

嘉里55.8億奪土瓜灣重建項目

【大公報訊】本地發展商今年又再起哄爭地，由市建局今年推出的土瓜灣第2個重建項目，鴻福街／銀漢街商住項目剛由嘉里建設（00683）以每呎樓面地價近1.26萬元，擊退7家財團，奪得項目合作發展權，較3個月前恒地所投的第1個項目，上調逾10%。

擊退長實新地恒地等七財團

鴻福街／銀漢街商住項目於上月底截標，市建局當時共收到8份標書，幾乎全由本地發展商入標競爭，如長實（01113）、新地（00016）、恒地（00012）、會德豐地產等。

該局昨日公布，經詳細考慮及審議後，董事會認為由嘉里建設全資附屬公司 Port

Destiny Limited所提交的標書，合乎本項目的招標要求，故決定將本項目的合作發展合約批出予該發展商，其中標金額為55.878億元。以該項目的總可建樓面約44.38萬方呎計，每呎樓面地價約12591元。

市建局今年推出最少數個相鄰的土瓜灣重建項目招標，尋找合作發展夥伴。第1個的庇利街／榮光街商住重建項目，在今年9月份率先由恒地以81.89億元投得，每呎樓面地價約11414元，較落選的次標高逾15%。因有庇利街的標價作參考，今次嘉里投得銀漢街項目的每呎樓面地價，已較之上升約10.3%，正反映在土地短缺及樓市長旺下，有心爭地的發展商會日益進取。

嘉里曾參與發展市建局項目要追溯到

2005年，當年投得西營盤第一街／第二街重建項目，並建成縉城峰，現相隔16年，雙方又再攜手合作。嘉里指今次投得項目，將可進一步加強集團在港的發展優勢。

除上述庇利街，及鴻福街／銀漢街項目已覓得兩家發展商合作發展外，該局於本月初亦就毗鄰4個重建項目，即啟明街41至51號需求主導重建項目、鴻福街／啟明街項目、啟明街／榮光街項目，以及榮光街1至27號重建項目，會合併為一個較大規模的重建項目，邀請發展商遞交發展意向書，並已收到31份意向書，相信最遲下月便會推出招標。該4個項目覆蓋兩個相鄰的地盤，總地盤面積約5.85萬方呎，可建總樓面約52.68萬方呎，預料可提供約900至1000個中小型單位。

鴻福街／銀漢街發展項目資料

地盤面積	49310方呎
住宅樓面	369824方呎
商場樓面	73965方呎
成交價	55.878億元
每呎樓面地價	12591元
住宅部分售樓收益分紅界線	90億元
分紅比例	20%至50%
商場部分	首10年共持，可提出售建議 11至15年，可共持或隨時建議出售 15年後，公開招標出售再分利潤
租金收益分紅	7（發展商）：3（市建局）
意向書數目	36份
標書數目	8份
中標者	嘉里建設

大公報記者林志光製表

新地今年壓軸盤 首批呎價近2萬

元朗站上蓋685萬入場 趕聖誕賣

聖誕開售

新盤市場今年壓軸促銷大盤終在昨日揭開序幕，新地（00016）公布屯馬綫元朗站上蓋項目The YOHO Hub第1期首批206個單位的售價，平均折實呎價接近2萬元，較同區樓齡較新的二手屋苑價，高逾一成至兩成多。發展商將於明日接受認購登記，趕在聖誕節前後作首輪公開發售。

大公報記者 林志光

該盤首批206個單位分布在第1至3座的6樓至33樓不等，實用面積325至1036方呎，其中3至4房單位佔逾56%。售價由778.6萬至2367.7萬元，發展商提供高達售價12%的折扣優惠，換言之，入場價低至約685.168萬元，為1座6樓F室的1房單位，最高折實價達2083.576萬元，為2座25樓C室4房逾千方呎大單位。整批的折實呎價由17985至22382元，平均折實呎價約19899元。新地除提供即供及建築期等3種付款辦法外，亦提供備用一按，及二按貸款，以供有需要的買家選用。

首批推206伙 明起收票

新地副董事總經理雷霆認為，近期政府提出北部都會發展區，該盤正在「北都區」概念的中心地區，隨着未來北都區基建、社會及生活設施配套不斷完善，現時樓市又普遍暢旺，該盤今次首批折實呎價低於2萬元，毗鄰的Grand YOHO近期一手成交呎價卻已達2.2至2.3萬元，較之低逾一成，今次能率先入市中心區的樓盤，實屬機會難逢。他估計今年全年一手交投約達1.7萬宗，較去年同期升逾兩成，明年成交量更會超過1.8萬宗水平。

