，南昌站合共提供3300伙，地契沒有列明需要引入細戶型，然而不排除發展商會提供一些小單位，以供市場選擇。

據了解，恒地及新地均確認就項目以獨資方式遞交標書，長實亦已承認入標。新地代理執行董事雷露表示，集團以獨資方式入標南昌站項目，以其龐大

規模而言，他認為項目的招標反應理想。

中原測量師行董事張競達坦言，南昌站項目僅獲3份標書，反應遜預期，並相信補地價金額高昂是原因之一，該項目總投資額達330億元，單就補地價已涉及200億元，也增加了發展風險。對於南昌站項目最終能否重蹈荃灣西站(七區)的覆轍、踏上「流標」的命運，他指需要視乎發展商的入標條款，實在難以預測。

美聯測量師行董事林子彬認為，南昌站項目只獲3份標書，數量較預期略低，反映發展商對後市審慎，而且何文田佛光街及山頂嘉歌信山道豪宅地皮即將推出拍賣，故不排除是有發展商為保留實力，以參與競投上述2幅地皮。

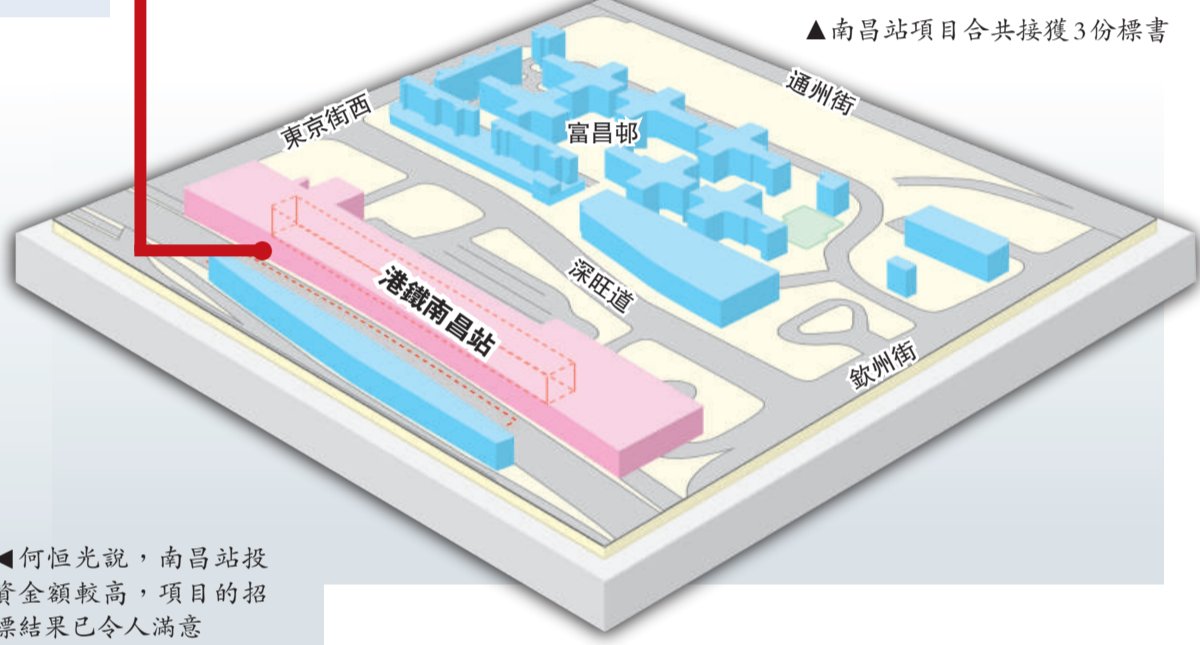
南昌站項目總樓面約330萬方呎，合共提供約3300伙，商場樓面佔29.8萬方呎。項目會分為兩期補地價，首期補地價130億元，以總樓面197.5萬方呎計算，每呎達6582元。

港鐵南昌站上蓋項目資料

地盤位置	西鐵南昌站上蓋
地段面積	66.74萬方呎
可建總樓面	約326萬方呎(劃分兩個地盤)
住宅樓面	約296.5萬方呎
住宅幢數	18幢(9座高層及9座低層)
住宅層數	7至46層
單位數目	約3300伙
商場及幼稚園樓面	約29.8萬方呎
總投資額	330億元
落成年期	2016年



