

康城13期補價55億 每呎3600元新高

下月底截標 出價及分紅高低決定花落誰家

本港經濟不景氣，住宅樓市卻表現堅挺，連帶項目補地價亦難回落。將軍澳日出康城最後一期上蓋項目（即第13期）的每呎樓面補地價高達3600元，是眾期之最。入標財團將以支付予港鐵（00066）的標價及分紅高低一決雌雄，爭奪項目發展權。

競爭激烈

大公報記者 林志光

港鐵上周收到來自本地及內地多家發展商遞交日出康城第13期的發展意向書，共達35份，是最多意向書的一期。該公司昨日正式邀請經甄選的發展商及財團入標競爭該期的發展權，下月29日截標。

簽協議21日內收齊補價

港鐵有見上市以來業績首次虧損，而純住宅發展的第13期，或許有臨海觀景，所以今期補地價是最貴，港鐵要求的最少標價亦最高。據了解，政府批出該期的補地價達55.68億元，以可建樓面約154.67萬方呎計，每呎樓面補價達3600元，較去年4月及今年初招標的第11及12期，分別高約12.7%及27%，是整個日出康城，甚至連毗鄰85區3個項目在內的最高補價水平。港鐵更要求中標財團，於簽定協議後21日內，將整筆近56億元補地價金額先交付港鐵。

有業界認為，雖然本港經濟已陷衰退，但住宅需求未見大幅減退，市場縱有減價求售個案出現，但該區以至整體樓價仍一直在高位徘徊，未見出現大幅調整，故補價也難有顯著跌幅。

港鐵在今次開出的招標條款中，中

標財團除了要負責項目的補地價，以及所有發展成本，如建築及銷售推廣等費用外，港鐵還要收取一筆最少5億元的標價，及最少15%賣樓利潤分紅；港鐵會視乎入標財團的標價及分紅比例，以判定發展權誰屬。該筆標價可分兩期支付予港鐵，首期在簽定合作協議後21個工作天內支付5億元，尾數則在落成或項目銷售有盈利時支付。

看好需求 長實有興趣競投

不過，港鐵規定，當計算賣樓利潤分紅時，該筆標價不可視作發展成本。換言之，港鐵會以入標財團建議的標價及分紅水平來評選，將該期合作發展權批予對港鐵最有利的財團。

有發展商表示，該筆龐大的補地價，要在短時間內交付港鐵，發展商基本上難以進行融資，只有財力雄厚的大型發展商及財團才有足夠財力自行負擔，此令中小型發展商難以參與發展。另標價亦會加重發展商的額外財政負擔。

長實執行董事趙國雄表示，該公司對任何住宅地皆有興趣入標競投。因本港住宅供應始終不足，市民對住屋需求仍很強。

日出康城 第13期項目資料

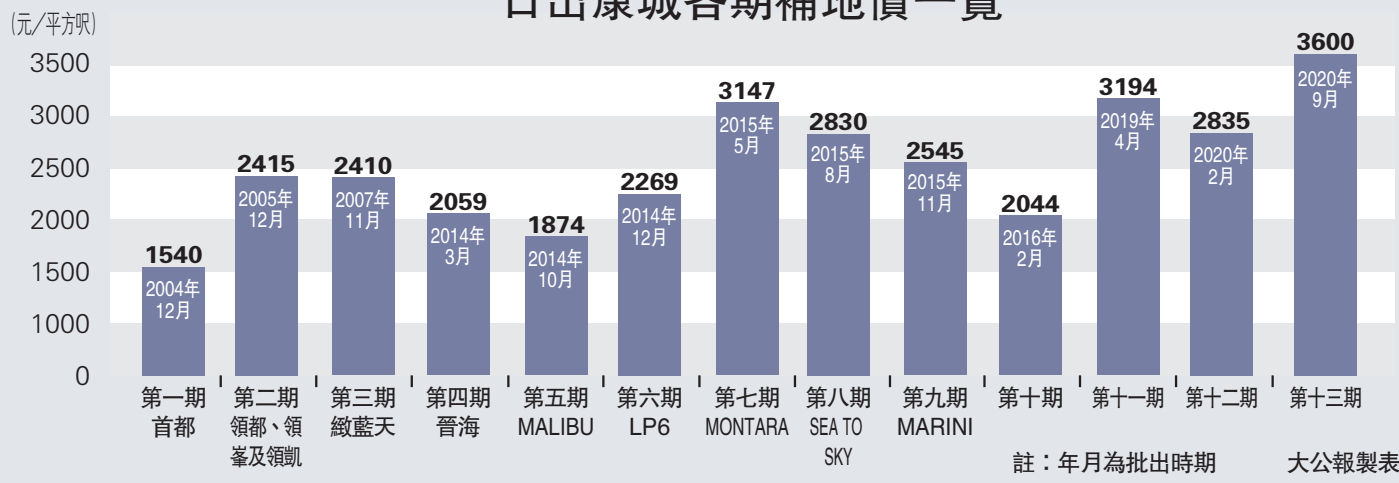
地皮面積	130675方呎
住宅樓面	1546722方呎
住宅幢數	4幢
總單位量	1667至2550伙
補地價	55.68億元
每呎樓面補價	3600元
分紅比例	最少15%
投標價	最少5億元
預計總投資	160億至170億元
完工日期	2026年底
入意向書發展商	新地、恒地、長實、信置、新世界、會德豐地產、南豐、華懋、嘉華、帝國集團、英皇、嘉里、其士、爪哇、中海外、碧桂園、旭輝控股、龍湖集團等共35家