新地代理總經理陳漢麟表示，公司

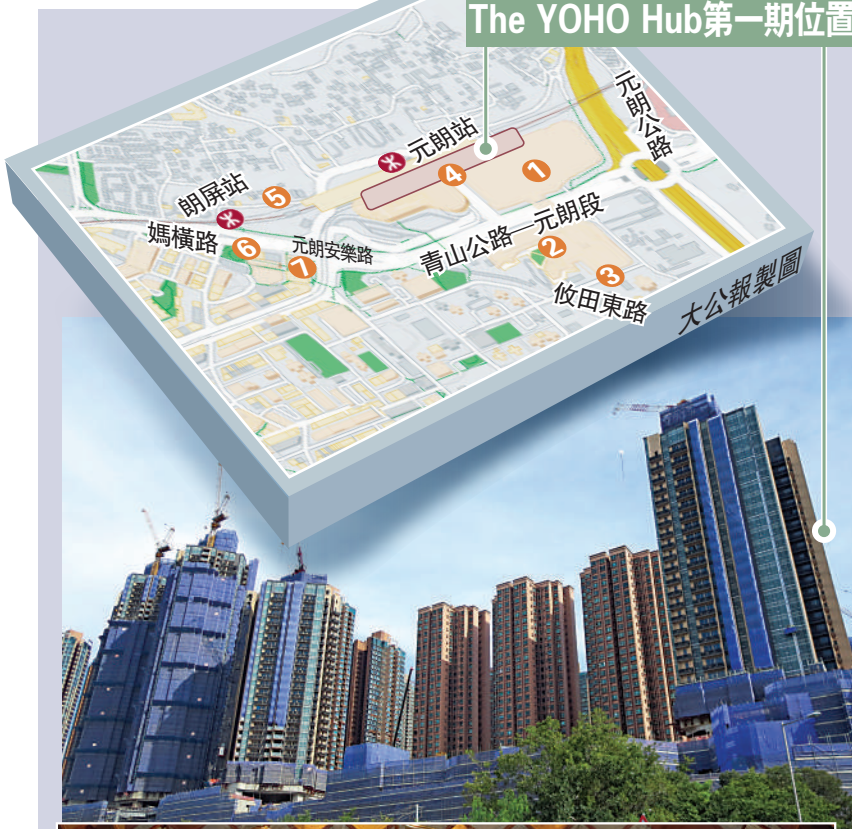
昨日下午已正式開放示範單位予公眾參觀，擬明日接受有興趣人士認購登記，會視乎反應，再決定多推單位及調整售價等，且有意在聖誕節前後作首輪公開發售。

今次The YOHO Hub首批206個單位中，以望樓景單位佔多數，其中34個屬於1座F室及2座G室的1房單位的呎價較高，折實呎價由約2.1萬至2.24萬元不等。此外，現時該盤附近樓齡較新的二手屋苑，平均呎價最高只約1.8萬元；與之一站之隔朗屏站周邊二手屋苑平均呎價，也只約1.6萬至1.7萬元，故該盤較之高逾10%至21%。

代理：日後呎租約50元

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，早前開售的天水圍新盤，成交呎價也達1.8萬元水平，個別單位更逾2.2萬元。該盤屬鐵路上蓋項目兼有「北都」概念，未來有極大升值潛力，自住投資潛力同樣不俗。

美聯物業西北區營業董事陳光裕則指出，該新樓盤規模大及有不同戶型供選擇，能滿足上車至換樓用家及投資客，故預期投資客佔比約達三成，未來的租金回報料約3厘水平，即呎租約達50元。



▲雷霆（左）稱，The YOHO Hub位於「北都區」概念的中心地區。旁為陳漢麟。

The YOHO Hub 周邊二手屋苑市況

位置	屋苑	平均成交呎價(元)
1	Grand YOHO	18000
2	YOHO Midtown	18000
3	YOHO Town	17600
4	新元朗中心	14100
5	朗屏8號	17000
6	朗城匯	17000
7	世宙	16400

大公報記者林志光製表

The YOHO Hub第1期資料

地址	元朗朗樂路1號
座數	4座
單位數目	1030伙
實用面積	317至1182方呎
關鍵日期	2023年3月31日
首批開價數目	206伙
售價	778.6萬至2367.7萬元
呎價	20438至25434元
折扣優惠	最高達12%
折實售價	685.168萬至2083.576萬元
折實呎價	17985至22382元
平均折實呎價	19899元

大公報記者林志光製表

樓面地價6350元 利潤可觀

樓盤小檔案

現時的屯馬綫是由東鐵馬鞍山綫及西鐵綫新近合併而成，The YOHO Hub基座下的元朗站，原屬西鐵綫其中一個站的上蓋項目，業權由政府持有，港鐵於2015年以代理人身份，將該項目的合作發展權展開招標，當時共收到6份標書，最後由新地（00016）以最

高標價93.2億元奪得發展權，每呎樓面地價約6350元，成當時新界西北區的地王。新地副董事總經理雷霆當時稱，項目總投資約200億元。該盤的總商住樓面約147萬方呎，將提供約1900個單位，而今次公布售價的首批200多個單位，便約值28億元，以此推算，該盤單從出售住宅部分，便可套現約260至300

