

康城五期無需入場費招標 補價每呎降至不足1900元 創10年新低

港鐵（00066）及政府為力保鐵路上蓋項目不再流標，以免影響每年的建屋土地供應，不惜不斷向發展商「送大禮」。其將軍澳日出康城第五期上周五有22家發展商爭相應邀「相睇」，港鐵火速於昨日「招親」，不單項目補地價降至不足1900元，較半年前的第四期低約9%，亦為日出康城地皮近十年來每呎補地價新低。港鐵更無需發展商支付「禮金（即入场費）」，務求「嫁女成功」。

大公報記者 林志光

為本季土地供應擔大旗的港鐵，上周邀請發展商遞交日出康城五期的發展意向書，上周五截止時，便有22家大中小型發展商表示興趣，港鐵即於昨日推出該項目招標，下月24日截標。

補地價約20億較四期低9%

而為吸引更多發展商加入競爭，及避免流標，港鐵及政府都提供更有優惠條件。據了解，政府批出該項目的補地價約20.64億多元，以110多萬方呎住宅樓面計，每呎樓面補價僅約1874元，較半年前成功招標的日出康城第四期住宅項目，低約9%，該期每呎補價2059元。

有業內人士指出，第五期地價低至不足1900元，雖則與該期包括要興建一個公共交通交匯處、以代替現時毗鄰的臨時交通交匯處有關，因所涉建築成本會在補地價內扣減，但所扣建築費是否高約2億元，則有商榷。港鐵對該交匯處的面積大小又一直三緘其口，如以面積約10萬方呎的臨時交通交匯處計，每呎約2000元。兩年前政府招標的北角邨商住地，發展商要興建16萬方呎樓面的交通交匯處連社區設施，政府也只負責支付1.5億元建築費用，即每呎低於1000元。

此外，港鐵今次又不要求發展商繳付入場費，僅訂明發展商在將來賣樓收益，建議攤分予港鐵的利潤分紅，最少要10%；與第四期相比，當時發展商要付2.9億元入場費，利潤分紅就不設下限，由發展商建議。

葵涌工業地下月28日招標

有發展商指出，有關最低分紅比例其實意義不大，因為發展商競爭項目時，一般都會付出更多，如據悉新地（00016）在第四期的建議分紅比例便超過30%。反而取消入場費可減輕一些中小型發展商發展該項目的初始成本負擔，有利他們跟大發展商競爭。

另政府亦安排位於葵涌健全街工業地，在下月28日開始招標，明年1月9日截標。此地是政府14年來首幅再推的工業地，佔地近3萬方呎，最小及最大的可建樓面分別約13.68萬方呎及22.8萬方呎，以最近區內多幢工廈成交呎價約3000至4000元計，此地每呎地價約800至1000元，即估值約1.8至2.3億元。



日出康城各期補價表

期數	補地價(元／方呎)	批出年份	發展商
一期首都	1540	2004	長實
二期領都、領峯及領凱	2415	2005	長實及南豐
三期緻藍天	2410	2007	長實及南豐
四期	2059	2014	新地
五期	1874	招標中，下月24日截標	

日出康城五期資料

地皮面積	200200方呎
總樓面	1101545方呎
住宅幢數	3幢
總單位量	1600伙
補地價	20.6425億元
每呎樓面補價	1874元
完工日期	2020年

長實，南豐，新地，恒地，信置，嘉里，永泰，會德豐地產，新世界發展，資本策略，泛海國際，麗展，及英皇等22家
遞交意向書之發展商

35屋苑佔中月交投瀉22%

「佔中」爆發剛滿月，二手交投立竿見影。據代理統計，全港35屋苑於過去1個月只錄約244宗買賣，按月急跌近22%，勢拖累11月份二手住宅登記量失守4000宗水平。

據美聯物業統計，「佔中」啟動後的4個星期（9月29日至10月26日），全港35屋苑合共只錄約244宗買賣，比「佔中」前4個星期（9月1日至26日）的312宗下跌約21.8%。按此推算，反映10月市況的11月土地註冊處二手住宅登記量，有機會失守4000宗水平。

美聯物業資料研究部高級經理張倍蕾謂，不少業主見盤源少，叫價依然強硬，惟二手樓市因「佔中」影響，觀

望氣氛轉趨濃厚，買家審慎追價，令買賣步伐放緩。與此同時，月內亦有新盤推出，購買力投向一手市場，二手交投明顯減少。

此外，據利嘉閣分行數字，全港50屋苑上周僅錄122宗買賣，按周減少26%，未能脫離150宗以下的悶局。利嘉閣地產董事陳大偉指出，港島、九龍及新界區二手交投全線下跌，當中港島區最淡靜，區內8個屋苑上周僅錄12宗買賣，按周銳減54%，除了龍頭屋苑鰲魚涌太古城錄4宗成交外，其餘6個屋苑成交皆屬「1宗起、2宗止」，乏善可陳。

