

# 補價33億日出六期貴五期21%

受發展商追捧的將軍澳日出康城六期，其補地價雖較之前兩期略高，每呎樓面補價達2269元，不過，有發展商指是反映該項目的景觀及布局均較優勝所致，會入標競投。

大公報記者 林志光

鐵路物業發展項目一向較受發展商歡迎，故上周有多達23家發展商遞交日出康城六期的意向書，港鐵（00066）亦順理成章，於昨日開始正式邀請有關發展商入標競投項目的發展權，明年1月19日截標。

## 即日招標下月中截

為吸引更多發展商入標，增加該期的競爭性，和免出現流標，影響政府的每年供應目標，港鐵今次採用第五期的做法，即發展商只負責項目補價，及向該公司建議一個售楼收益分紅比例，以比例高低決勝負，但港鐵要求最少要達15%。

## 最低分紅比例15%

據了解，日出康城六期的補地價逾33.45億元，以該項目總可建樓面約147.43萬多方呎計，每呎樓面補價約2269元，較上月批出的第五期補價回升逾21%。

然而，較今年初由新地（00016）投得、位於六期旁的第四期發展、其每呎補價約2059元略高10%。

不過，有發展商認為，因為六期的位置較四及五期，可享有更寬闊的海景，單位數目及面積又具彈性，可根據以後市況變化而作調節，單位由1600至2400呎之間，平均面積由903至614方呎之間；由加上今年整體中小型單位樓價跑贏大市，該期既可發展平均面積約600多方呎的單位，所以，補價略有上調是正常不過，亦屬可接受之內。

而且，發展商無需為競投此地而向港鐵繳納入場費，第

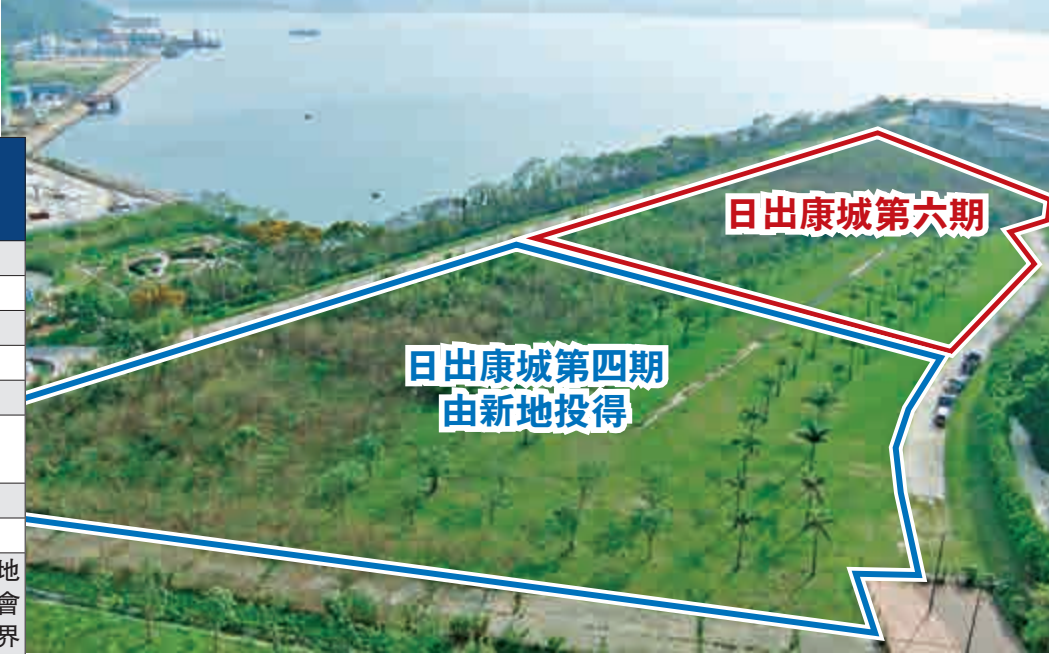
日出康城六期項目資料	
地皮面積	147,434方呎
總樓面	1,474,345方呎
住宅幢數	4幢
總單位量	1633至2400伙
補地價	33.4544億元
每呎樓面補價	2,269元
總投資	約100億元
完工日期	2021年
入意向書發展商	長實，信置，恒地，新地，莊士，會德豐地產，新世界，泛海，遠展，英皇，麗展，嘉里，九建等共23家

