

新地挫三強奪天榮站項目

總投資70億發展中小型單位

三度「求偶」的天水圍輕鐵天榮站商住項目，終覓得「如意郎君」。去年連奪兩幅天水圍住宅地皮的新地（00016），擊退三個對手，奪得該項目的發展權，預計總投資約70億元，發展中小型單位。換言之，連同去年兩幅土地，新地不足一年內在該區擲下約230億元的投資。市傳新地今次出價逾17億元奪得天榮站項目。

大公報記者 林志光

先後兩度招標失敗的天榮站項目，港鐵（00083）今次沿用第二次招標方式，即發展商只需釐定入標價，以價高者得方式競爭此項目，而無需理會項目補地價金額、支付予港鐵的入場費，以及自訂分紅比例等影響入標價的各種元素。加上近年新界區中小型單位遭熱搶，港鐵亦順應發展需求，將來修訂項目的各類單位比例，以增加可建中小型單位的數量，因此，今次招標的反應較之前為佳，過去未有參與的遠東發展（00035）、信置（00083）等發展商，也轉軌入標。

傳出價逾17億投得

港鐵昨日公布，港鐵將該站物業發展合約，批予新地旗下的邦信發展有限公司。不過，就對批標價三緘其口。據了解，今次入標財團出價約15億元以上，而新地的出價超過17億元，即每呎樓面地價約1700至1800元之間。

新地副董事總經理雷霆表示，該項目鄰近天水圍市鎮公園，地處公共交通總匯，交通方便，公司計劃以發展中小型單位為主，總投資約70億元。

據其總投資計算，即每呎樓面成本約7126元，將來單位的實用面積售價要達萬元，新地才有合理利潤。

天水圍過去一直是長實（00001）天下，自1999年夥拍新地投得天水圍住宅地（即現時的慧景軒），新地才首次踏足天水圍土地，而去年政府招標出售在濕地公園旁的兩幅商住地，更由新地共斥資近41.9億元摘下，每呎樓面地價超過1800元，新地預計總投資高約160億元。

初步構思可建1600伙

天榮站商住項目總樓面超過98.2萬方呎，當中商業零售樓面只約2207方呎，初步構思可建單位量約由1500至1600伙。港鐵今次要求發展商的入標價，要包含2.5億元車站搬遷重置費，及項目的補地價費用在內，另設下將來收取10%賣樓收益作分紅。

港鐵有權在項目批出首份建築圖則之後，便向發展商提出以項目市價估值1.6倍，回購整個有關項目。不過，該公司會負責車站的搬遷及重置工程，彼此在簽定合作發展協議21個月後，發展商便能取得地盤發展。



天水圍天榮站上蓋項目資料

地皮面積	196249方呎
總樓面	982280方呎
住宅幢數	4幢
總單位量	1500伙
總投資	70億
每呎樓面投資地價	7126元
完工日期	2021年
入標發展商	新地、恒地、信置夥嘉華、遠展共四家
中標者	新地

▲天榮站上蓋物業發展，提供約1500至1600個單位

日出康城四期增至2200伙

將軍澳日出康城繼第六期大增單位數目後，由新地（00016）投得的第四期，可建單位量也增加600伙，至約2200餘伙，增幅約38%。

政府為解決中短期私宅建屋土地供應不足問題，除要求港鐵（00066）加快推出鐵路物業招標外，亦容許有關物業發展更多中小型單位，以迎合市場需要。之前由南豐發展財團投得的第六期，單位數目便由原先約1600伙，大增800伙至2400伙，平均單位面積由原先約903方呎，降至僅614方呎。

由於城規會上周五正式通過港鐵提出，將日出康城的總單位量由原先2.15萬伙，增至2.55萬伙的規劃申請，港鐵即時決定，將去年初由新地投得的第四期項目可建單位量，由約1600伙，增至2200多伙，即平均單位面積由823方呎，減至598方呎。

得第四期項目的可建單位量，由約1600伙，增至2200多伙，即平均單位面積由823方呎，減至598方呎。

港鐵過去10年間已推出日出康城第一至六期招標，另第七期亦在政府鞭策下，於本季推出招標，該期初步預計有1200伙及連一個逾50萬方呎的大型商場。扣除上述期數的單位後，日出康城未來可招標的單位數目約一萬多伙，會分約六期招標。

