

港鐵東涌項目招意向 估值超60億

可建1800伙 專家料落成每呎賣1.7萬

全城矚目

最近接連有鐵路上蓋樓盤熱賣的港鐵(00066)，計劃安排於本季推出市場的東涌住宅項目終上馬，今日起邀請發展商遞交發展意向書，下周二(28日)截止，項目料最多提供1800個單位。業內估計，其價值或超過60億元。另外，政府短期內將公布下季賣地計劃，估計供應約達3000伙。

大公報記者 林志光

港鐵宣布，位於文東路及毗鄰東涌北公園的東涌牽引配電站物業發展項目，今日起邀請有興趣發展商或財團提交發展意向書。公司在收到意向書後，會甄選合資格者，正式投標該項目的合作發展權。

最快下周四招標 10月底截止

港鐵公布該項目的最新資料，地盤面積15.6萬方呎，可建樓面約94萬方呎，預計可建單位約1400至1800伙，多過之前該公司及政府所作估算，之前港鐵估計只建約1300伙，政府則估計可建約1600伙。港鐵在截收意向書後，最快於下周四(30日)正式推出招標，下月底截標。

中原測量師行張競達表示，東涌樓價一向偏低，且項目附近將來會建有東涌東站，會吸引不少外區人士遷入居住，具發展潛力，他預計項目每方呎樓面地價約6000元，即約值56億元。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚相信，該項目主力發展中小型單位，以現時該區二手住宅平均呎價約1.5萬元，和將來落成單位可賣價約1.7萬元作估計，項目估值可約達64億元。

鐵路上蓋項目一向受市場歡迎，多年來亦是政府重要的土地供應來源之一，本年度便有3個項目推出，東涌牽引配電站屬頭炮，將軍澳百勝角通風大樓應在下季出賣，至於單位量料達2000伙的東涌東站上蓋第一期發展，應在明年首季應市。

至於政府下季的賣地計劃中，現已知是市建局正招收意向書的土瓜灣鴻福街/銀漢街商住重建項目，同於下周二截收意向書，預計最快下月底招標。該項目可提供約750至800個中小型單位。

下季賣地表料提供3000伙

另外，港鐵的百勝角項目，估計在下季尾推出招標，可建約450個單位。市場估計，政府下季亦會推售2至4幅中小型住宅官地，如灣仔皇后大道東269號、葵涌荔崗街，及上環醫院道等，再連同私人市場的供應在內，下季土地供應的建屋量約達3000伙。

本財政年度的土地供應目標為1.29萬個私人住宅單位，政府在上半個財政年度已料有逾7000伙，即下季及明年首季，每季平均只須供應3000伙，便可順利達標。



東涌牽引配電站住宅項目資料

| | |
|-------|------------|
| 地盤面積 | 15.6萬方呎 |
| 總樓面 | 93.96萬方呎 |
| 住宅幢數 | 3幢 |
| 層數 | 連隔火層共約48層 |
| 總單位量 | 1400至1800伙 |
| 估值 | 約56億至64億元 |
| 完工日期 | 2027年 |
| 招收意向書 | 今日起 |
| 截收意向書 | 下周二(9月28日) |

鄧成波家族放售39物業 市值47億

【大公報訊】今年積極沽貨的鄧成波家族，粗略計短短4個月已套現近百億元。該家族趁近日非住宅市況好轉，部署新一輪沽貨行動，涉及39項物業，包括工商舖及酒店等，市值超過47億元。陸域集團指，憧憬通關在即，故整理待售物業清單善價而沽，並已獲不少投資者主動接洽。

舖王鄧成波今年5月離世後，其家族至今已沽出約42項物業，包括工商舖、住宅及停車場等，合共套現近百億元。市場消息指，鄧氏家族推出一批物業放售，據全新一張流傳放售名單顯示，涉及39項物業，其中33項設有意向價，合共約47億元，餘下6項

以洽購方式出售。

莊士企業大廈嗆6.2億最高

今次放售的39項物業，包括工廠、商場及街舖、住宅舊樓、寫字樓及酒店等，分布於港島、九龍及新界，最貴重為灣仔駱克道382號莊士企業大廈寫字樓及酒店部分，寫字樓部分佔11750方呎，酒店部分佔11331方呎，總樓面23081方呎，連租約叫價共6.2億元，意向價約2.69萬元。