▲南昌站項目合共獲3份標書



▲何恒光說，南昌站投資金額較高，項目的招標結果已令人滿意



日出康城4期下季招標

繼南昌站項目後，港鐵(00066)繼續以行動響應政府增加土地供應，密密為發展商輸出項目，擬定第三季推出將軍澳日出康城第4期招標，項目合共提供3500至3600伙，基座附設一個近50萬呎商場。

港鐵物業總監何恒光表示，雖然近期有多幅地皮相繼推出，令市場選擇增多，但公司未有打算減慢步伐，旗下將軍澳日出康城4期，計劃於今年第三季推出招標，項目由8幢住宅組成，可建3500至3600伙。

被問到政府建議增加中小型住宅單位供應，港鐵項目是否作出配合；何恒光回應稱，倘若政府持有的西鐵沿線項目需要增加中小型供應，公司會按其意願，惟旗下項目的單位戶型分布，則會讓發展商本身意願而定，公司暫時不會設下限制。

業內人士指出，港鐵即將推出的日出康城第4期，勢成為「城主」長實(00001)囊中物。事實上，港鐵早於二〇〇五年推出日出康城第1期，當時由長實擊退10個對手成功奪得項目發展權，隨後推出的第2及第3期，均由長實成功收歸旗下，項目最終發展為首部、領都及領峯，並取得理想銷情，至於餘下的日出康城第3期B部分則尚未出售。



▲帝柏海灣成交平穩

西九龍鐵路沿線最後一個重頭戲南昌站上蓋昨日截標，雖則只獲3份標書惟是成績實屬意料中事，單是項目補地價每呎已高達6600元，能有發展商落標已是反映睇好後市，可加強區內二手業主信心，然而區內一帶屋苑交投表現各異，奧運站交投呈現回穩，西九四小龍叫價企硬則致成交交拉鋸狀況。

奧運站交投回穩

中原地產奧運站與海城高級分區營業經理盧偉華表示，受惠南昌站上蓋項目利好消息影響，區內交投轉活，近日區內各屋苑交投均比本月初略為回升，平均呎價則錄得輕微跌幅，其中一宗新近成交為帝柏海灣3座低層E室，面積817方呎，3房連套房間隔，單位享少海景，為屋苑優質戶，作價643萬元，呎價7870元。原業主於6年前以349萬元購入上述單位，持貨剛滿6年，是次轉手賬面獲利294萬元離場，單位升值84.2%。

另邊廂，中原地產泓景臺A組助理分區營業經理許永生表示，南昌站每呎樓面補地價已近6600元，促使區內業主普遍對後市信心十足，企硬叫價，以致區內樓價僅輕微回落未見大幅下調，致使買家不願追價入市，令成交交拉鋸致交投比上月放緩。

昇悅居新近成交個案為6座低層B室806方呎，3房間隔享內園景觀，495萬元易手，呎價6141元，買家與業主議價兩周後終告掛鐘，據了解，原業主兩年前以410萬元購入，持貨兩年賬面獲利85萬元離場，單位升值20.7%。

盧吉道地皮放售料值2.26億

山頂地皮鳳毛麟角，恒地(00012)主席李兆基上週天價投得白加道地皮建住宅，即帶山頂地皮水漲船高，業主趁好價放售地皮，山頂盧吉道29號委託第一太平戴維斯招標，盧吉道屬山頂珍貴地段，預料造價不比白加道遜色，預料地皮每呎樓面地價約值6萬元，以可建樓面3774.5方呎計，市值2.26億元。

盧吉道29號地盤面積約7549平方呎，以地積比率0.5倍計算，可建樓面面積

約為3774.5平方呎，極具重建價值。

料每呎樓面地價6萬

現時上址為一幢具殖民地色彩的兩層高獨立洋房別墅，翠綠山巒更環抱整片屋地，享有私隱度。加上屋外佔大前後花園栽種的樹木及草叢生長茂盛，環境清幽寧靜，綠蔭處處。而屋內更設寬闊露台，遠眺維多利亞港全景，置身其中有居高臨下之勢。該物業以現狀交吉

形式出售。

據指出，該獨立屋地鄰近山頂纜車站，於山頂廣場購物方便，是罕有供應獨立屋地。在傳統豪宅區屋地持續受捧，加上早前山頂白加道地皮成交創下歷史新高，發展商及資深投資者均積極尋找機會，白加道創下紀錄成交呎價後，預料該地每呎樓面地價值6萬元，估計地皮市值2.26億元，項目本月二十八日截標。