億元。另該盤還有約10.6萬方呎商場，相信將來也會由新地回購，並將之融入新地現所持有的YOHO MALL系列之中，持有作長線收租之用。政府在該站的收入，除上述地價，及中標時預先收回的1.7億元前期地基工程費用外，項目將來的賣樓收益，可獲5%利潤分紅。

業主心急掙貨 太古城兩房1000萬成交

【大公報訊】美國聯儲局加快收水，預告明年加息三次，投資者加快賣樓步伐，鯽魚涌太古城有收租客為了盡快沽樓，索性把單位收回，並以低市價逾5%交吉賣出物業。

利嘉閣聯席董事吳玉蘭表示，上述太古城成交是高山台天山閣中層G室，實用536方呎，採2房間隔，望內園景，最初以1100萬元連租約放售，但因無法安排睇樓而較難出售，由於原業主十分希望盡快出貨，遂收回單位交吉同時減價，近日終以1000萬元交吉沽出，比開價下調100萬元或約9.1%，實用呎價18657元。據大型銀行網上估價顯示，單位估值約1057萬元，意味成交價低市價5.4%。據悉，原業主2012年以595萬元購入，持貨約9年，賬面獲利405萬或68.1%。

屯門有收租客趁額外印花稅鬆綁馬上沽樓，蝕使費離場。美聯高級營業經理羅立恒指出，利寶大廈一個頂層連天台2房戶，實用258方呎，投資者3年前以388萬買入收租，最近劈價6%以399萬元沽出，實呎15465元，賬面賺11萬元或2.8%，扣除雜費料微蝕離場。

新界豪宅亦有投資者付「辣稅」出貨，中原副分區營業經理黃冠仁表示，大埔康樂園康樂東路單號屋，實用2579

方呎，連約4300呎大花園，前年滄銀主盤，獲一名投資者以3900萬元趁低吸納，現持貨約2年以4698萬元沽出，物業升值達798萬元或20.5%，不過，扣除樓價10%的額外印花稅（SSD）和雜費支出後，料獲利約百萬離場。

另邊廂，中原高級分區營業董事伍錦基表示，日出康城晉海II的3A座中層F室，實用343方呎，屬1房戶，以761.8萬元成交，實呎達22210元，創晉海II呎價新高。原業主持貨3年，賬賺127.12萬元或兩成。



▲有太古城業主為求盡快出貨，先將租客遷出及下調價百分之九，終以低估值百分之五成功售出。

新居屋單月6宗破頂 景泰苑四年升值逾倍

【大公報訊】本港上車置業需求殷切，新居屋上月錄至少6宗破頂成交（見附表），其中新蒲崗景泰苑以608萬元登頂，原業主4年勁賺近320萬，賺幅逾1倍。

據房委會資料，全港公屋及居屋上半年暫錄25宗第二市場（未補地價）買賣，而11月全月修訂至270宗，

按月增加6.3%。全港首個綠置居項目景泰苑上月錄3宗二手成交，一個中層實用493方呎的大單位，更以608萬元未補價易手，刷新屋苑樓價新高，實呎12333元。消息指出，成交單位是中高層15室，原業主在2017年初僅以約289萬元向房委會一手買入，現轉手賬面勁賺近320萬元，樓價4年炒賣逾1

倍，升幅遠超私樓市場。

至於前年揀樓的長沙灣新居屋凱樂苑，上月錄得第3宗二手轉讓，一個中層實用475方呎單位，上月以628萬元未補價易手，實呎13221元，樓價或呎價均創項目新高。據悉單位是E座中層16室，原業主2年前以約323.29萬元一手買入，賬面勁賺305萬元，賺幅逾94%，即使支付樓價10%的額外印花稅，料仍賺逾240萬元。樓齡約4年的荃灣新居屋尚翠苑再破紀錄，消息指出，該屋苑C座高層5室，實用面積443方呎，放盤數天便獲綠表客以638萬元購入，實用呎價14402元，再創新界區未補地價居屋呎價新高紀錄。而挾「北都區」概念的新界西北住宅大熱，天水圍屏欣苑C座高層18室，實用面積384方呎，獲白居二以460萬元未補價買入，實用呎價11979元，呎價貴絕元朗及天水圍綠表居屋。

上月未補價資助房破頂成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
新蒲崗景泰苑中高層15室	493	608	12333	屋苑樓價新高
長沙灣凱樂苑E座中層16室	475	628	13221	樓價及呎價均創屋苑新高
荃灣尚翠苑C座高層5室	443	638	14402	新界未補價居屋呎價新高
啟德啟明苑A座低層4室	380	552	14526	東九龍未補價居屋呎價新高
天水圍屏欣苑C座高層18室	384	460	11979	元朗及天水圍居屋呎價新高
梅窩銀蔚苑低層單位	381	265	6955	梅窩居屋呎價新高

大公報記者林惠芳製表