

天榮站接21份意向書歷次最多



▲林力山（左）表示，萬科對上兩次天榮站招意向時並未有遞交意向書

大公報記者 林志光攝

在預期長遠供應仍未能滿足未來需求下，越來越多發展商，對兩度流標的天水圍輕鐵天榮站商住發展項目產生興趣，港鐵（00066）正準備第三度招標之際，昨日收到来自21家發展商遞交發展意向書，較之前兩次為多。

港鐵之前兩次推出該項目招標時，可謂推不逢時，是2013年初及年底，當時正因政府為樓市調控措施加辣後，整體樓市陷於牛皮市況，成交量偏低及樓價近乎停滯不前，加上項目的先天條件，及港鐵招標條款的後天條件不配合下，令發展商對項目卻步，但最後都流標收場。

今次準備第三次推出招標，正是樓市經過去年一年急速回勇，且勢頭未衰，政府坦承仍未有足夠土地應對長遠供應之時，因此，包括內地房企在內的發展商對擁有鐵路之便，兼在天水圍中心區的天榮站項目仍然心動，個別更是今次首度遞交意向書。故今次所收意向書達21份，多過首次16份，及第二次19份之數。

萬科置業（香港）地產發展助理董事林力山表示，雖然上兩次是沒有遞交意向書。不過，該項目有輕鐵及巴士等交通之便，附近又有濕地公園，天水圍亦越來越多人擇居於此，公司這次也有意探究是否可參與該項目發展，項目也適合興建一些一至三房的中小型單位。

不過，最終是否獨資或合資入標競爭，仍要視乎項目的詳細招標條款，會否因上兩次流標後，變得更吸引而定。

遠東發展（00035）地產部總經理朱寶林稱，由於住屋需求是大眾所需，即使未來供應增加，只要政府有決心穩定樓價，免出現太大波動，多推動市民上車的措施，置業需求仍會源源不絕。他指，該項目也會是發展目前市場最歡迎的中小型單位為主，提供200至300多萬元的兩至三房單位。

此外，今日截標的葵涌健全街商貿地，遠東表示會入標競爭，而新地（00016）及嘉里（

天水圍天榮站上蓋項目資料

| | |
|---------|--|
| 地皮面積 | 196,249方呎 |
| 總樓面 | 982,280方呎 |
| 住宅幢數 | 4幢 |
| 總單位量 | 1,500伙 |
| 估值 | 17.7億至19.6億元 |
| 每呎樓面地價 | 1,800至2,000元 |
| 完工日期 | 2021年 |
| 遞交意向發展商 | 長實，新地，恒地，嘉里，新世界，中海外，會德豐地產，信置，莊士中國，英皇，萬科，泛海，麗新，九建，資策，遠展，嘉華，南豐等21家 |

00683）或也會入標。此地面積近3萬方呎，可建樓面約22.8萬多方呎，此地可作寫字樓或銀座式商場等非住宅用途，但不可建酒店，或令部分經營酒店的發展商卻步，市場估計此地價值約8至9億多元。

西營盤星鑽貼市呎價兩萬 一房折實750萬 首批最快下周發售

港島西新盤連珠炮發，中國海外（00688）夥市建局新例後首個全新盤西營盤星鑽公布售價，首批60伙平均呎價折實12%優惠兩萬元有找，呎價19880元，略低於市價，一房折實750.6萬元入場，即日接受登記認購，最快下周發售。

大公報記者 梁穎賢

中海外新例後首個全新盤星鑽昨極速開價，首批涉及60伙，分布2至20樓，單位面積387至855方呎，定價852.9至1948萬元，呎價20599至25556元，平均呎價22591元。

東環次輪累收萬三票

中海地產董事總經理游偉光指出，發展商提供3種付款方法，包括建築期、270日及120日現金付款分別可減3%及6%；優惠則有4%印花稅津貼及2%特別折扣優惠，總優惠最多12%，全部直減樓價。

若以最平入場的2樓F室1房定價852.9萬元為例，折實12%後售價750.55萬元，呎價19394元；至於最平呎價單位為2樓C室20599元，折實後18127元，整體平均呎價折實19880元，略低於同區較能直接比較的EIGHT SOUTH LANE；若以高士台平均呎價2.4萬元，以及開賣中有海景的維港峰約2.3萬元比，則低兩成。