▲盧吉道29號地皮在市場標售，圖為該屋地外觀

名城2期申請預售



▲郭子威稱名城一期累售千伙套90億

長實(00001)大圍名城第一期銷售報捷，第2期加緊上馬日內申請預售，涉約1360伙並擬第四季推售，個別單位售價將較1期調高5%至9%。

長實地產投資董事郭子威表示，旗下大圍名城2期於日內申請預售樓花同意書，提供約1360伙，單位尺碼大致與1期相若，介乎900至1300方呎之間，並部署第四季開售，個別單位售價將較1期高5%至9%。至於名城1期，至今累售1000伙，平均呎價約8500元，套現約90億元，其中本月售出的單位，有43%買家為內地居民，整體內地買家佔售出單位約10%，至於1期安排九至十月交樓。

郭續說，政府落實九招十二式限制賣樓措施公布後，樓市趨靜，同時間內地又執行調控樓市政策，相信刺激部分資金或流至香港。

香港置業行政總裁李志成指出，自去年底至今，沙田區屋苑的平均呎價累積升幅達6%，另10個指標屋苑的平均呎價亦由去年年底累積升幅達8.5%，而部分新晉屋苑的最新平均呎租更錄26.2元，升幅高達17%。

峰景高層劈價21%出貨

港股急瀉樓市未見起色，加劇心怯業主擴大劈價幅度，個別單位減高達20%，北角峰景大廈高層單位，業主劈價21%或勁減350萬元出貨，終以1300萬元沽出單位。

中原地產北角城市分行分區營業經理林龍南表示，港股連番急瀉，市況回軟，打擊業主信心，部分放盤業主即時調低叫價或減價甩身，北角峰景大廈高層G室1470方呎，兩房間隔，前後海景，屬區內極罕有優質放盤，惟是撞正港股急瀉及樓市未現起色，業主虛怯於月內數度減價求售，由最初叫價1650萬元逐步降至1300萬元沽出單位，呎價8844元，累減350萬元，減幅高達21%，業主早於一九九八年初以750萬元購入，極具減價空間，故賬面仍賺550萬元，升值73%。

粉嶺賣地後二手交投明朗

粉嶺區業主普遍對前日粉嶺地皮不寄厚望，賣地後市場反而明朗化，帝庭軒及上水名都即錄成交。

中原豪宅高級分區聯席董事賴作智表示，帝庭軒賣地後首宗成交，單位為2座高層E室598方呎，兩房間隔，成交價198.3萬元，呎價3316元，呎價乃二〇〇〇年入伙後同類單位新高。業主本叫價199萬元，有見賣地錄得理想成績，故叫價企硬，經一輪議價，只願意降價7000元成交。

美聯物業上水龍豐分行區域經理葉初聲表示，賣地後買家加快入市步伐，上水名都1座中層A室，買家賣地前已睇準，業主肯減價3萬元仍無動於衷，賣地後反扑鎗購入，作價195萬元，面積約522方呎，呎價約3736元。

利東街項目重建4幢住宅

信置(00083)夥拍合和(00054)投得市建局去年最具睇頭的灣仔利東街(俗稱喜帖街)重建項目，獲屋宇署准建4幢30至40層高住宅群。

屋宇署於四月共批出33份建築圖則，其中信置夥合和的利東街項目，佔地近88500方呎，分兩個地盤發展，可建住宅及零售樓面分別約73.1萬及約10.4萬方呎，地盤A佔3座物業，尚餘1座物業將連同老人設施建於地盤B，總共建4幢30至40層高住宅

，住宅下建3至4層高基座，可提供1313個住宅單位，並會保育項目內的3幢歷史建築物，預料總投資額60億元。

恒地兩項目獲批

另邊廂，恒地(00012)深水埗大埔道186至188號項目，以及大坑重士街2至12號項目，不約而同准建1座37層高住宅，總樓面分別7萬及6.5萬方呎。

東亞銀行(00023)入則申建的中環中國聯合銀行大廈現址，批准重建為1幢27層高，提供8.67萬呎的商業大廈。

新地(00016)夥王氏(00099)的海濱道181號項目，准建1座25層高商廈，提供30萬方呎商業樓面。

此外，大嶼山主題公園迪士尼入則多個樂園項目獲批則，包括申建「灰熊山谷」及「反斗奇兵大本營」等多個設施。



▲灣仔利東街(俗稱喜帖街)重建項目鳥瞰圖