

何文田站補地價63億低預期47%

分紅比例35% 發展商嗌「辣」

啟德住宅地每呎嘍賣1.35萬元的熱炒效應，業界爭相調高何文田站上蓋估值，全城一廂情願項目勢成新地王之際卻意外爆冷，項目昨日正式招標，發展商消息指補地價只近63億元，每呎樓面地價8459元而令市場大跌眼鏡，較業界估值低15%至47%；消息指項目地價較預期低，反之固定分紅比例高達35%，較以往一般分紅10%至15%大增，屬三年最高，有發展商直指分紅條款「辣」，或降低競投意欲。

大公報記者 梁穎賢

港鐵(00066)何文田站上蓋住宅項目周一截意向後，昨日正式推出招標，並向發展商派發標書。據發展商消息指出，項目補地價約62.8237億元，每呎樓面地價8459元，遠低於市場預上限118.8億元、每呎樓面地價1.6萬元的47%。另招標條款規定項目分紅比例固定35%，較以往鐵路項目固定分紅10%至15%的分紅比例大增，與此同時，發展商需再額外出價競投，與近期數個鐵路項目的條款無大差異。項目下月21日截標。

新地會地稱補地價合理

有份遞交意向書的新地(00016)，其副董事總經理雷錫稱，項目補地價合理，集團會研究入標，傾向獨資。另會德豐地產常務董事黃光耀指，項目補地價合理，會作出研究。

有發展商則指出，項目地價屬合理，不存在低過市場預期，根本是業界因為啟德癩價效應，起哄調高該項目地價，一廂情願地幻想誕地王，結果自踩地雷。不過地價合理但固定分紅偏「辣」，現時市況不明，息塵敲門及加辣趕絕投資者，未來樓市單靠家用支撐，買家層面縮窄，直接影響購買力，不能不忽視所面對的風險，或多或少影響競投意欲。

翻查資料，撇除一些由發展商建議分紅比例的鐵路項目，一般由港鐵建議的固定分紅比例項目，普遍由10%至15%不等，如過去

三年日出康城六期至十期、天水圍天樂站以及大圍站，均是港鐵建議固定分紅比例，最少15%，當然發展商有權出更高比例以提高勝算，若然照書面條款，何文田站較過往項目高達2.5倍。

其實分紅比例的高低，往往是發展商的致勝關鍵。而事實過往確實有由發展商建議分紅比例的鐵路項目，分紅比例高達85%甚至90%，但相信再出現如此高比例的分紅，機會渺茫。

以往佛光街與常勝街一帶地皮樓面呎價維持於9875至12540元，最近成交的樓面地價為10889元，若相對何文田站，平均低約15%。因應啟德地皮造天價，以及石硤尾地皮每呎樓面地價亦逾兩萬元，業界對上址最高估值達118.8億元及呎價1.6萬元，低上限47%。

高力料發展商出價手緊

高力國際亞洲區估價及諮詢服務董事張翹楚指出，何文田站實際每方呎補地價與其預測約1.35萬元低37%，但分紅比例高達35%，在市況不明下，預計發展商會手緊，出價或低估值25%至30%。

近年何文田站附近有多個新盤推售，當觀塘延線正式開通前後，新盤成交更加快，而該些樓盤如仍屬樓花盤的皓畋及ONE HOMANTIN，實用呎價約兩萬元，而在該站旁邊的天鑄，實用呎價達三萬元，預計上址落成後，售價參考毗鄰的天鑄。



何文田站一期 上蓋住宅小檔案

地盤面積	約15.1萬方呎
用途	純住宅
可建總樓面	74.3萬方呎
補地價金額	近63億元
每呎樓面補價	8459元
分紅比例	固定35%
料可建伙數	800-1000伙
截標日期	下月21日
意向書總數	28份
有份交意向書發展商	新地、信置、會德豐地產、恒地、萬科置業(香港)、中海外、龍光、太古地產、南豐、英皇、帝國集團、遠展等