然而，星鑽實際難與上述兩盤比較，高士台地勢較高有開揚景致，而維港峰臨海擁海景，相反星鑽被舊樓重重包圍，幾乎樓望樓，售價亦反映上述因素。相對位於第二街的緝城峰，該盤現時二手實呎約2.05萬元，高一條街的星鑽無需兩萬元，屬低市價。

天匯車位變相加價

游偉光又謂，星鑽售價參考過同區新盤，形容該盤合適，銷售安排最快下周上載，爭取最快下周開賣，首批60伙價單值逾七億元。昨公布售價後即時接受認購，首批只限私人名義，謝絕公司客，每票15萬元，每個名只限登記一次，每個登記可買兩伙。設於灣仔中國海外總部的示範單位，昨日即時對外開放。

另外，恒地（00012）上月重推公九伙價單的同區曉譽，已公布銷售安排，九伙全數於下周一發售；另同系西半山天匯削減車位折扣額，由原先七折削至八五折，變相加價，售價最貴折實後379.1萬元。

東環次輪累收萬三票

此外，新地（00016）東涌東環勢如破竹，昨日截止認購登記，據市場消息指出，連日累收約1.3萬票，相對320伙超額認購近40倍，與首輪實收13985票相距不遠，實客量相當驚人，該盤今日進行分組抽籤，周六當日再抽籤決定揀樓次序。



君臨頂層複式逾億元沽

大碼豪宅連環錄成交，單日走近兩億貨。恒隆（00101）君臨天下一伙頂層複式以折實價1.04億元沽出，呎價5.71萬元為一手新例重推後新高，市場消息有指買家為內地人。另信置（00083）九龍塘雲門，將以高級豪宅方向重新包裝，料售價及優惠不變，安排三月開放示範單位；至於同區新盤延文禮士料於農曆年後推出，而屯門琨崙部署7月登場。

華懋加推大埔富，盈門14伙，包括首度推售的8伙複式單位，其中2座18及19樓複式C室，面積2036方呎，連雙車位折實售價1.04億元，呎價57174元，為該盤新例重推後的新高，市場消息指買家為內地人。

紅山半島料下周開價

另成交紀錄冊顯示，信置逸瓏再沽一伙天池屋，單位為6座10樓A室，面積1893方呎，連1631方呎平台，單位由最初9500萬元加至1.0012億元，加幅逾5%，仍獲豪客睇中，以折實價8068.5萬元售出，呎價42623元屬新例重推後次。

高。

華懋銷售部總監吳崇武稱，夥信置（00083）的港島大潭紅山半島，或今日上載樓書，料下周開價，首批最少涉及50伙。另同系九龍塘雲門，將以高級豪宅方向重新包裝，料售價及優惠不變，安排三月開放示範單位；至於同區新盤延文禮士料於農曆年後推出，而屯門琨崙部署7月登場。

華懋加推大埔富，盈門14伙，包括首度推售的8伙複式單位，其中2座18及19樓複式C室，面積2036方呎，連雙車位折實售價1.04億元，呎價57174元，為該盤新例重推後的新高，市場消息指買家為內地人。

華懋加推大埔富，盈門14伙，包括首度推售的8伙複式單位，其中2座18及19樓複式C室，面積2036方呎，連雙車位折實售價1.04億元，呎價57174元，為該盤新例重推後的新高，市場消息指買家為內地人。

至於標準單位售價由1398.1萬元起，呎價最貴19064元，比複式還要高。今批單位新增新春置業優惠，可享額外2.5%折扣，連同舊有的優惠，折扣額增至約20%。14伙市值逾2.5億元。吳稱富，盈門共127伙，去年初推售至今暫售44伙，套現約3.5億元，成交呎價1.1萬元至1.5萬元。

同區新盤及二手 平均實用呎價

| 樓盤 | 平均實用呎價(元) |
|------------------|-----------------|
| EIGHT SOUTH LANE | 20323(一手) |
| 凌峯 | 18000-19000(一手) |
| 維港峰 | 23218(一手) |
| 緝城峰 | 20545(二手) |
| 蔚庭軒 | 19310(二手) |
| 寶翠園 | 19085(二手) |

