

# 天榮站接21份意向書歷次最多



▲林力山（左）表示，萬科於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，昨日收到來自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，及港鐵招標條款的天後條件不配合下，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，公司今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，變得更為吸引而定。

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，多推協助市民上車的措施，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受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，遠展表示會入標競爭，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種付款方式，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205999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。相對位於第二街的縉城峰，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，屬低價區。

### 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伙價單市值逾七億元。昨公布售價後即時接受認購，首批只限私人義，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）上月重推公布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）九龍塘逸瓏六座天池屋以8068.5萬元沽出。

成交紀錄冊顯示，君臨天下挾低市價30%重推後銷情理想，過億大碼單位屢獲承接。一座頂層79及80樓無敵煙花海景複式，面積1819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，而屯門瓊海部署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566方呎天台，定價3798.2萬元為該批單位最貴，呎價18655元。

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)
浚峯	18000-19000(一手)
維港峰	23218(一手)
縉城峰	20545(二手)
蔚庭軒	19310(二手)
寶翠園	19085(二手)

## 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，叫價才約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正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。第一大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。他相信因區內正逐步改變，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。

## apm擴樓面冀增70鋪位

新地（00016）對零售前景看好，積極拓展新零售樓面，旗下創紀之城五期寫字樓，將撥出六層樓面作商場擴建用途，涉及8.5萬方呎，屆時店舖可望由180間增至250間，增幅約39%，樓面租值勢大幅升。

新地apm商場去年全年生意額升15%至35億元，全年租金收入升10%至4億元（包括分成），平均呎租達100至900元。新地代理租務總經理馮秀炎表示，apm去年本地客戶人均消費1500至2200元，旅客人均消費5000元至2萬元，商場全年人流突破一億人次，並料今年商場生意額仍錄雙位數增長。apm今年將投放1.5億元進行優化工程，早前申請把寫字樓改零售用途，初步研究可行性已確定，涉及六層寫字樓改為零售，涉及8.5萬方呎樓面，令商場舖位由180間增至250間，詳情稍後公布。另外，apm今年新春推廣費1200萬元，創歷年新高。她估計推廣期內商場人流達1500萬人次，按年升10至15%；生意額達4億至4.2億元，按年升15至18%。

## 逾300萬公屋買賣飆6.5倍

上車客瘋搶公屋，帶挈公屋身價暴升，去年二手公屋買賣合約共錄619宗，其中價值300萬元或以上的佔30宗，按年飆升6.5倍，其中黃大仙鳳德邨有公屋賣400萬元，屬歷年次高紀錄。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，去年二手公屋買賣合約錄得619宗，總值11.86億元，較2013年分別上升28.7%及40.9%，無論登記宗數或金額均創2000年有記錄以來的15年新高。去年錄得30宗價值300萬元或以上的二手公屋買賣登記，較2013年的4宗暴增6.5倍，歷年十大高價公屋成交榜之中，有九宗於2014年誕生，包括黃大仙鳳德邨紫鳳樓28樓單位以400萬元沽，創歷年次高。

# 悅海華庭實呎1.23萬封夾屋王

樓市破頂潮蔓延全港，二手夾屋又刷竄價。鴨脷洲「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。

中原市務經理吳敬彰透露，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，其中鴨脷洲夾屋悅海華庭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



▲鴨脷洲悅海華庭實呎12275元封「夾屋王」

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購入，帳面賺346.8萬元，單位升值逾兩倍。

市區單幢樓也雞犬皆升。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，兩房開則，望園景，以758萬元連租約易手，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。

## 海天峰相連劈價300萬放售

日本城創辦人劉栢輝去年蝕賣何文田豪宅，並豪擲逾8000萬元購入肇輝臺六號CHANTILLY後，他近日再有新動作，市傳劉一直放盤的北角海天峰相連單位，劈價300萬元以近6000萬元放賣。

市場消息指出，經營「日本城」品牌的國際家居（01373）主席劉栢輝，去年購入肇輝臺六號高層B室後擬換馬，把北角海天峰一座極高層A及B室相連單位放賣，實用面積共1933方呎，索價6200萬元，惟放盤天價一直乏人問津，至近日業主把意向價降至5900萬元，減價300萬元或約5%，每呎叫價3.05萬元。雖然大劈價放盤，但若單位最終一口價成交，仍屬海天峰造價新高。資料顯示，劉氏於2003年斥1665萬

元購入上址，如今單位已大幅升值。劉去年九月份以約6500萬元沽出何文田半山壹號單位，蝕2000萬元；其後再豪擲8578萬元向發展商購入肇輝臺六號CHANTILLY一個2805方呎馬場景物業。

利嘉閣地產分行經理李德臻指出，跑馬地禮頓山3座中層B室，實用1461方呎，建築1911方呎，以5758萬元易手，折合實呎39411元。原業主於2006年以2450萬元購入上址，帳面大賺3308萬元。

此外，世紀21營業董事廖振雄稱，西貢上洋村單號屋，建築2100方呎，連大花園，附設私家泳池，以3568萬元成交，折合建呎16990元。原業主於2007年12月以1830萬元購入上述單位，帳面獲利1738萬元。