

康城第13期破紀錄 接35份意向書

補地價料50億 可建2550伙

將軍澳日出康城最後一期的住宅物業發展，在環球經濟前景難明下，仍得到最少35家本地及內地發展商垂青，港鐵(00066)昨日收到35份發展意向書，亦是整個日出康城中，最惹發展商興趣的一期。港鐵下周便正式邀請經甄選過的發展商或財團入標。

踴躍參與

大公報記者 林志光

港鐵由2004年開始分期推出日出康城項目以來，已成功為12期覓得合作夥伴，昨日是第13期，亦是日出康城最後一期發展項目的截收發展商意向書的日期，在經濟倒退及新冠肺炎疫情未退的困境中，本港及內地發展商仍對13期項目有極濃興趣。單昨日遞交意向書的發展商便最少有16家，包括新世界(00017)、華懋，及南豐、中海外(00688)、龍湖集團(00960)、碧桂園(02007)，及旭輝控股(00884)等。港鐵表示，公司共收到35份意向書，將編訂甄選入圍名單後，便落實招標安排。

在下周正式招標，下月底截標。因最多可建2550個單位，平均面積約500方呎，屬較受市場歡迎的中小型上車單位，對發展商有一定吸引力；而近期開售的新盤，銷情理想，也反映市場剛性需求龐大。繼13期後，未來數月內公司還會推出黃竹坑站上蓋第5及6期招標，可提供單位量各約1000伙及800伙。美聯測量師行董事林子彬表示，由於第13期規模頗大，除大型發展商獨資入標外，估計不少會以合組財團方式參與競投。

日出康城第13期住宅發展，可建樓面約154.7萬方呎，市場估計補地價約50億元。

至於日出康城商場「The LOHAS康城」繼首期於上月開幕後，第2期也可在今年11月開幕，屆時首兩期共有逾50個租戶營業，約為25萬方呎樓面。第3期包括溜冰場及戲院則應在年底前可營業。

華懋奪蠔涌地價高次標12%

此外，華懋上月底以近5.32億元投得的西貢蠔涌住宅地，地政總署昨日公布餘下21份未中標的標價，次標及第三標的價錢各約4.688億及4.416億元，較華懋的中標價低約11.9%及17%；而最低入標價更只有1.265億元。

日出康城第13期項目資料

住宅樓面	154.67萬方呎
住宅幢數	4幢
總單位量	2550伙

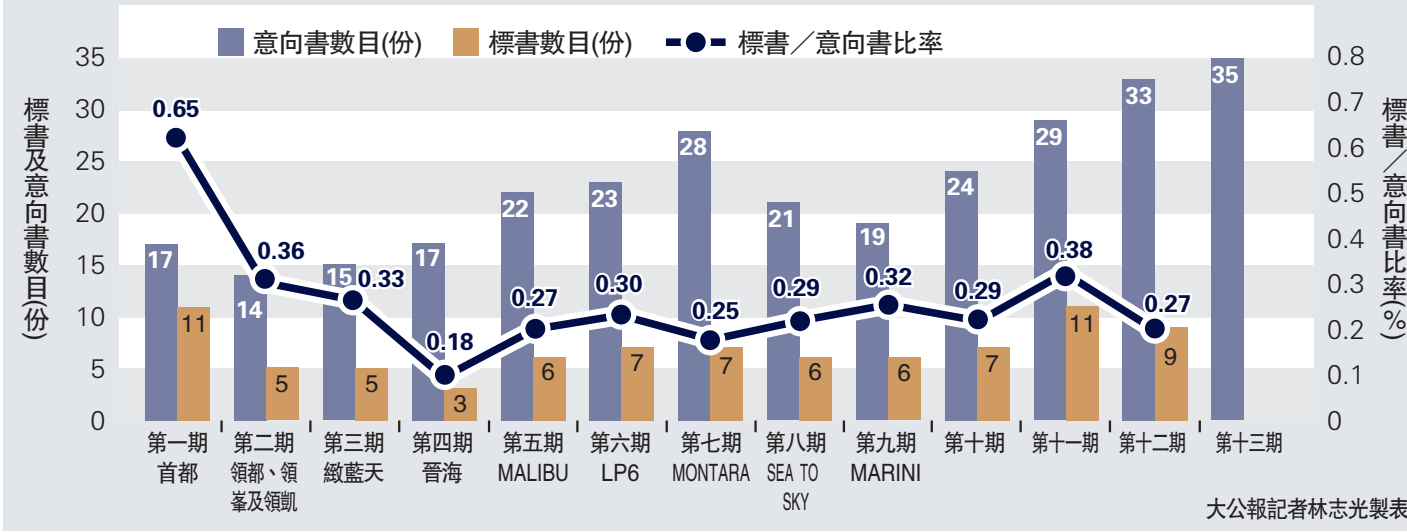
意向書發展商

新地(00016), 恒地(00012), 長實(01113), 信置(00083), 新世界(00017), 會德豐地產, 南豐, 華懋, 嘉華(00173), 帝國集團, 英皇國際(00163), 帝國建設(00683), 其士國際(00025), 爪哇控股(00251), 中海外(00688), 碧桂園(02007), 旭輝控股(00884), 龍湖集團(00960)等共35家

