

恒地近82億奪庇利街重建項目

【大公報訊】被市場認為價值達百億元的市建局土瓜灣庇利街／榮光街重建項目，由最富收購舊樓經驗的恒地（00012），以貼近市場估值下限的81.89億元投得發展權，為該公司在紅磡及土瓜灣區增添逾71萬方呎樓面儲備。

重建項目屬市建局在土瓜灣小區發展其中一部分，與港鐵土瓜灣站只三數分鐘路程，加上具發展規模，在目前樓市氣氛旺盛下，市場對其估值約達80至120億元。上月底截標時，市建局共收到6份標書，幾乎全由本地實力雄厚的發展商競爭。

每呎樓面地價1.14萬 估值下限

該局昨日公布，經過公開招標競投後，經詳細考慮及審議後，董事會認為恒地旗下永利星發展有限公司的標書，合乎該項目的招標要求，遂決定批出項目合作發展合約予該發展商，其中標金額為

81.89億元。以該項目總可建樓面約71.74多萬方呎計，每呎樓面地價約1.14萬元，貼近市場下限估值。萊坊執行董事林浩文認為中標價尚合理，且對將來該局推出同區其他項目具參考作用。他估計該項目將來落成後的單位賣價每呎約達2.5萬元。

恒地指出，對該區相當熟悉，除有已發展的樓盤啟岸外，區內還有數個舊樓重建項目，對該區發展潛力很有信心。集團期待跟市建局攜手合作，為東九龍舊區帶來新氣象。該集團在土瓜灣及紅磡一帶，現仍有多个舊樓項目，尤以紅磡機利士南路及黃埔街的項目最具規模，可建樓面百萬方呎。

據了解，發展商今次出價較市場預期保守，相信是在項目發展布局上，頗受市建局掣肘有關。該局在招標條款內要求中標發展商，須按發展協議中列明有關九龍城土瓜灣小區發展的「總體設計要求」，作為興建新發展項目的藍本，以能與該局在

市場估計，庇利街／榮光街重建項目將來落成後的單位賣價每呎約達二點五萬元。



毗鄰的重建項目產生協同效應，令整個小區的重整及規劃更完整及一體化，促進該小區的連接性和步行環境，並更具特色的「地方營造」及智慧元素，提升該區的宜居性。而且，發展商亦須按發展

土瓜灣庇利街／榮光街發展項目

地盤面積	79718方呎
住宅樓面	597880方呎
商場樓面	119576方呎
住宅部分	分紅界線逾148億元
分紅比例	20%至50%
商場部分	首10年共持
租金收益分紅	7(發展商)：3(市建局)
11至15年	可共持或隨時出售
15年後	公開招標出售再分利潤
中標價	81.89億元
每呎樓面地價	11414元
中標者	恒地

大公報記者林志光製表

協議中所列明的標準與品質、可持續發展和智能系統的要求，興建新發展項目。再者，該局要求發展商必須持有項目商場部分最少10年後才可出售，降低發展商運用資金的靈活性。

首推88伙入場費596萬 最快下周賣 HOLBORN均呎撲2.9萬 貴絕鰻魚涌

南區呎價

兩個全新市區單幢盤，昨日撞期開價，各自各精彩。恒地（00012）月內左右開弓，盤盤開價進取，位於鰻魚涌的THE HOLBORN首推88伙，折實平均呎價撲2.9萬元，直逼黃竹坑站頂新盤，貴絕鰻魚涌歷來新盤開價。最快下周末賣，有機會與平絕九龍區的紅磡曼翹正面對撼。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，THE HOLBORN首推88伙，全屬開放式及一房戶，定價633.9萬至851萬元，呎價26924至32922元，即供折扣額6%，折實595.866萬至799.94萬元，折實呎價25309至30946元，所有單位折實價清一色8球有找。最平單位為5樓A7室，實用面積230方呎，屬開放式戶型，折實價595.866萬元，呎價25907元。