四期則需付約2.9億元入場費，因此，純以發展商角度看，四期每呎地價實更高，約為2279元。至於今次高第五期補價逾21%，除上述景觀等原因外，投得五期的會德豐地產，需要興建一個約10萬方呎的公共交通交匯處，有關成本需在計算補價過程中扣減，至令補價不足1900元。

## 總投資額達百億

多家發展商如會德豐地產、麗新發展（00488）、泛海國際（00129）及新地（00016）等都表示有興趣入標。不過，由於六期規模龐大，總樓面近150萬方呎，及最多建2400伙，以現時建築費水平計算，總投資估計也要90至100億元，除大發展商有能力獨資爭奪外，中小型發展商相信會組財團入標。

## 日出康城六期位置圖



## 金鐘廊地擬建50層高商廈

中環金鐘一帶商業用地奇缺，政府正不斷試圖騰出政府物業以重建為商廈，其中金鐘廊便是重點之一，初步建議利用統一中心旁部分金鐘廊用地，重建一幢逾百萬方呎的商業綜合大廈，樓高50層。

因為中環商業核心區已幾無地供應，政府為應對市場對核心區商廈的強大需求，考慮將核心區向周邊拓展，其中已逾30年歷史的金鐘廊及附近一帶政府土地，政府去年便提出是其中一幅屬極佳潛力發展的土地。經過逾一年研究後，因所在範圍有港鐵金鐘車站及附帶設施等，已佔去約30%面積，故只可考慮騰出統一中心旁的金鐘廊東面地方連金鐘花園土地作發展，約2.26多萬方呎的西段金鐘廊行人道，則繼續保留現有用途。只會美化其外觀及頂部。

可作商業發展的地盤面積約6.7萬方呎，規劃署初步提出兩個發展方案，發展地積比均達15倍，總樓面100.4萬平方呎；其一是商場、酒店及寫字樓的綜合商業大廈，其二是寫字樓及商場大樓。該署認為該區對寫字樓及酒店需求甚殷，傾向選擇前者的發展模式，又依據城市規劃設計守則，要保留最少

20%的山脊綠景觀，該廈樓高約50層，即約主水平基準以上203米。

初步構思是地下以上的七層高平台，作零售餐飲等商場設施之用，之上便是寫字樓及約提供330間房的酒店，商場樓面約14萬方呎，寫字樓及酒店則約8.61萬方呎。大廈將在向金鐘道一面設一個園景入口廣場，作為重置現有金鐘花園的部分公眾休憩地方，再利用設計，在大廈不同地方多提供約1.91萬方呎的休憩地方，令總休憩用地面積達3.38萬方呎，較現時金鐘花園大85%。

因為金鐘廊現時正由九倉旗下的連卡佛百貨租用，根據2011年投得的租賃協議，租約期由2012年起計，共七年，不過，政府可於起租後五年後，提出終止租約，收回土地，即最快可於2017年1月底收回。故理論上該地最快可於2017年推出招標，然而，因該處涉及車站及其他交通設施等安排，所以，實際難以確實何時可招標。

此外，深圳中洲集團董事長黃光苗或有關人士年初買入的大園銅鑼灣山路一幅綠地，現向城規會申請建六座四層高洋房，及一座會所，總樓面約6.71萬方呎。



▲紅框為重建一幢逾百萬方呎的商業綜合大廈位置

## 太古城凶宅賣千萬全港最癲

聖誕長假期將至，買家紛紛加快入市步伐，其中鯽魚涌太古城單日狂錄五宗買賣，有三房凶宅趁旺以千萬元沽出，料是全港藍籌屋苑「凶宅王」。同時，將軍澳破頂潮持續，將軍澳中心有兩房單位賣540萬元，比樓上連天台單位於兩個月前造價再高20萬元，實呎升穿1.4萬元，貴過太古城。

地產代理透露，鯽魚涌太古城於昨日連錄五宗買賣，連凶宅也搶至千萬元，涉及彩天閣中層A室，實用760方呎，建築876方呎，以1000萬元沽出，比市價約



▲鯽魚涌太古城有凶宅以千萬元沽出，為本港藍籌屋苑「凶宅王」

## 會地PE明年打頭陣

2014發展商豐收年，會德豐地產全年吸金逾186億元締歷史，來年部署四盤延續神話，拖拉超過15年的油塘PENINSULA EAST（下稱PE）打頭陣，部署明年三至四月出擊，山頂高歌信山Mount Nicholson計劃保留部分收租。