據資料，該廈16至24樓內的寫字樓轉酒店工程，早前被入稟追討工程欠款。

其次，鄧氏家族持有的屯門菁雋

基座商場1至3號舖、商場連平台，以及47個私家車位和5個電單車位也在今次放售名單中，其中商場部分面積約32034方呎，交吉放售，意向價共4.6億元。

民生區巨舖亦成為放售目標，該家族持有的荔枝角美孚新邨1期百老匯街23號巨舖，面積約26667方呎，意向價3億元，該舖現由綜合教育中心承租，月租約46萬元，若以意向價成交，租金回報約1.84厘。

對於個別市區驛日舖位，鄧成波家族選擇以洽購方式出售，例如油麻地彌敦道525至543A號美迪寧廣場8個地舖，以及1至3樓一籃子物業，面積共約30226方呎，物業未有意向價，以洽購方式出售，按照物業現時每月租金約172萬元推算，市值約6億至7億元。

就上述放售，陸域集團發言人回覆《大公報》查詢時指，本港工商舖市場氣氛漸見好轉，集團擁有多項優質物業，涵蓋市中心和極具發展潛力的屯馬綫沿線，加上憧憬通關在即，集團對香港房地產市場充滿信心，故整理待售物業清單善價而沽，並已獲不少投資者主動接洽。

鄧成波家族放售物業部分名單

| 地址 | 面積(方呎) | 意向價(億元) |
|-------------------------|--------|---------|
| 灣仔駱克道382號莊士企業大廈寫字樓及酒店部分 | 23081 | 6.20 |
| 葵涌永基路26至30號永昇工業中心一籃子物業 | 156645 | 5.61 |
| 屯門菁雋1至3號舖及商場連平台和一籃子車位 | 32034 | 4.60 |
| 北角繼園街20至22號全幢及24至26號地庫 | 17626 | 3.50 |
| 荔枝角美孚新邨1期百老匯街23號舖 | 26667 | 3.00 |
| 旺角道華懋王子大廈地下4號及5號舖 | 2385 | 2.00 |
| 馬頭圍道284號全幢 | 2295 | 0.39 |

會地藍田KOKO二期下月登場

【大公報訊】今年賣樓成績已超標的會德豐地產，在市況理想下，未有意減慢推盤步伐，其藍田KOKO HILLS第2期除正式命名為KOKO RESERVE外，也準備下月賣樓。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，公司現正搭建示範單位，相信本月可開放予公眾參觀；樓書資料應可於本月上載於網頁，估計可於下月賣樓。

KOKO RESERVE只有1座住宅大廈，共提供82個兩房至四房單位，實用面積約483至1175方呎，其中兩房及三房單位佔逾七成。該盤估計下月可取得入伙紙，明年9月交樓。

會德豐地產今年如連合作項目在內，至今已售約1300個單位，套現約220億元。該集團下季除推出上述新盤之

外，還計劃推售啟德沐泰街10號，以及山頂MOUNT NICHOLSON四個頂層複式單位，實用面積4194至4551方呎；至於山頂種植道11號第2期的4幢洋房，實用面積由約6000至8000方呎，將會推出招租。

上水尚宜最細138呎

由大鴻輝集團發展的上水新樂街蚊型盤命名為尚宜，同時公布樓書資料。項目為6層高住宅大廈，共提供30伙，間隔由開放式至一房，實用面積由138至259方呎，最快下月推售。

全新盤最細實用面積單位，應是約3年前推出的屯門菁雋，其開放式單位實用面積只有128方呎，當時發展商以「龍床」作比喻而深入人心。



會德豐地產黃光耀(右二)表示，藍田KOKO HILLS第二期命名為KOKO RESERVE。

劉鳴煒等沽帝景園 十七年賺2倍

【大公報訊】傳統豪宅造價回穩，名人伺機沽貨止賺。中半山帝景園一個三房戶，新近以7300萬元易手，原業主為華人置業(00127)主席兼非執行董事劉鳴煒(圓圖)等人，持貨17年，賬面賺逾2倍。