▲游偉光認為星鑽
售價合適

星鑽售價及優惠參考

| 單位 | 2樓F室 | 8樓E室 | 15樓H室 |
|----|---------|----------|--------|
| 面積 | 387方呎 | 636方呎 | 853方呎 |
| 戶型 | 1房 | 2房 | 3房 |
| 定價 | 852.9萬元 | 1385.6萬元 | 1948萬元 |
| 呎價 | 22039元 | 21786元 | 22837元 |

優惠及付款方法

| | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| 120日現金付款6% | 51.174萬元 | 83.136萬元 | 116.88萬元 |
| 印花稅津貼4% | 34.116萬元 | 55.424萬元 | 77.92萬元 |
| 特別折扣2% | 17.058萬元 | 27.712萬元 | 38.96萬元 |
| 總折扣額12% | 102.348萬元 | 166.272萬元 | 233.76萬元 |
| 折實售價 | 750.55萬元 | 1219.33萬元 | 1714.24萬元 |
| 折實呎價 | 19394元 | 19172元 | 20097元 |

星鑽小檔案

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 地址 | 西營盤第三街88號 |
| 單位伙數 | 255伙 |
| 單位實用面積 | 365-855方呎 |
| 關鍵日期 | 2016年5月6日 |
| 每呎管理費 | 約3.8-3.9元 |
| 首批價單伙數 | 60伙 |
| 首批面積 | 387-855方呎 |
| 首批定價 | 852.9-1948萬元 (折實750.55-1714.24萬元) |
| 首批呎價 | 20599-25556元 (折實18127-22489元) |
| 首批平均呎價 | 22591元 (折實19880元) |
| 發售日期 | 銷售安排有待公布 (最快下周) |

永興街舊樓再招標索3.4億

前年曾推出招標失敗的北角永興街17至19號舊樓，業主現加價重新招標，意向價約3.4億元，將在下月2日截標。

該幢樓高約10層的舊樓，前年業主放售時，叫價約2.88億元，惜當時未能達業主要求，最後未能售出。

經過大約一年半時間後，樓市仍然穩固，且區內有兩大發展商興建酒店及住宅項目，業主便趁勢再試圖出售該舊樓，並將意向價提高18%至3.4億元。

該幢物業佔地約2300方呎，可作商住發

展用途。第一太平戴維斯住宅發展及投資部副資深董事周德輝表示，地盤之前已獲批出一份酒店建築圖則，可興建84間酒店房，總樓面約34461方呎。他相信因區內逐步改變，人流不斷增加下，市場會對放售物業的興趣較濃。

此外，早前市傳由渝太地產（00075）主席張松橋或有關人士以逾50億元購入山頂何東花園舊址，惟一直未獲有關人士證實交易。該地可建樓面逾8.2萬方呎，數年前曾獲批一份興建10幢洋房的建築圖則。

悅海華庭實呎1.23萬封夾屋王

樓市破頂潮蔓延全港，二手夾屋又刷巔價。鴨脣洲「夾屋王」悅海華庭有兩房單位剛以518萬元易手，實呎達12275元，把兩個月前紀錄再推高2.3%，創全港夾屋呎價新高。

中原物業經理吳敬影透露，港島新盤大賣，不少向隅客回歸二手市場，帶動區內二手價量齊升，其中鴨脣洲夾屋悅海華庭2座高層E室，實用422方呎，建築562方呎，採兩房間隔，以518萬元於自由市場易手，折合實呎12275元，比同屋苑3座單位兩個月前造出

的紀錄再升2.3%，創全港夾屋呎價新高。原業主於1998年以171.2萬元於自由市場買入，帳面賺346.8萬元，單位升值逾兩倍。

市區單幢樓也雞犬升天。利嘉閣地產分行經理何嘉信透露，灣仔慧賢軒高層E室，實用405方呎，建築545方呎，兩房開闊，望園景，以758萬元連租約易主，實呎18716元，創該廈新高，以單位現時月租2.35萬元計，買家料可享3.7厘回報。原業主持貨僅逾兩年，帳面賺140萬元。