

港鐵油塘通風樓補價每呎4700元

工程複雜建築成本較高 下月四日截標

港鐵（00066）本年度頭炮鐵路蓋頂項目，昨日正式招標。位於油塘高超道的通風樓住宅項目，其補地價低至約15.15億元，每呎樓面補地價不足4700元。項目將在下月四日截標。

大公報記者 林志光

該項目剛於本周一截收意向書，有來自36家本地及外地發展商對該項目的發展有興趣，港鐵隨即於昨日正式展開招標程序，邀請有關發展商於下月四日或之前遞交標書。

賣樓分紅比例固定為25%

據市場消息透露，該項目今次的招標條款，與之前南港島線黃竹坑站上蓋第二期相若。中標發展商或財團負責支付項目逾15億元的補地價，及所有建築成本；港鐵今次將未來賣樓分紅比例固定在25%，低過黃竹坑站二期的30%；並要求入標者自行釐定一筆支付予該公司的所謂「入場費金額」。換言之，能否贏得該項目合作發展權，完全取決入場費金額，價高者得。發展商或財團中標後，港鐵容許分兩期支付，首筆一個月內支付，另一筆則可在項目獲批入伙紙，或賣樓套現超過總成本，便要支付。至於項目所建單位暫定500伙，不過，經港鐵同意下，可作改動。

該項目今次的補地價只約15.15億元，每呎樓面地價只約4657元，遠低於現時市區住宅地皮每呎地價動輒達萬元水平的情況。有發展商相信，因為今次項目須先在現有通風樓之上興建大型平台，才可再建住宅單位；同時在進行地基工程時，又須涉及改動現有鐵路設施及重置等複雜工程

；再者要重建一條公眾行人道、鞏固及保養地皮旁邊的大幅斜坡及拆卸現存的政府抽水站等，所以，其總建築成本會高於一般地皮的發展，而該等總成本，都會納入在補地價計算之內而得以扣減，令項目補價大幅降低。

總地價料升至市場水平

不過，對發展商而言，未必受惠於低補價，因他們要出價競爭項目發展權，市場人士預計，連同發展商出價部分，項目的總地價相信上升至市場水平，約30至36億元，即每呎樓面地價約9000至1.1萬元。

油塘通風樓項目因規模不大，且有鐵路車站概念，因此，遞交意向書除本地中大型發展商外，還有內地大型民營房企如碧桂園（02007）及雅居樂（03383）等；而中小型發展商如英皇（00163）、莊士機構（00367）及建源地產，甚至近數年鮮有現身的鴻福實業，也有意參與其中。

毗鄰項目本季推出招標

此外，毗鄰該項目還有一幅政府住宅，計劃於本季推出招標，如順利由同一個財團投得，便有機會合併發展，產生協同效應以減低總發展成本。該幅政府地約4萬方呎，約可建1幢30多層高住宅，提供400多個中小型單位。



▲油塘通風樓項目招標，早前遞交意向書除本地中大型發展商外，亦包括多家中資發展商

油塘通風樓住宅項目資料

地盤面積	43411方呎
總樓面	325342方呎
住宅幢數	1幢
總單位量	500伙
補地價	約15.15億元
每呎樓面補地價	4657元
分紅比例	25%
完工日期	2025年底
入意向發展商	長實、新地、恒地、新世界、會德豐地產、信置、嘉華、泛海、南豐、建源地產、中海外、中信泰富、爪哇、路勁基建、華懋、五礦地產、碧桂園、雅居樂、萬科、英皇、莊士機構、遠展、帝國集團、鴻福實業等共36家

25財團爭青衣蚊型地

【大公報訊】近月中美貿易戰升溫令港股出現大調整，但無減發展商投地意欲，昨日截標的青衣小型住宅地皮，政府共收到25份標書。

該幅較偏僻離青衣鐵路中心區的地皮，卻因處於山上，會有開揚的海景及青衣景，因此，吸引大批本地及內地發展商入標，大部分均以獨資方式交標書，只萊蒙國際（03688）與俊和地產以財團合作，富豪酒店（00078）與百利保（00067）則同屬世紀城市集團旗下。不過，今次個別大型發展商如新地（00016）及新世界（

00017）卻放棄爭此地。

面對近月貿易戰震盪全球股市，嘉華國際（00173）香港地產發展及租務總監尹紫微認為對本港樓市影響不大。帝國集團執行董事姚志偉表示，區內已有一段日子缺少新住宅供應，累積一批原區購買力，此地可發展中小型單位，重置小巴總站的成本已在計算之內。