過去固定分紅比例鐵路上蓋項目

招標日期	項目	固定分紅比例及條款	補地價(億元)	每呎樓面補地價(元)	中標發展商
今年3月	日出康城十期	20%固定分紅及需繳交一筆額外資金	逾50.00	2044	南豐地產
2015年12月	日出康城九期	分紅比例最少15%及需額外出價	28.52	2545	會德豐地產
2015年10月	日出康城八期	分紅比例最少15%	29.55	2830	長實地產
2015年6月	日出康城七期	支付10%分紅及再額外提高賣樓分紅	逾38.80	3147	會德豐地產
2015年2月	天水圍天樂站	分紅比例10%	傳出價逾17.00(發展商建議出價)	1700-1800	新地
2015年1月	日出康城六期	分紅比例下限15%	33.45	2269	南豐地產
2014年9月	大圍站	分紅比例15%起	28.56	1393	新世界

▶藝人謝霆鋒持有的中環擺花街26號舖，前租客是鞋店



謝霆鋒擺花街舖新租金劈50%

【大公報訊】有「擺花街舖王」之稱的藝人謝霆鋒，持有中環擺花街數個舖位，消息指出，其中26號地舖剛以約10萬元租出，比舊租大幅插水50%。

市場消息稱，中環擺花街26號地下及閣樓，其中地舖面積約550方呎，閣樓約550方呎，丟空半年後，剛以約10萬元租出，比舊租金下跌50%。據了解，業主謝霆鋒一直將舖位以約16萬元放租，但最終租金仍要再劈一截。據了解，該舖位舊租客是鞋店

，月租約20萬元，今年五月租約屆滿後未有續租，舖位丟空半年終以10萬元租出，租金大跌50%。

資料顯示，謝霆鋒於2013年透過公司名義以1.17億元買入上址舖位，以月租10萬元計，租金回報約一厘。

謝霆鋒持有擺花街最少五個舖位，除了上述26號地舖外，還有英皇老閣楊受成贈予的擺花街28號地下，以及2005年斥資約2080萬元一口氣購入的擺花街壹號廣場6至8號三個舖位，全部只租不賣。

漆岸8號車位售280萬冠新界

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市「辛辣招」出後，車位搶到癲。大圍漆岸8號一個車位，以280萬元易手，成為新界區車位王；天水圍嘉湖山莊車位於一週內四度破頂，最新搶至88萬元；連上水維也納花園也有車位大賺80%易手，可謂到了「雞犬皆升」局面。

據土地註冊處資料，大圍漆岸8號車場二樓一個雙號車位，本月中旬簽訂正式買賣合約，成交價280萬元，打破了該屋苑另一個車位於五月份份出的260萬元紀錄，蟬聯新界區車位王。

嘉湖山莊車位於一週內更四度破頂。中原分區營業經理伍耀祖表示，景湖居一個車位，連租約2200元，剛以88萬元易手，打破日

前樂湖居B1層單號車位出的85.5萬元紀錄，創屋苑單一車位成交價新高。原業主於2014年四月以48萬元買入此車位，帳面獲利40萬元。上週嘉湖山莊一期車場有車位以84萬元沽，已創出屋苑新高後，過去一星期已經四度破頂。據透露，屋苑現有約50個車位放盤，入場費約88萬元，最貴索價超過100萬元。

華懋於2012年晒冷拆售上水維也納花園一批車位，其後不少炒家蝕讓離場，不過，在「雞犬皆升」之下，該屋苑有車位大賺80%易手。中原地產分行經理黃啓立表示，維也納花園一個地庫單號車位，剛以50萬元沽出，創該屋苑車位新高價。據了解，買家打算購入自用，原業主則於2012年以28萬元買入車