大公報製表



日出康城 第13期項目

日出康城各期補地價一覽



佐敦南京街舊樓擬強拍建商廈

【大公報訊】最近收購多個市區舊樓項目的樂風集團，剛斥約2.67億元，購入佐敦南京街11至13號舊樓逾八成業權，計劃統一業權後，重建為商廈。

樂風創辦人及主席周佩賢表示，暫已購入南京街11號的83.3%業權，及13號的90%業權，已達申請強拍門檻，正計劃透過向土地審裁處入稟申請強拍令，統一上述物業的業權，預計購入全數業權的總資金約2.95億元，即每呎樓面地價約8913元。統一業權後，計劃重建為1幢甲級商廈，總投資額約5.5億元。

中原工商舖分區營業董事黎紹賢表示，上述物業為2個獨立地段，現為2幢6層高舊樓。土地現規劃為商業用途，地盤面積約2758方呎，以最高地積比率12倍計算，可建樓面約33096方呎。

此外，恒地（00012）收購的大坑

新村街舊樓群，現向土審處申請強拍其中23及24號物業。

據申請文件披露，該物業現為1幢樓齡逾50年的6層高舊樓，恒地持有91.667%業權，只餘一個地舖未曾成功購得。物業現價值4956萬元。



佐敦南京街11至13號舊樓已達申請強拍門檻

何文田新盤下月銷售 783萬入場

【大公報訊】內房萊蒙（03688）首個攻港新盤低開。其夥拍俊和的何文田128 WATERLOO，首推50伙，折實入場近783萬元，折實入場呎價近2.3萬元，折實平均呎價2.76萬元，較毗鄰新盤開低10%，今日收票，下月初展開首輪銷售。

萊蒙銷售及市場總監蘇誦豪指出，128 WATERLOO首張價單涉及50伙，包括13伙1房、37伙2房，實用面積331至579方呎，即供折扣額15%，折實市值7億元。入場費最便宜為3樓C室1房戶，實用面積342方呎，定價920.9萬元，折實價782.8萬元，折實呎價22889元。呎價最廉宜的單位為3樓B室2房戶，實用面積521方呎，定

價1369.2萬元，折實價1163.8萬元，折實呎價22338元。

折實均呎價2.76萬

蘇誦豪稱，該50伙折實平均呎價27676元，是為起動價，相較同區屬吸引水平，定價沒有將疫情納入考慮因素，明言加推有5%至10%加價空間，今日收票，最快下月初賣；而3房及4房單位則會招標出售。

比較同區新盤造價，去年7月同區一街之隔的喇沙利道晟林，首批30伙折實均價31271元，相較低約11%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，128 WATERLOO折實平均呎價2.76萬元，較同區一手

新盤約有15%折讓，估計發展商因疫情關係提供折扣，並把握十一黃金周檔期銷售，首張價單以價取勝，屬疫情起動價。

疫情緩和，過去兩周一手成交暢旺，預計本月可錄約1000宗成交。他相信10月份可錄得約2000宗一手成交，全年成交1.4萬至1.5萬宗。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，128 WATERLOO較鄰近新盤有約10%折讓，料吸引30%至40%投資客捧場，預計項目落成後呎租可達約70元水平，回報率約3厘。他又稱，隨着疫情放緩，下季整體樓市交投勢出現「報復式反彈」，預期第四季一手成交約6000宗，全年料約1.6萬宗。

