

港鐵東涌地每呎補價5072元 貴康城41%

【大公報訊】本港樓價近日再創新高，加上發展商又樂於搶地下，地價水漲船高。以東涌牽引配電站上蓋住宅發展項目為例，港鐵（00066）正式推出招標，每呎樓面補地價超過5000元，遠高於一年前將軍澳日出康城13期的補價達41%。該項目將在本月28日截標。

港鐵前日截收該項目的意向書，共收到35份，昨日即展開招標程序，邀請有份遞交意向書的發展商，競投項目發展權。據了解，政府就該項目批出高逾47.65億元補地價金額，每呎樓面補地價達5072元，創該區地價新高。一年前由嘉華國際（00173）夥信置（00083）、嘉里建設（00683）及招商局置地（00978）投得的日出康城第13期住宅項目，區內配套更成熟，交通更便捷，但當時每呎樓面補地價僅3600元。這反映

樓價再次起飛，加上發展商過去數月勇於高價搶地，導致政府也相應調高地皮估值。

月底截標 港鐵可分紅最少15%

該項目的招標條款中，中標財團須承擔整筆補價金額之餘，亦須向港鐵出價競投項目的發展權，競價金額為最少2.5億元；另又要建議將來賣樓收益的分紅比例，港鐵最少要收15%。換言之，港鐵在審批標書時，會按競價及分紅比例組合挑選最有利的入標者。

此外，中標者還要負責為政府興建綜合家居照顧服務隊分處、殘疾人士社交及康樂中心、到校學前康復服務辦事處、家長／親屬資源中心，和嚴重殘疾人士家居照顧服務共5項社會福利設施。

東涌項目資料

| | |
|----------|------------|
| 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 |
| 估計補地價 | 約47.6507億元 |
| 每呎樓面補地價 | 5072元 |
| 競價金額 | 最少2.5億元 |
| 分紅比例 | 最少15% |
| 完工日期 | 2030年3月 |
| 入意向發展商數目 | 共35家 |

大公報製表



東涌牽引配電站項目位置

尚宜入場費242萬 最細138呎下周賣

已屆現樓可按九成 上車首期僅24萬

明
蝕
實
賺

大鴻輝發展的北區龍床盤上水尚宜驚見旺市蝕讓。全盤30伙盡數開價，整批折實市值逾1.1億元，較2017年投地價逾1.3億元，賬蝕逾2000萬元。但原來住宅只是甜品，商舖才是主菜，發展商當年投地是旨在地舖價值，單計商舖的1.8億元市值已足夠彌補地價及成本。而單位入場折實僅242萬元亦平通全港，折實平均呎價18454元則貴絕上水。區內代理表示，3球有找是新盤近年少見，料掀搶購潮。

大公報記者 梁穎賢

尚宜位處新樂街38號，大鴻輝在2017年12月以逾1.3億元投得，地盤面積2164方呎，以項目可建樓面9322方呎計，每呎樓面地價14085元；按地皮樓面價計，當年是貴絕新界北區，而發展商亦曾透露地價連建築費的總投資額約2億元。項目現已落成並建有30個單位及兩個地舖，若抽出住宅部分獨立計算，全盤30伙市值逾1.13億元，折實市值逾1億元，售價明顯要蝕讓，開價克制到見血。

地舖值1.8億 貴過單位總和

大鴻輝執行董事曹展康指，集團競投該地時根本志不在住宅，純粹吼實地舖的價值，認為比住宅部分更有肉食。由此可見，樓面地價高昂的部分原因是被地舖推高所致。他又指，該盤商舖面積約2296方呎，暫時用作售樓處；除非有極度好價，否則不會出售，並計劃保留作長線收租，有信心即使內地和香港仍未全通關，地舖租金也會比住宅高。

項目的兩間地舖，分別為1786及約510方呎。市場消息指，該兩舖正於市場招租，意向租金共40萬元，平均呎租約174元。翻查2017年當年投得地皮時受水貨客及深圳跨境消費帶動，龍琛路及新康街一帶地舖價錢大升，呎價動輒7萬至10萬元。

上水近年受疫情影響，空置率一度高

單位均呎1.84萬 上水新紀錄

至於單位售價，曹展康表示，該30伙實用面積138至259方呎，直減樓價折扣額12%，折實價242.88萬至512.42萬元，折實呎價15986至20750元，折實平均呎價18454元貴絕上水。此外，發展商提供相等於樓價3%的現金回贈。

若以入場費最平單的2樓E室折實242.88萬元計，若買家借盡九成按揭上會，首期約24萬元已可上車，連同按揭保險費等成交，供30年，利率2.5厘，月供約9000元。

曹展康表示，全盤30伙折實售價600萬有找，並可向銀行承造九成一按，料可滿足市民住屋及投資需要。今日起公開示範單位予公眾參觀，最快下周開售。

對於近期有銀行對樓花按揭採取審慎態度，甚至有單幢盤被銀行拒絕承造樓花按揭。尚宜已獲批滿意紙，即屬現樓，買家毋須擔心上會問題，樓盤已獲多間大型銀行提供按揭。

400萬內上車盤 上水僅15個

【大公報訊】上水尚宜折實入場僅422萬元，是逾兩年來新界最平新盤。中原地產高級區域營業董事藍浩然表示，尚宜主打細價樓，除上車客外，勢成收租投資客的搶手貨。他亦指，愈細愈貴已成近年樓市常態，預計項目開放式單位月租最少8000元，以最細單位138方呎推算，呎租料見近60元，甚至70元，收租回報率約3厘。