該地在公屋長宏邨及長亨邨之間，現址為一個專線小巴總站。根據實地章程指出，中標發展商要負責在地面興建一個營運樓面不少於9009方呎的公共交通總站，

有關樓面須計入總可建樓面之內；當該總站建成後，政府會支付最多1320萬元或建站的實際成本予發展商。

建一幢逾30層商住大廈

該項目預料將來會興建一幢逾30層高商住大廈，地面之上最多三層（包括交通總站）可作商場或寫字樓用途，其上便是住宅單位，如以2倍非住宅樓面地積比計，總可建樓面近10萬方呎，市場估計約值4億至5億元。

連漲三周 CCL三大指數齊破頂

【大公報訊】樓價升勢轉急，由業界編制、反映二手樓價指數的中原城市領先指數CCL，按周急升1.53%至177.61點，數字已連續三周破頂，三周累漲3.98%。其中，九龍區樓價表現突出，按周升2.94%，創下近三年來最大升幅。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新春後樓市轉旺，樓價升勢明顯，



CCL、CCL_Mass及CCL（中小型單位）齊創歷史新高，兼升穿175點目標。

三周累漲3.98%

據數字顯示，中原城市領先指數CCL最新報177.61點，連升三周共3.98%，連續三周創新高。大型屋苑指數CCL_Mass報178點，按周升2.08%，升幅為21周、即近五個月最大。至於CCL（中小型單位）報176.58點，按周升1.9%，升幅同樣是近五個月最勁。不過，CCL（大型單位）連續兩周破頂後回軟，最新報182.69點，微跌0.11%。

分區方面，新春後九龍區樓價表現突出，九龍CCL_Mass報174.84點，連續兩周創新高，按周升2.94%，升幅為近三年來最大，數字更連升三周共5.36%。新界東報186.22點，按周升2.61%，升幅為近五個月最大。新界西錄159.53點，按周升1.56%；港島區報184.07點，按周升1.13%。

中遠大廈呎價逾4萬沽 貴絕上環

【大公報訊】儘管中美貿易戰等不利因素湧現，但商廈投資者無懼後市走勢，繼續以高價入市。市場消息指出，上環中遠大廈高層海景單位以呎價逾4萬元易手，不但打破該廈紀錄，更創上環區商廈呎價歷史新高。

消息指，上環甲級寫字樓中遠大廈高層01及13室，面積約3079方呎，享海景，獲買家以約1.25億元承接，呎價達40598元，打破了信德中心於3月初創下的舊紀錄，創上環一帶商廈呎價新高，於全港最貴商廈呎價排名第九位。

資料顯示，新買家為BLUEMARK INDUSTRIES COMPANY LIMITED，該公司董事為李紹明。

上環商廈對上一宗呎價最貴紀錄為信

德中心西翼中低層海景單位，面積約1402方呎，於今年3月初以呎價3.75萬元沽出。現相隔約一個月，中遠大廈火速創下每呎4.06萬元新紀錄，漲幅達8.3%。



▲中遠大廈海景單位以1.2億易手

聲明

以下署名人特此聲明，與林晉時（David Joseph LAM）已脫離所有關係。今後，林晉時（David Joseph LAM）在外一切華洋轉轉與以下署名人一概無關。
林敬煌 林慶時 林家蓮 林家麗
2018年4月6日

尋人啟事

本人張雪雲向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人龍鳳及關兆林的骨灰加葬於香港仔墳場綠竹16號，並申請成為墓地持證人，現尋該墓地之原申請人黃江之，其最後地址為香港寶慶坊。如有反對上述申請或得知其下落者，請於2018年5月7日前致電華人永遠墳場管理委員會（3719 7785）聯絡梁先生。如委員會於該日期前尚未收到任何消息，則作無人反對論，並考慮接受本人之申請。

青衣住宅地皮資料

地點	青衣寮肚路及亨美街交界
地段	青衣市地段192號
用途	住宅（甲類）
地盤面積（方呎）	14376
地積比率（倍）	6.73
可建樓面（方呎）	96846
入標者	長實、信置、會德豐地產、香港小輪、嘉華、帝國集團、香港興業、英皇、遠展、宏安地產、佳明控股、其士國際、資本策略、豐資源、大鴻輝、建源地產、富豪彩百利保、萊蒙國際、和地產、中海外、碧桂園、遠洋集團等共25家