渣甸山屋地8.3億易手 付辣稅2.5億

【大公報訊】豪宅地皮買賣活躍。渣甸山軒德蔭道6號屋地，買家以公司名義登記，以8.3億元購入，須支付30%辣稅，涉近2.5億元，僅辣稅就夠買50個天水圍嘉湖山莊。此地皮48年間升值614倍。

土地註冊處資料顯示，軒德蔭道6號屋地以8.3億元易手，買家為緯裕發展有限公司，註冊董事包括張瑞芳，以及另外一家海外註冊公司。市場揣測，毗鄰軒德蔭道4號地盤由內地富商張松橋持有，兩個相連地盤若合併重建發展，大大提升發展潛力及協調效益，故不排除6號地盤由張松橋購入的可能性。

地皮由公司名義購入，須支付15%

買家印花稅，以及15%的住宅從價印花稅，合共30%辣稅，涉款高達2.49億元，以嘉湖山莊2房單位市價約500萬元計，單位辣稅夠買該屋苑50伙。

上址最高地積比率0.6倍，可重建9952方呎，以重建樓面計呎價達8.3萬元。若新買家決定重建物業，可向政府申請退回辣稅。

天主教香港教區於1972年以135萬元購入上址，當年方濟會香港聖高聖學會由堅尼地道70號搬入軒德蔭道6號，現時仍然作為會址，至2007年轉讓予香港天主教方濟會會長所持有，現時物業較48年前升值614倍，賬面大賺逾8.2億元。

其後劈價135萬元或14%，以825萬元連租約脫手，呎價23844元。

黃國然續說，原業主2016年5月以約807.6萬元一手購入，持貨逾4年，賬面雖賺約17.4萬元或2%，若連入市稅項及經紀佣金，實際微蝕29萬元或3.5%。

128 WATERLOO 鄰近屋苑價格參考



128 WATERLOO小檔案

地址	何文田窩打老道128號
座數	1座
單位總數	110伙
首張價單伙數	50伙
實用面積	331至579方呎
定價	920.9萬至2090.5萬元（折實782.8萬至1776.9萬元）
呎價	26280至37940元（折實22338至32249元）
平均呎價	32560元（折實價27676元）
示範單位	佐敦彌敦坊
開放日期	即日
物業網址	www.128waterloo.com.hk

大公報製表

沙田名日·九肚山趕下月開售

【大公報訊】疫情轉穩及市況轉活，長實（01113）急不及待為旗下樓盤沙田名日·九肚山造勢，趕在下月開售。

長實地產投資董事黃思聰表示，名日·九肚山的樓書、售樓處及示範單位等已準備就緒，正蓄勢待發，只欠政府批出的預售樓花同意書。該盤有望短期內獲批後，下月便可登場發售。該盤共有266個單位，分別是244個分層單位及22個洋房單位，分層單

位的實用面積為470至1220方呎，為2房至4房單位，然而3房、4房單位為主，佔近八成，也有較多車位可供配售。預計關鍵日期約於2023年春季。

對於附近馬鐵大圍站上蓋項目亦會在下月推售，彼此會否構成競爭，長實執行董事趙國雄表示，同區域如同時間有多個新盤開售，會帶動市場氣氛，實是好事。不過，他認為，兩盤屬不同類型的發展項目，市場定位及買家對象皆不同，買家各取所需，



▲趙國雄（左二）、黃思聰（右一）表示，名日·九肚山蓄勢待發相得益彰。

至於開售日期一直推遲的中半山波老道樓盤，黃思聰指出，此地段的超級豪宅盤奇缺，該公司欲以現樓發售，或有機會於下季推出。

西營盤臻瑛825萬沽 4年蝕30萬

【大公報訊】隨着疫情緩和，樓市氣氛好轉，惟二手仍錄蝕讓。西營盤臻瑛一伙1房剛劈價135萬元，以825萬元沽售，4年實蝕近30萬元。

利嘉閣分行經理黃國然表示，臻瑛高層D室1房，實用面積346方呎，外望樓景，原業主半年前以960萬元放售，

其後劈價135萬元或14%，以825萬元連租約脫手，呎價23844元。

黃國然續說，原業主2016年5月以約807.6萬元一手購入，持貨逾4年，賬面雖賺約17.4萬元或2%，若連入市稅項及經紀佣金，實際微蝕29萬元或3.5%。