區內逾四年半首新盤

韓家輝形容THE HOLBORN為開心價，首批88伙以中低層為主，較預期價錢有3%至4%折讓，相信加推具加價空間。示範單位今日開放，周六收票。市場有剛性需求，相信開盤反應理想，預計投資者及自用買家將各佔一半。

發展商透過旗下財務機構提供最高85%一按，首36個月按息為滙豐銀行P（最優惠利率5厘）減2厘，第37至60個月為P減1厘，其後全期為P加1厘。

價單顯示，該批單位折實平均呎價28888元，貴絕鰻魚涌首批歷來開價，更直逼黃竹坑上蓋新盤。港島東近年新盤供應不多，鰻魚涌區對上一個新盤為同系2017年1月推售的君豪峰，首張價單折實681萬元起，折實呎價2.08萬起，折實平均呎價24218元。而鄰近的筲箕灣One Eighty，2019年10月首推入場近353萬元，折實平均呎價23805元。

代理料吸引太古城分支家庭

二手價亦全面貴絕同區屋苑，區內指標屋苑太古城及康怡花園，目前最新平均呎價為21662元及19379元，成交不多的逸意居現報22572元，THE HOLBORN貴逾30%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，THE HOLBORN屬新樓，反觀太古城及康怡花園已有相當樓齡，兩者有大折讓很合理，難直接比較。加上鰻魚涌區已發展成熟，項目毋須搭配套興建，交通方便，反映這些因素，THE HOLBORN吸引，料首批有力一Q清沽。

中原地產太古城及港島東市區高級資深區域營業董事曾柏賢說，鰻魚涌已有4年沒有全新新盤推出，THE HOLBORN主攻細單位，入場銀碼細，位置方便，貼鄰藍籌屋苑太古城，相信會吸引投資者買入收租，及太古城分支家庭入市。

市傳同系鴨鴨洲倚南基座11個地舖，面積共約5228方呎，由本地投資者以近2.25億購入，呎價約4.3萬。韓家輝接已證實有關交易。

另外，新地（00016）九龍站上蓋天璽皇鑽璽79樓C單位，昨日以逾1.3億元售出，呎價8.13萬元創項目新高。

HOLBORN不屬西灣河？

冷知識

THE HOLBORN距離港鐵西灣河站僅5分鐘路程，與太古城站亦有頗遠距離，為何發展商將該盤地區標示鰻魚涌？

根據《一手住宅物業銷售條例》，新盤標示地區必須按《城市規劃條例》分區計劃大綱圖或發展審批地區圖來決定。換言之，與市民所認知地區有一定分別。以港島東為例，分區計劃大綱圖的區域為鰻魚涌、筲箕灣及柴灣區，並沒有太古、西灣河區。THE HOLBORN剛好位處鰻魚涌邊界內，而一街之隔已屬於筲箕灣區。

韓家輝（右）稱，THE HOLBORN首批較預期有折讓。

首張價單共88伙
全數低於<\$800萬

THE HOLBORN位置

THE HOLBORN附近二手屋苑呎價參考

- 太古城
二手平均實用呎價21662元
- 康怡花園
二手平均實用呎價19379元
- 逸意居
二手平均實用呎價22572元
- 君豪峰
二手平均實用呎價20833元

凌俊偉稱，曼翹相對同區新盤有折讓。

MANCROVE 曼翹

開放式
一房
二房
三房

首張價單共88伙
全數低於<\$800萬

曼翹位置

曼翹鄰近一手及二手屋苑呎價參考

- 啓岸
2019年2月首批推111伙
折實均價19977元
- 寶御
二手平均實用呎價18371元
- 環海·東岸
二手平均實用呎價21667元
- 悅目
二手平均實用呎價19870元