佔中拖累 港島屋苑爆蝕讓

在香蜜接近1個月後，逸濤灣終錄本月首宗二手成交，惟以蝕讓收場。美聯區域經理余錦麟透露，逸濤灣1座中層A室，實用563方呎，建築760方呎，屬2房間隔，望園景，早於1個月前開價830萬元放盤，新近減至815萬元獲上車客承接，折合實呎14476元。

據了解，原業主於2012年10月份以約810萬元購入上址，帳面只賺5萬元，扣除釐印費及佣金等開支，料蝕超過40萬元。

加州豪園慘蝕逾300萬

中原首席分區營業經理盧鏡豪亦謂，海怡半島9座中層G室，實用742方呎，建築918方呎，採3房1套間隔，原業主早前開價1000萬元，一直未獲承接，



▲海怡半島
罕有呈二手
蝕讓個案

申請酒牌續期公告

Olé Spanish Restaurant & Wine Bar

現特通告：RAI, Tara Devi其地址為香港灣仔駱克道353號三湘大廈30字樓，現向酒牌局申請位於香港中環雪廠街24-30號順豪商業大廈1樓Olé Spanish Restaurant & Wine Bar的酒牌續期，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2014年10月28日

APPLICATION FOR RENEWAL
OF LIQUOR LICENCE

Olé Spanish Restaurant & Wine Bar

Notice is hereby given that RAI, Tara Devi of 30th Floor, Sunshine Plaza, 353 Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Olé Spanish Restaurant & Wine Bar at 1/F, Shun Ho Tower, 24-30 Ice House Street, Central, Hong Kong with endorsement of bar. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 28-10-2014

星岸全推33伙認購多伙先揀樓

新地（00016）上周公布以貼市價推售荃灣汀九星岸後，昨日全數33個單位，於本周五揀樓，其中分層單位要登記抽籤方式發售，認購2至3伙者優先揀樓。據市場消息透露，該盤分層暫錄登記約50個，已超額認購。

新地昨日公布星岸單位的銷售安排，其中26伙分層單位，即日起至本周三接受認購登記，不論私人或公司名義，每份登記最多可認購3伙，每個認購單位須備本票50萬元作訂金之用。本周五揀樓當天，認購3伙者獲最先安排揀樓，其次便是2伙認購者及1伙認購者。如2伙或3伙認購者，臨場決定減少購買單位數目，其揀樓資格便要排序順延。

至於同日發售的7伙洋房，有興趣者可帶同300萬元本票，於開售當日到達售樓處登記，如所認購單位多於一名認購人士，則以抽籤方式決定先後次序。

位於汀九橋附近的星岸，已為現樓，售價由分層單位約1825萬起，至最貴1號洋房的1.71億元；呎價約由分層的1.4萬至洋房的4.15萬元不等，市值約15億元。

分層及洋房各有付款方法及優惠。分層戶買家採用150日成交期付款，可獲售價3%折扣，另有印花稅70%現金回贈，回贈金額上限為樓價10%。若以入場費最平的分層戶5座5樓B室1825.09萬元計，折實近1677.4萬元，呎價由原先1.4萬元減至1.29萬元；至於最平的複式戶則為5座2及3樓B室售3180萬元，折實近3066.3萬元，呎價由原先1.59萬元減至1.53萬元。

至於洋房若買家採用180日成交期照訂價，可獲從價印花稅100%及樓價3.25%的買家印花稅回贈。若以最貴的1號屋售價1.71億元計，折實約1.5億元，呎價由原先4.15萬元減至約3.6萬元。

此外，新地於本周六發售的將軍澳天晉ⅢB期108伙，市場透露暫錄登記約400個，超額約2.7倍。該公司副董事總經理雷霆表示，公司有意在周六揀樓後，再決定加推單位應市。另中銀香港亦為該盤買家提供按揭優惠，按息率可低至銀行同業拆息（Hibor）加1.8厘，及提供最高1.2萬元現金回贈。

在封盤一段時間後，大約1周前再以1000萬元放賣，獲用家一口價承接，折合實呎13477元。據了解，原業主於2012年以953萬元買入單位，持貨2年，帳面雖賺47萬元，但扣除釐印費等成本後，料蝕近10萬元。海怡半島本月暫錄10宗買賣成交，平均實用呎價12553元。