大公報記者林志光製表



日出康城各期招意向及招標反應



鐵路上蓋住宅 必求入場券

新聞分析 林志光

本港房地產經過數十年的發展，業界已深諳市場需求所向；在面對大眾化住屋市場上，無論是發展項目所在何處，只要有鐵路所至之處，特別是鐵路站上蓋的項目，價格抗跌力又或增值力俱優勝，無論自住或投資，便受大眾追捧，地產發展商一向對鐵路上蓋項目更是趨之若鶩。因此，不論市況好壞，每有鐵路上蓋項目招標前，發展商都會積極遞交發展意向書，全為將來正式招標之時，先向負責招標的港鐵求取一張入場券。至於最終是否落實入標，或以哪一種方式入標，則是後話。因為港鐵推出招標鐵路上蓋項目，與政府一般招標的價高者得方式有所不同，除或涉及要支付予港鐵額外一筆競標價外，還要考慮負責項目補地價、建築及銷售成本，與港鐵的利潤分紅等不同參數及條件，所以，如無上蓋發展經驗，便難在發展風險評估上駕輕就熟。再加上上蓋項目發展一般規模較大，發展需時數年，市況卻又千變萬化，不少發展商即使知道上蓋項目的優點，然而在評估自身財政及風險評估能力後，也不敢貿然入標。若論及將軍澳日出康城之前成功招標的1至12期反應的分析，可見每次均有不少發展商遞交意向書，但當正式招標時，港鐵所收標書卻不多，近年標書對意向書的比率，一般只約0.25至0.38之間，其中第12期有多達33份意向書，標書只得9份，比率只是0.27而已。

同，除或涉及要支付予港鐵額外一筆競標價外，還要考慮負責項目補地價、建築及銷售成本，與港鐵的利潤分紅等不同參數及條件，所以，如無上蓋發展經驗，便難在發展風險評估上駕輕就熟。再加上上蓋項目發展一般規模較大，發展需時數年，市況卻又千變萬化，不少發展商即使知道上蓋項目的優點，然而在評估自身財政及風險評估能力後，也不敢貿然入標。若論及將軍澳日出康城之前成功招標的1至12期反應的分析，可見每次均有不少發展商遞交意向書，但當正式招標時，港鐵所收標書卻不多，近年標書對意向書的比率，一般只約0.25至0.38之間，其中第12期有多達33份意向書，標書只得9份，比率只是0.27而已。

五新盤周六大戰接4300票

【大公報訊】記者梁穎賢報道：周末群盤大戰，5個收票中的新盤共收近4300票。周末大戰各盤各鎖客，綜合市場消息稱，5盤收近4300票，新地(00016)天水圍Wetland Seasons Park第3期收逾2200票最多，超額10倍。另長實將軍澳日出康城SEA TO SKY、恒地(00012)西營盤藝里坊、2號，分別收逾900票及逾850票。另其士(00025)傲寓及德祥地產(00199)長沙灣海珀，合共收約300票。匯豐兩伙加價約2%抽籤賣

5899.7萬元加至6017.7萬元，加幅約2%，若比較去年9月首推時5841.3萬元，累積加幅約3%。另7樓B室則由4959.8萬加至5084.5萬元，累積加幅約2.5%。2伙將於下周一以抽籤形式推售。同時，屋苑剛出售出低座星鑽匯10樓A單位，實用面積1663方呎，成交價4361.35萬元，呎價26226元。Downtown 38沒收88萬訂金 系內天水圍Wetland Seasons Park第3期，周六次輪晒冷的192伙昨日截止登記，市場消息指出，初步結算約收2200票。新地地產建局的Downtown 38，錄得大訂個案。成交紀錄顯示，10樓K室302方呎，1房間隔，原於2019年1月以586.55萬元售出，呎價19422元，同年2月簽署正式合約，但延至本

月22日取消買賣合約。買家其時採用靈活付款計劃，料已付15%訂金，若按實際要付訂金計，即損失約88萬元。香港小輪(00050)夥帝國發展、恒地(00012)負責銷售的帝御，金灣錄得捷訂。成交紀錄顯示，3座3樓01室，實用547方呎，原於本月16日以790.08萬元售出，其後遭買家撻訂，料遭撻訂金5%涉逾39萬元。此外，華懋旗下觀塘安達臣道項目，引入「淨能櫃」電池系統，為本港首個引入的發展商，推動工地採用潔淨能源，可以代替柴油發電機，為地盤的機械設備提供主要動力。華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興指集團重視可持續發展，作為本港首個引入淨能櫃的地產發展商，希望藉此推動潔淨能源，並支持本港初創企業的創新科技發展。