藍浩然表示，除了居屋、公屋及唐

樓外，目前上水400萬元內私樓已好難搵。據中原地產網上搵樓，上水現有191個二手放盤，400萬元內上車盤仍有15個選擇，資助房屋已佔去八成，公屋佔7個、居屋佔5個，其餘3個為私樓，惟全數為唐樓，勝在樓價平，300餘萬已買到300呎。區內最平私樓放盤為新勤街一個實用面積364方呎2房唐樓單位，業主叫價318萬元，呎價不足9000元，比居屋還要便宜。

CCL周跌0.49% 新界西四度破頂

【大公報訊】二手樓價破頂後走勢反覆，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL報189.6點，按周跌0.49%，不過，上車客以進取價入市，推動新界西二手指數衝上179.23點，按周升1.69%，亦是過去9周內第4次創歷史新高。

本周8大指數中，除新界西外，其餘7項報跌。新界東指數報203.5點，按周跌2.15%，連跌2周共2.29%；港島及九龍區指數分別按周下跌1.37%及0.37%，後者已連跌3周，共挫1.82%。荔枝角美孚新邨再錄損手，美聯高

級區域營業董事吳志輝指，3期吉利徑8號中層C室2房戶，實用509方呎，剛減至730萬元賣出，原業主去年12月購入，賬蝕3萬元，加上需繳付樓價15%的額外印花稅，連同雜費估計實蝕逾150萬元。

此外，西貢匡湖居洋房亦升破頂，中原地產副區域營業董事陳沛堯表示，K段雙號屋，實用1942方呎，採4房套間隔，擁2000呎大花園，以4830萬元成交，創屋苑歷史新高價，折合實呎24871元。原業主於2007年7月買入，賬面獲利2504萬元。

尚宜個別單位折實價參考

| 單位 | 戶型 | 實用面積(方呎) | 折實價(元) | 折實呎價(元) | 備註 |
|------|-----|----------|---------|---------|------|
| 1樓C室 | 開放式 | 169 | 270.16萬 | 15986 | 呎價最平 |
| 6樓B室 | 1房 | 259 | 512.42萬 | 19785 | 銀碼最貴 |
| 6樓F室 | 開放式 | 152 | 312萬 | 20529 | 呎價最貴 |
| 2樓E室 | 開放式 | 138 | 242.88萬 | 17600 | 銀碼最平 |

尚宜鄰近二手屋苑平均實用呎價參考

| 屋苑 | 平均實用呎價(元) |
|-------|-----------|
| ①上水中心 | 15340 |
| ②上水名都 | 13320 |
| ③御皇庭 | 15101 |
| ④皇府山 | 13814 |

戶型圖：

尚宜最細單位僅138方呎



新界兩新盤近2900伙月內對撼

【大公報訊】海量新盤蜂擁10月登場。九龍建業（00034）旗下將軍澳石角路項目剛獲批預售樓花同意書，為今年最大型新盤，可望本月上陣，有機會與中洲的火炭星凱·堤岸對撼，兩新界近2900伙大盤勢成下月大戰擔當。

九龍建業公布，旗下將軍澳石角路項目已剛取得預售樓花同意書，預計將於10月推出市場，料短期內展開宣傳攻勢。資料顯示，該盤提供1556個單位，預計關鍵日期為明年4月30日。

個單位，預計關鍵日期為明年4月30日。

此外，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，星凱·堤岸有機下周初開價，該盤共有1335伙，首推料不少於267伙。3房示範單位今日開放予年內入票認購新盤的向隅客參觀，下周開價後收票。

另會地藍田半山KOKO RESERVE上載首份銷售安排，推出28伙單位招標，包括2伙複式戶，面積為1788及

1755方呎，屬4房戶。招標期由10月10日至12月31日。

由遠中集團持有的黃泥涌EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY，首推20伙招租。遠中集團香港區資產管理部總經理黃今證表示，部分單位連家私出租，意向平均實用呎租約80元，開放式單位意向租金約2.1萬元至2.2萬元，一房單位意向租金約3.2萬元。項目發售部分累售29伙，總成交金額逾3.8億元。

Q房網轉特許經營 總部將停運遣散30人

【大公報訊】一直以無底薪高佣金方式吸引人才的Q房網昨日發公告指，為專注內地業務發展，香港市場將改以特許經營模式。Q房網自2015年起把業務拓展至香港，剛開業時曾有50間分行，惟目前只餘下9間，現時該公司香港前線員工約500名，後勤員工約30名，初步先遣散總部約30名員工。

然而，Q房網·香港昨日發表公告稱，集團為專注內地業務發展，香港市場將改以特許經營店模式運作，由前線員工自己組建公司繼續營運部分門店，設於銅鑼灣V Point 6樓的香

港總部及後勤服務會於10月29日後停止運作，公司會按照香港勞工法例遣散受影響之員工，而隨後將會成立特別部門及委託會計師事務所，為前線員工及客戶處理一切未收回之佣金，並會按相關協議發放佣金予相關前線員工及相關一手回贈與相關客戶。

門店倘無人接手 月中關門

公告又指，門店如未有前線員工自組公司經營，會於10月15日前停止營運，曾委託Q房網放盤並交託鎖匙的業主，可前往相關Q房網門店取回委託

放盤的鎖匙。據了解，撇除銅鑼灣總部，Q房網在港尚有8間分店，雖然前線部分已過檔其他代理行，料只餘少量改為特許經營店。而6年前從美聯過檔Q房網、擔任該公司香港董事總經理的老行尊陳坤興，亦已於今年5月率先離巢，並自立門戶創業，主攻港島區住宅。

對於有代理行改以特許經營店模式運作，香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽認為，樓市商機處境，對後市充滿信心，公司將會繼續招聘，冀引進更多人才加盟。