消息指，帝景園5座高層B室，實用面積1530方呎，三房間隔，望開揚維港景，最近以約7300萬元售出，實呎47712元，比同類單位上月造價6750萬元高約7%。

資料顯示，原業主透過公司名義於2004年以2380萬元購入，持貨17年，現賬面獲利約4920萬元，賺幅超過2倍。據了解，該公司董事包括華置劉鑾雄兒

子劉鳴煒及相關人士。

另外，世紀21奇豐助理區域營業董事周淑萍表示，沙田第一城18座高層B室，實用面積515方呎，屬同類細三房則王戶，原主放盤只有一日，即以851萬元易手，為同類戶型近年新高價，實用呎價16524元。原業主於1996年以262萬元購入，持貨25年賬面賺589萬元或2.2倍。

上車盤租金同破頂。消息指，屯門利實大廈低層A室，實用面積約266方呎，以1萬元租出，實用呎租37.6元，為屯門「置業三寶」分層標準單位月租首見1萬元水平。據了解，業主於2017年以312.8萬元買入單位，回報逾3.8厘。

HOLBORN周五推23伙 折實593萬起

【大公報訊】恒地(00012)剛於周日為鰂魚涌箕箕灣道1號THE HOLBORN作首輪銷售，雖反應慢熱，但發展商卻不停步，昨日再安排23個全新單位於本周五以先到先得方式次輪發售，折實價由593萬多元起。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，THE HOLBORN於首輪銷售中，22個開放式單位賣近90%。現安排於本周五發售的23個單位，有18伙是開放式戶型。今批銷售的單位折實價由593.14萬至約819萬多元，折實呎價約25860至31617元，折實總值約1.55億元。

HENLEY次輪即晚沽30單位

THE HOLBORN在周日的首輪銷售共推128伙，單日賣出65伙。該公司的啟德THE HENLEY III昨晚進行次輪銷售，據了解，即晚售

出約30伙。該盤共推81伙，錄得認購登記1432張，折實價約615.98萬至2543.24萬，呎價25631至34059元。

另外，恒地昨日以招標方式售出馬鞍山迎海，駿岸7座29及30樓A室複式單位，實用面積2902方呎，成交價6168萬元，完成交易後，買家可獲樓

價2%現金回贈，又可以五折認購一個私家車位。

興勝創建(00896)昨日更新上環荷李活道HOLLYWOOD HILL的價單，其中1樓A及B室，實用面積均為400方呎，新定價各為1680萬及1520萬元。



恒地韓家輝(左)表示，鰂魚涌THE HOLBORN安排周五發售的二十三個單位，有十八伙是開放式戶型。

50屋苑上周買賣96宗 逾一年最靜

【大公報訊】港股持續插水，準買家入市變得審慎。利嘉閣綜合地產分行數字，全港50個指標屋苑於上周(9月13日至19日)共錄96宗買賣，比之前一周的114宗減少16%，跌穿100宗，並創去年八月初以來的58周(逾1年)新低。

港島、九龍及新界三區指標屋苑成交量全挫，當中新界區21個指標屋苑上周共錄42宗成交，較前周的52宗

減少19%，大埔中心及元朗YOHO Town各只錄1宗，雙雙按周減半。

港島區方面，8個指標屋苑上周共錄12宗成交，較前周的14宗減少14%，其中鰂魚涌南豐新邨、西灣河嘉亨灣及小西灣藍灣半島各自只錄1宗買賣，較前周同樣減少50%；藍籌屋苑鴨洲海怡半島期內「捧蛋」未聞成交。

至於九龍區21個指標屋苑，上周

共錄42宗成交，按周減少6宗或13%，其中將軍澳新都城期內只錄1宗成交。此外，50個指標屋苑中，上周共有12個屋苑「零成交」，較前周的8個增加50%。

利嘉閣地產董事陳大偉指出，近日市場有傳聞中央或會出手調控本港樓市，為樓市前景添加不明朗因素，預料未來數周，50個指標屋苑的一周成交量將繼續在現水平窄幅徘徊。