日出康城佔地約34.8公頃，住宅可建樓面約1736萬方呎，根據最新興建單位達2.55萬伙推算，將來居住人口達6.83萬多人，而整個發展將在2023年前完成。

港大九億投得政府46宿舍

產業署第三度招標的長沙灣郝德傑道公務員宿舍，在香港大學力爭下，終成功奪得，但港大要支付高達2.1億元的辣招稅項。

政府過去數年推出多項調控樓市的稅項辣招，而郝德傑道公務員宿舍的業權又非統一，減低重建價值，令不少發展商打退堂鼓，產業署今次招標也只收到四份標書，除港大外，其餘三家均是發展商，包括遠展（00035）、信置（00083）及羅氏地產。該署昨日公布，已接納香港大學出價9.01億元的標書，出售整批位於郝德傑道八至十號，合共46個單位及46個車位物業，該標書出價最高。

香港大學發言人回應稱，港大參與投標購入該物業，是欲透過購買有關單位，有助紓緩大學住宿供應短缺的問題。

政府之前推出雙倍印花稅、買家印花稅，及額外



▲郝德傑道宿舍曾兩度流標

印花稅共三種稅款的需求管理措施，欲打擊樓市炒風及減低市場投資意欲，為求滴水不漏，政府連所有非牟利機構及團體都不予豁免，因此，港大今次斥資逾9億元買入該批政府宿舍，不能免徵稅。

需付兩億辣招稅

買家印花稅及最高雙倍印花稅的總徵稅率達23.5%計，港大今次要支付2.11735億元稅款，即該批單位實際的總支出要近11.13億元，每個單位的售價便近2419萬元，以每個單位實用面積約2731方呎計，呎價逾8857元。

郝德傑道宿舍物業共有48個單位及48個車位，早年產業署曾售出其中兩伙，餘下的46個單位及46個車位，曾於2005年及2010年兩度招標，當時各有六家及三家發展商入標，惟出價均未達該署要求而流標。

海濱道181號8.5億沽四層

東九龍投資氣氛持續，新地（00016）旗下觀塘海濱道181號One Harbour Square商廈，新近再沽出四層樓面，合共套現約8.5億元。

市場消息指，觀塘海濱道One Harbour Square再沽出四層，涉及物業分別為六樓、七樓、九樓及十樓，每層面積約18314方呎，各以全層方式出售，造價由2.05億至2.22億元，折合成交呎價約11194至12122元。One Harbour Square由新地及王氏共同發展，屬臨海寫字樓，擁全郵輪碼頭景，當中新地旗下的樓面用作發售，項目去年底開始拆售，其中由內地企業華僑城（亞洲）（03366）以2.9億元購入的26樓全層，面積約18972方呎，折合呎價逾1.5萬元，成區內商廈新指標。

另外，美聯工商助理營業董事陳德安表示，火炭黃竹洋街華生工業大廈地廠放售，單位面積約4852方呎，以交吉放售，意向價約2400萬元，意向呎價約4945元；物業同時放租，意向月租約85000元，意向呎租約17.5元。

香港置業工商舖行政總裁黃漢成表示，聖誕及新年節日氣氛濃厚，阻礙物業成交進度，拖累上月工商舖交投放緩。

全城盲搶盤，粉嶺熱門上車屋苑牽晴間於短短一個月內三度破頂，屋苑一伙兩房單位剛以415萬元沽出，實呎價1.06萬元創新高。然而，資深投資者、紀惠集團行政總裁湯文亮提醒，細價樓過度借貸情況嚴重，有機會在三個月內爆煲，從而引發樓價潮。

粉嶺牽晴間再有細單位破頂。美聯物業高級營業經理周志強說，一名用家早前睇樓經歷多次爭盤，一直未能成功入市，近日覓得心水單位後，即不惜高價拍板入市。

單位為牽晴間六座中高層E室，實用面積393方呎，建築面積543方呎，採兩房間隔，以約415萬元成交，折合實呎10560元，打破了上周另一個同類單位錄得的實呎10547元最高紀錄，比早前錄得的10519元高位累漲0.3%，創屋苑呎價新高。

灝景灣呎價萬三創新高

據了解，買家見二手屋苑盤源短缺，上址價格雖屬高價，但仍可負擔，故決定承接。原業主於2009年8月份以約157萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約258萬元，物業升值約164%。

投資者也積極高價搶貨，美聯物業營業經理李慧儀說，啓豐園三座高層D室，實用面積372方呎，建築面積535方呎，採兩房間隔，望海景，獲收租客以375.8萬元買入，折合實呎10102元，創屋苑新高。