投資者蝕使費掙西貢萬宜漁村

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市前景未明朗，投資者套現離場。6年前以高價向政府產業署掃入11伙西貢單位的投資者，今年連環出售物業，其中一伙剛以280萬元平手賣出，蝕使費離場。另屯門凱德花園及尖沙咀港景峯也有收租客劈價出貨。



低價沽貨 尖沙咀港景峯有收租客以三年新

港景峯1000萬沽創三年低 6年前樓市氣氛熾熱，政府產業署委託拍賣行推出的萬宜漁村11伙，雖然物業限制多，買家需以整批方式購入，沒有入伙紙，但仍吸引逾10組準客出價競逐，歷時僅15分鐘即以3080萬元拍中，較開價搶高92%，平均每伙造價280萬元。不過，當年高價奪心頭好的男性買家，今年先後拆售2伙。據土地註冊處資料，康健路140號萬宜漁村1雙雙號室，實用466方呎，登記以280萬元易手，實呎6009元，意味業主持貨6年平手離場，連雜費料蝕約5萬元。值得留意，原業主今年已售出項目2伙，對上1伙於7月份以298萬元易手，今次造價比2個月前低18萬元。傳統屋苑亦有投資者掙貨。中原

市務經理劉子揚表示，凱德花園3座低層C室2房戶，實用325方呎，投資者減價40萬以380萬元沽出，實呎11692元，為同面積單位2019年2月後新低價。凱譽高層轉手損失92萬 香港置業區域董事區達鴻指出，港景峯1座低層A室2房戶，實用457方呎，以1000萬元連租約沽出，為屋苑逾3年樓價新低，實呎21882元。同座高數層A室，面積一樣，上月以1079萬元易手，是次較之便宜7.3%。屋苑對上低位成交追溯至2017年4月，當時3座低層457呎單位以985萬元售出。

數年前以高價開賣的新盤頻頻手。據土地註冊處資料，尖沙咀凱譽高層B室，實用689方呎，登記以1950萬元易手，實呎28302元。原業主於2014年以2042萬元購入，賬面損失92萬或4.5%。同時，屯門滿名山滿庭9座高層D室，實用839方呎，登記以990萬元易手，實呎11800元。原業主於2016年以994萬元一手買入，賬面損失4萬元。此外，中原地產分行經理高鵬透露，薄扶林貝沙灣4期9座中層C室，實用1103方呎，享山景，剛以2600萬元賣出，實呎23572元，低市價10%。

港島單日四宗舊樓申請強拍

【大公報訊】記者林志光報道：發展商早幾年展開收購的市區舊樓漸有成果，日前土地審裁處再連接到4宗港島舊樓的強拍申請，包括恒地(00012)收購的西半山崇樓，物業現價值最高，估值接近6.6億元。恒地約3年前開始收購的羅便臣道88至100號數幢舊樓，繼早前為94至96號向土審處申請強拍令後，現又為羅便臣道88號崇樓，申請強拍令。該住宅物業樓高9層，共有50份不可分割業權分數，恒地已擁有92%，尚餘4個單位未成功收購，測量師估計該物業的現價值約6.591億元。該舊樓的地盤面積約10361方呎，相信恒地將會與90至100號的3幢舊樓地盤合併發展，令總重建地盤面積擴至近3萬方呎。另由寶盛國際興業及禧兆有限公司等收購的西營盤高街120至122號、124至126號的2幢舊樓，收購財團已各取得89.58%及87.5%的不可分割業權分數，加上舊樓樓齡超過50年，達強拍門檻，現正式向土審處申請強拍。2幢舊樓各為12層及8層高商住大樓，地盤面積各約4967及2799方呎，現價值各約3.4994億及1.2835億元。市傳收購財團或與新世界(00017)有關。

另由Holly Property Company Ltd申請強拍的中上環士丹頓街47至51號的3幢舊樓，該公司已購入約85.714%至91.667%業權，負責估值的測量師行，估算3幢舊樓的現價值約4.0684億元。地盤面積約4333.55方呎，可重建商住樓面約3.9萬方呎。六福家族擲7000萬購三豪宅 此外，六福集團(00590)黃氏家族最近以約1500萬元購入大埔滘瑤玥，天賦海灣3房戶，連同之前購入馬鞍山星連海及大埔比華利山別墅，近4個月共斥近7000萬元增購3伙豪宅。消息指，瑤玥，天賦海灣11座高層A室，實用1167方呎，屬3房單位，早前以約1500萬元「賣殼」售出，實呎12853元。資料顯示，單位由升雄有限公司於2012年以1264.7萬元購入，根據公司註冊處資料顯示，相關公司近日轉讓董事，新任董事包括黃浩龍、黃蘭詩及張雅玲擔任，均為六福集團黃氏家族成員。據了解，上述單位連租約賣出，月租約3.3萬元，以新成交價計，租金回報約2.6厘。而黃氏兄妹以公司股權轉讓方式購入單位，可節省樓價15%辣稅。