會德豐地產常務董事黃光耀指出，集團今年出售尖沙咀GRAND AUSTIN、將軍澳THE PARKSIDE、觀塘One Bay East商廈以及非核心物業，截至昨日累售1288伙住宅單位，吸金186億元創集團歷史。

明年部署四盤登場，油塘PENINSULA EAST打頭陣，該盤正申請預售，預計三至四月登場，項目256伙，面積由480至1030方呎，主打兩至四房，兩房佔50%最多，三房及四房各佔38%及12%。黃光耀指出，油塘早前一幅地皮以理想價批出，若扣減停車場地價，地價相當高，對該區有一定指標，並同時可作為東九龍新盤造價訂下指標。

山頂Mount Nicholson總共19座洋房及48伙分層，

新地（00016）今年最後一擊東涌東環，夾入場平絕同區氣勢強勁，單日勁收近1100票，超額2.6倍，凍資近1.1億元。首批單位冀落入真正用家手，謝絕公司票。

新地副董事總經理雷霆表示，東環首張價單已於昨日公布，該項目條件及價錢吸引，料項目反應熱烈，對銷情有信心。首批單位冀盡量賣給用家，謝絕公司票，銷售安排將盡快公布。

新地代理助理總經理胡致遠表示，該盤昨開放的無改動及經改動套3房示範單位，屬第5A座26樓01室，實用約641方呎，即日下午至八時全面對外開放，同時接受認購登記。

新地賣樓由頭旺到尾，今年壓軸好戲東環平價號召力強，據市場消息指，該盤昨單日即收近500票，相對首批300伙超額近0.7倍，凍資半億元。消息指出，該盤限一人最多入兩票，不得與直系親屬以組合形式入票，簡單而言一個人名只可出現一次，重複名會被篩走，大幅縮窄水分票，實客居多，料項目入場費四球以下細細粒容易食，將吸引上車族及投資者搶購。

美聯東半山跑馬地高級區域營業董事何耀麟指，其獨家代理的跑馬地雲璣大廈售出B座中高層01室，實用1567方呎，約4880萬元易手，實呎約31142元。



▲雷霆（左）稱東環質素佳及價錢吸引，料項目反應熱烈。旁為胡致遠

## 越秀廣場商場部分傳沽八億

越秀地產（00123）持有的新蒲崗越秀廣場商場部分，近期頻頻傳出獲洽購消息，最新版本傳資本策略（00497）出價8億元洽購，比意向價平足33%，但資策強調現階段只屬初步研究，仍未就該商場出價。

市場消息指出，越秀廣場商場地下至四樓，涉及總樓面約11萬方呎，傳業主意向價12億元，近日獲買家以8億元洽購，折合呎價約7273元，消息盛傳買家為資本策略，但該公司已否認有關傳聞。

資本策略執行董事兼物業部總經理黃宗光表示，公司的確就越秀廣場商場作出了解，但仍未到出價階段。他認為，惟商場5樓已經賣散，若改裝需要花點功夫，現階段未有分拆出售的條件，若購入只能作收租用途。

另外，中原（工商舖）商舖部高級營業董事梅景權表示，紅磡德民街17至27號B1（6B）號地舖，面積約750方呎，以3688萬元易手，折合呎價約49200元，物業將以交吉形式交易。據悉，原業主於2004年以約680萬元購入，一直自用作餐飲業發展，帳面獲利達3008萬元，物業升值四倍。

東亞銀行祝願大家  
聖誕及新年歡欣滿載！

東亞銀行有限公司



部署年中現樓發售，不排除保留部分收租；另外，筲箕灣及將軍澳唐賢街安排第三及第四季發售，前者屬舊契重建無需預售楼花同意書，後者計劃明年二月入紙申請預售。

除住宅外，明年亦會推出紅磡One Harbourgate商廈，該盤正待審批售楼紙，目前仍獲買家洽購當中。

展望明年樓市，黃光耀認為會平穩發展，不會大上大落，暫時看不到有加息壓力。