元朗洋房再錄大額蝕讓個案，中原分區聯席董事龍智峰透露，新界區市場焦點落於新盤，二手成交緩慢，買家對後市較為觀望，例如加州豪園本月暫時只錄約3宗買賣，其中加州豪園維多雅徑雙號屋，實用1539方呎，建築2183方呎，以1138萬元易手，折合實用呎價7394元。據了解，新買家見單位生活環境舒適，價錢合理，所以購入自住，而原業主於1997年以1390萬元買入上址，持貨約17年，帳面蝕252萬元，連使費料蝕超過300萬元。

首都2房戶呎價價撲萬元創新高

受惠於天晉ⅢA期熱賣，區內二手反價兼破頂，將軍澳日出康城首都有2房單位，反價至515萬元沽，實呎直逼1萬元創屋苑新高。

中原分行經理伍錦基表示，日出康城首都6座高層R.C室，實用517方呎，建築682方呎，享東南山景，採2房間隔，最初開價500萬元，在天晉ⅢB開價後即反價至515萬元易手，實呎9961元，創首都新高。此外，利嘉閣分行經理劉浩勤表示，英明苑C座高層10室，實用554方呎，建築710方呎，採3房間隔，單位附全屋裝修連電器，近日又放匙方便買家睇樓，所以3組準買家參觀後，同時出價爭奪，最終追價至456萬元沽，較業主叫價賣貴10萬元，創該屋苑同類單位新高，折合實呎8231元。英明苑對上同類成交為C座高層09室，造價425萬元，今次造價再升7%。

葵涌威信物流標售索價9億

近年活躍工商投資的林子峰等，月初以筍價買入葵涌威信物流中心，現即以意向價約9億元，透過代理以招標方式放售，下月20日截標，如成功摸出，短短兩月便可獲利逾2億元。另有傳信德（00242）及新地（00016）等早前拆售的西環寶翠園單位，個別已獲住客以每月8000元預租，比拆售前舊價貴1倍。

林子峰等過去數月狂掃領匯商場外，更於本月初以6.338億元向永旺百貨（00984）購入威信物流中心，每呎樓面成交價僅2200多元。當時林氏會表示會透過該公司活化工廈政策，以物業改建為商場及寫字樓之用。不過，第一太平戴維斯副董事總經理兼投資及銷售部主管袁志光指，因有多名投資者有意洽購該工廈，故林氏決定嘗試放售，意向價約9億元。

位於工業街24-28號的威信物流中心，地盤面積約30665方呎，為樓高15層的工業貨倉大廈，總樓面約28,213萬方呎，林氏夥同另一工商投資陳秉志買入，將在明年4月才完成交易。以意向價計，今次放售的呎價約3190元，如成功摸出，即林氏等兩個月便帳面獲利約2.66億元。

此外，尖東永安廣場有業主放售物業，中原工商舖方面透露，永安廣場5樓01、14及15室業主，現透過公開招標，出售有關物業，樓面合共約4620方呎，意向價約8000萬元，於12月16日截標。另永安廣場10樓10室，該物業面積約1689平方米，業主放售意向價約2365萬元，放租意向呎租約38元。

早前由一炒家以47.6萬元向長實（00001）購入的九龍塘星輝豪庭17個電單車位，剛以90萬元沽出，新買家現委託拍賣行拍賣，開價115萬元。另已拆售的西環寶翠園一籃子車位，新近傳出預租，其中7樓單號車位以每月8000元預租，比拆售前該停車場普通車位月租約4000元，大幅加租1倍，若以業主約295萬元買入價計，回報約3.2厘。

SBC 駿業

您的營商最佳夥伴
Your Business Partner for Success

始創於1995年 · 服務點遍佈中外
用心服務 · 誠信專業

公司
註冊
辦理周年申報
撤銷註冊

企業
管理
租用商務辦公室
商務通訊組合
信託及代理人服務
代辦銀行開戶
企業融資諮詢服務
註冊文件律師鑑證
常年法律顧問服務
註冊商標

會計
稅務
理賬報稅
審計安排
庫存盤點
稅務顧問

九龍灣億京中心 · 8206 3139
尖沙咀新港中心 · 3519 6338
旺角信和中心 · 2782 8118

灣仔安盛中心 · 8206 9319
灣仔胡忠大廈 · 8206 0218

香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 湾仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 海外：BVI
www.sbcincorp.com