THE HOLBORN小檔案	
地址	筲箕灣道1號
座數	1座
單位總數	420伙
戶型	開放式至3房
首批價單伙數	88伙
定價	633.9萬–851萬元（折實595.87萬–799.94萬元）
呎價	26924–32922元（折實25309–30946元）
平均呎價	30732元（折實28888元）
即供折扣額	6%
示範單位地址	IFC
開放日期	即日
預計關鍵日期	2023年4月30日
物業網址	www.theholborn.com.hk

大公報記者梁穎賢製表

曼翹小檔案	
地址	馬頭圍道68號
座數	1座
單位總數	130伙
戶型	開放式及1房
首批價單伙數	50伙
定價	404.6萬–644.1萬元（折實331.8萬–528.2萬元）
呎價	21073–27056元（折實17281–22185元）
平均呎價	23961元（折實19648元）
即供折扣額	18%
示範單位地址	佐敦彌敦道238號
開放日期	今日
預計關鍵日期	2022年6月30日
物業網址	www.mangrove.hk

大公報記者梁穎賢製表

紅磡曼翹首批50伙 最平332萬

【大公報訊】市區單幢盤對決，兩盤開價態度各異。退隱樓市逾10年的桂洪地產，其復出之作紅磡曼翹，旺市低開，昨公布首推50伙，192方呎開放式折實最低消費近332萬元，料是九龍區逾2年最平新盤，平過屯門龍床盤青雉個別二手價，折實平均呎價1.96萬元貼近同區二手。綜合市場人士表示，該盤開價有驚喜，料勢必爭崩頭。

桂洪地產對上一個開賣新盤是2002年的

北角渣甸豪庭，退隱江湖超過10年的復出之作，震撼市場。桂洪集團董事凌俊偉表示，曼翹首批折實最平331.8萬元，折實呎價最平近1.73萬元，睇準屯門線開通，首批以折讓價吸引市場，形容為屯馬興奮價。今日開放示範單位及收票，最快下周末開賣。

價單顯示，50伙實用面積180至250方呎，開放式及一房隔間，45日即供最高折扣18%，入場單位為6樓F室，實用192方呎，

折實331.8萬元，折實呎價17281元；一房入場單位5樓E室，實用249方呎，折實445萬元，呎價17871元，折實平均呎價19648元。

比較同區上個推售的新盤啟岸，為2019年2月19977元；相對近期新盤屯門薈藍首批折實逾2萬元，市區平過新界；至於同區二手樓價，由寶御的18371至環海·東岸的21667元，撇除樓齡，曼翹呎價屬貼市。

新地基礎溢利撲300億 積極換地增供應

【大公報訊】新地(00016)2020至21年度，股東基礎溢利298.73億元，按年微增1.72%，每股基礎溢利10.31元，計及投資物業公平值變動，股東溢利及每股盈利則分別為266.86億元及9.2元。董事局議決派發末期股息每股3.7元，連同中期息，全年派息4.95元，與上年度全年派息相同。

新地稱，集團部分業務繼續受疫情及跨境往來受限所影響，但相信隨着疫情漸趨穩定，香港

經濟持續復甦，看好業務發展前景。公司又稱對香港前景充滿信心，尤其中國「十四五」規劃中，明確支持香港提升國際金融、航運及貿易中心地位，並建設成國際創新科技中心，有利香港在「一國兩制」下，把握粵港澳大灣區發展的機遇，更好地融入國家「雙循環」的發展大局。

回顧年內，來自物業銷售溢利錄209.94億元，按年增長14%，按所佔權益計算，集團年

內錄得合約銷售額約290億元。新地稱，集團持續在香港及內地主要城市投資，其中在香港透過各種渠道增加土地儲備，積極轉換農地成為可發展用地，加快建設各類型住宅單位，以助香港紓緩房屋短缺問題。

今年初，集團在廣州南站投得地皮，該處將發展成地標性的交通樞紐綜合項目，與集團在高鐵沿線的其他項目，包括香港西九龍站上蓋的地標項目，發揮聯動優勢。