買家為投資者，見上址高層向海，價格無需400萬元，故拍板承接單位。細價樓破頂潮蔓延至中價屋苑，在1997年林市後遍地「蟹寶」的青衣灝景灣，屋苑三座中層G室，實用面積826方呎，以1113.8萬元沽出，實用呎價13484元，無論造價或呎價均創屋苑新高。

湯文亮：細價樓快爆煲

買家願意高價接貨，普遍是相信各國「放水」，本港樓價易升難跌。然而，一直唱好本港樓市的資深投資者湯文亮卻當頭棒喝。他撰文稱，近年財務公司急速膨脹，不少父母把物業加按，以協助兒女置業，繼而又趁樓價上升再加按以貸資償，令「四按樓」愈來愈多，以本港共有1200家財務公司計，每家公司最少有10伙「四按樓」，即市場上最少有1.2萬伙「四按樓」，成為一個「炸彈」，倘若政府再出招，例如推出租管，它便會即時被引爆，即使樓價平穩，「四按樓」危機也會出現，他相信未來三至六個月，細價樓將會自動爆煲。



▲青衣灝景灣實呎攀上13484元創屋苑新高

大坑道豪宅劈價8%售一伙

近期樓市火熱，卻有銷售豪宅的發展商選擇減價求客，此為一「奇景」。麗新發展（00488）以現樓銷售的東半山大坑道339號豪宅，剛就其中一個複式單位，劈價8%，並度身訂造特別付款辦法，成交期長達七個月。

麗新去年中推出大坑道339號豪宅後，直至上周末才售出第二伙，為B座四樓全層，該單位也是上月底減價8%後才獲承接。發展商現再將B座五至六樓的複式單位，減價8%，由之前定價1.78億元，減至1.6376億元；並應相關準買家要求，訂出新一種付款辦法。

買家在簽正式買賣合約時，先付樓價10%作首期，5月15日前，再付10%，餘下80%則在9月30日前付清，即單位成交期長達七個月。同樣獲贈兩個單位，總價值900萬元。該單位實用面積為3109方呎，另有1760方呎天台，及117方呎梯屋。

連同上述單位，麗新安排於本周五以先到先得方式發售五個單位，其他單位包括A座一、三及四樓和B座三樓，售價由5920萬元至1.125億元不等。

此外，有利集團銷售的土瓜灣利、港灣18，昨日更新價單，除剔除60天、120天及180天三種付款辦法，保留建築期付款辦法外，加入一種90天成交期付款辦法，照定價減2%，因之前60天成交期付款辦法是定價減4%，即變相加價2%。

至於其他樓盤方面，恒隆今日起正式推出尖沙咀君臨天下10伙招標，下周三截標，該批單位實用面積由826至1828方呎不等，之前的定價由2143萬元至1.19575億元不等。而新地（00016）於本周五發售西環Imperial Kennedy的23樓E室及25樓E室。

大劉豪擲4.2億購白加道屋

今年大額豪宅交投略為轉活，由華置（00127）發展的山頂白加道31號，發展商八年前出售後，如今又輾轉落入華置前主席劉鑾雄手中，以洋房造價4.2億元計，實用呎價達12.65萬元，創本港屋苑式洋房呎價次高紀錄。

呎價12萬全港洋房次高

山頂白加道31號合共提供四幢洋房，今次易手的D屋，實用面積3319方呎，附設3196方呎的戶外花園連私人泳池，成交價4.2億元，折合實用呎價12.65萬

全港十大最貴呎價洋房排名

洋房	實用面積(方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)
山頂普樂道10號	5989	8億	13.35萬
山頂白加道31號D屋	3319	4.2億	12.65萬
山頂歌賦山道3號	5145	6.5億	12.63萬
山頂加列山道Twelve Peaks6號屋	4241	5.06億	11.93萬
山頂加列山道Twelve Peaks7號屋	4327	4.92億	11.36萬
山頂加列山道Twelve Peaks12號屋	3771	4.13億	10.94萬
山頂白加道28號8號屋	6863	7.4億	10.78萬
山頂加列山道Twelve Peaks11號屋	3759	3.92億	10.43萬
南區香島道37號B屋	4264	4.4億	10.32萬
南區香島道37號C屋	4257	4.35億	10.21萬



▲山頂白加道31號共有四幢獨立屋