▲青衣地皮現址為一個專線小巴站，將來要原址重置

柏傲山頂層複式2.2億沽出

【大公報訊】豪宅新盤特色戶屢創天價！新世界（00017）北角柏傲山頂層複式大宅，透過招標以高達逾2.2億元沽出，實絕港島東。系內同區繼里新盤命名柏蔚山，料季內隨時候命。

新盤天價不絕，港島區新盤頻頻創新高。柏傲山成交紀錄冊顯示，昨日截標的第1座32及33樓A室頂層連私人泳池複式戶，連3個車位以2.218億元售出，創港島東有史以來單一成價新高，打破太古地產（01972）鯽魚涌 MOUNT PARKER



▲柏傲山樓室內布置

RESIDENCES特色戶，於2015年初以1.8億元售出的紀錄，再為該區添新樓王。

上述單位面積3751方呎，連665方呎平台及1387方呎天台，5房5套間隔，呎價59131元，未能破新地（00016）北角海璇的呎價紀錄。海璇2座15樓A室，實用面積1599方呎，月前成交價逾1.05億元，實用呎價65846元，為港島東區歷史呎價新高。該單位獲逾9.4%回贈，折實價逾9527萬元，折實呎價59583元仍實絕東區。

柏傲山售出上述複式大宅後，僅餘2



▲柏傲山複式戶成交價實絕港島東

個特色單位待售。該2伙特色戶由2835方呎至3365方呎。項目開售至今已售356伙，佔可售單位逾99%，連售出車位共套現近105億元。

柏傲山全盤銷售進入倒數階段，銷情理想兼創新高，刺激系內新盤加快推。旗下PAVILIA系列的北角FLEUR PAVILIA，中文名字新鮮出爐，正式命名柏蔚山，是繼大坑春暉8號及柏傲山後，又一港島大型項目。柏蔚山共611伙，主打三房單位，樓盤屬重建項目無需預售樓花同意書，料季內隨時候命。

將軍澳區新盤特別受藝人捧場。會德豐地產將軍澳日出康城MALIBU早前開售時，藝人胡諾言與太太陳琪到場揀樓，有傳當日豪擲1800萬元購入兩伙，胡其後澄清當日純粹親人買樓，他只是「幫下眼」，但實際胡非只「幫下眼」，而是真正做業主。據土地註冊處資料顯示，MALIBU第3A座高層E室，兩房連儲物室間隔，成交價901.1萬元，呎價15671元，登記買家為胡蔭賢，據網上搜尋器顯示，胡蔭賢為胡諾言原名。

天晉1房賣730萬 貴絕將軍澳

【大公報訊】受新盤熱賣帶動，將軍澳樓價升勢凌厲，天晉有一房單位更以730萬賣出，破盡同區一房戶最貴紀錄。

香港置業助理分區董事劉浩勳透露，天晉3A期5A座高層D室，實用361方呎，採一房間隔，反價35萬或5%，以730萬元賣出，實呎達20222元，比同屋苑去年11月創下的703萬元舊紀錄，高出3.8%，無論銀碼或呎價均創將軍澳一房單位新高。據悉，原

業主持貨不足4年，帳賺217.3萬或43%。

單日三宗凶層戶樓價破頂

樓價高企，買家被迫轉投另類市場覓盤，市場連錄三宗凶宅同層成交，全屬破頂價，其中將軍澳居屋浩明苑呎價更首越1.2萬元。美聯物業營業經理林志堅透露，浩明苑極高層03室，實用443方呎，採兩房間隔，獲買家以533萬元連地價買入，實呎12032元創屋苑新高。消息指上址同層有單位於數年前曾發生住客跳樓事故。

另消息透露，沙田希爾頓中心A座頂層一伙連天台單位，實用約427方呎，以740萬元賣出，實呎達17330元為屋苑新高。

據悉，該廈天台於數年前曾發生住客跳樓事故。此外，大圍居屋海福花園1座低層K室，實用401方呎，以600萬連地價沽出，實呎14963元創屋苑新高，有消息指同層有單位發生住戶燒炭事故。此外，青衣居屋青泰苑本月首宗成交即破頂，單位是G座高層08室，實用401方呎，兩房間隔，以570萬元連地價成交，實呎14214元。