

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，港鐵亦順應發展商要求，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，也轉軀入標。

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。

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，項目去年底開始折售，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。

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

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。

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。

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，發展商八年前出售后，如今又轉標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

元，僅次於山頂普樂道10號（前天比高屋地）的呎價13.35萬元，登上全港最貴呎價洋房第二位。登記買家為劉鑾雄（LAU LUEN HUNG）。

原業主為理文造紙主席及執行董事（02314）李文俊及其母親，於2007年以1.76億元買入，今次沽貨帳面勁賺2.44億元。

白加道31號為華置發展，項目於2003年落成，合共由四幢獨立洋房組成，每幢洋房都設有前後花園，今次易手的D屋屬項目中面積最大。繼今次增持後，大劉或有關人士已持有白加道31號兩幢洋房，另一幢

為2005年斥約1.45億元購入的A屋，物業已送贈予紅顏知己、集團執行董事呂麗君。

事實上，今年大額豪宅交易略見轉活，除了上述白加道31號洋房外，由何東後人何勉君放售的山頂道75號何東花園屋地，早前拍板以51億元易手，折合樓面呎價約8.2萬元。

另外，由東亞銀行前主席簡悅強家族持有的西半山寶珊道23號七層住宅連天台及12個車位，亦由結好控股（00064）主席洪漢文或有關人士斥約6.95億元買入。



◀山頂白加道31號共有四幢獨立屋

牽晴間單月二度破頂

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，實呎撲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，從而引發杯價潮。

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謂，一名用家早前睇樓經歷多次爭盤，一直未能成功入市，近日覺得心水單位後，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年杯市後遍地「蟹貨」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養債，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，成交期限逾七個月。

麗新去年中推出大坑道339號豪宅後，直至上周二才售出第二伙，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，即單位成交期限逾七個月，另同樓獲贈兩個車位，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·灣灣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天成交分期付款辦法，照定價減2%，因之前60天成交分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。



▲大坑道339號再有單位減價出售