位，一直出租，近日趁高價沽貨，帳面獲利22萬元或79%。



▲大圍漆岸8號有車位賣280萬元，成為新界區車位王

天晉「辣招盤」蝕逾230萬沽

【大公報訊】樓市走勢兩極化，將軍澳天晉有「辣招盤」劈價150萬元以1400萬元蝕賣，原業主兩年蝕逾230萬元；但沙田第一城有單位以實呎15410元賣出，創屋苑今年標準戶新高。

中原伍錦基透露，將軍澳天晉一期六座高層A室，實用874方呎，原業主2014年6月斥1550萬元入市後，今年五月放盤，開價1550萬元，近日以1400萬元賣出，實呎16018元。

據悉，今次由買家支付10%額外印花稅(SSD)共140萬元，即入市成本共1540萬元。原業主持貨兩年，帳面損手150萬元，連使費蝕238萬元。

沙田第一城有捷訂貨重售，造價比「加辣」輕微回落。美聯黃錦濤指，沙田第一城41座中層E室，實用284方呎，上月以419萬元賣出，後來買家撻訂，單位現以418.8萬元重售，實呎14746元，比舊價輕微回落。

中原港獨家銷售台北頂峰

【大公報訊】豐泰於台北發展的豐雲匯低密度豪宅系列，第一期雲端早前在港銷售成績理想，第二期頂峰繼續委任老拍檔中原地產，本周末在港獨家銷售，先推出兩座，入場7500萬元起(港元，下同)。

頂峰總共五座洋房，面積由7484至13718方呎，另有4077至23961平方呎花園。先推出「天峰Sky House」及「峻峰Mountain House」兩座試水溫，售價由7500萬至8750萬元，呎價約9097元起。另加推雲端向餘三幢別墅，分別為3號、5號及13-1號別墅，售價由3480萬至3680萬元，呎價7427元起，香港分層價買台灣獨立別墅。為配合是次推售，豐泰更為雲端的指定別墅提供價值400萬元室內設計及裝修，並由大師梁志天操刀，配備外國名牌廚具及用料，本月26至27日假中環新世界大廈一期22樓中原集團舉行展銷會及講座。展銷期內入市，可獲贈三日兩夜雙人台北商務客位來回之旅。

日本良品 特別推介

日本製造

靈芝鍺

血液清道夫

鍺 生命珍貴元素

助你與頑疾對抗

- 口服 氧氣
- 抗氧化 細胞含氧量
- 淨化 血液
- 護肝

- 延緩 衰老
- 增強 抵抗力
- 維持 細胞健康
- 平衡 體內元素
- 調節 人體機能

有效對抗頑疾、抑制轉移及復發

日本著名醫學博士宮本貞一(Dr. Miyamoto Teiichi) 經過二十多年時間研究微量元素，研製出革命性營養療法「鍺泉源」，特別為電療、化療等體弱患者，提供足夠能量修復身體機能，適合保健養生之用。此外，特效加強配方蘊含名貴藥材成份，味道清甜，讓您時刻體力充沛，給予安神和美容效果，或適合關注血糖血脂人士服用。

日本專研科技 行銷三十年信心保證

本公司於1980年代最先引進有機「鍺」作保健飲品的主要成分，經「日本食物化驗所」分析及「香港大學化學系」驗證，符合國際衛生組織(WHO)的安全標準飲品，多年臨床和客戶引証，口碑卓越。

- ☑ 絕無防腐劑
- ☑ 經安全檢定
- ☑ 符合GMP國際標準

日本科研製造 天然美肌

麗白雪肌霜

- 強效抵禦黑色素
- 祛除色斑
- 預防雀斑

麗白濕粉液

- 防曬
- 遮瑕
- 清爽無油份

*如有興趣，歡迎親臨獨家銷售點靈芝鍺專門店選購，更有其他護膚產品可供選擇。

靈芝鍺專門店

訂購電話: (852) 2721 2188

九龍尖沙咀北京道69號環球商業大廈201室

總代理: 鍺泉源(香港)有限公司

網址: www.ge-32.com 電話: (852) 2368 8687